

PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction départementale des territoires

Toulouse, le 02 JAN. 2020

Mission des affaires juridiques et contrôles

Affaire suivie par : Patricia Hennequin
Téléphone : 05 81 97 70 89

Le préfet de la région Occitanie,
préfet de la Haute-Garonne

Courriel : patricia.hennequin
@haute-garonne.gouv.fr

à



Madame le Maire
Village
31380 AZAS

Objet : Contrôle de légalité de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Au titre du contrôle de légalité, j'ai bien reçu le 4 novembre 2019 la délibération en date du 16 octobre 2019 approuvant l'élaboration du PLU de votre commune.

L'analyse du dossier appelle de ma part les observations suivantes.

1- sur la desserte des zones U2, UE et AU1 par le réseau public d'assainissement collectif

Actuellement, la commune ne possède pas de réseau public d'assainissement collectif. Le schéma d'assainissement a été approuvé le 16 octobre 2019 et annexé au PLU.

Le dossier des annexes sanitaires prévoit la création d'une station d'épuration dont la mise en service devrait intervenir au 1^{er} trimestre 2021.

Le règlement des zones U2, UE et AU1 prévoit un raccordement au réseau collectif pour toutes les constructions ou installations nouvelles qui le nécessitent sans aucune alternative.

Dans ces conditions, les autorisations d'urbanisme déposées dans ces zones devront faire l'objet d'un refus dans l'attente de la mise en service du nouvel ouvrage.

2 – Sur les dispositions en matière de logement social

Le PLU ne prévoit pas de dispositions en faveur de la mixité sociale. Cette position pourrait être revue si le Plan Local de l'Habitat en cours d'élaboration imposait à la commune des obligations en matière de production de logements sociaux.

3 – sur le règlement écrit des zones Agricoles et Naturelles

Je note qu'il existe de nombreux sous-secteurs de ces zones A et N : Ap, Np, Atvb, Ntvb, et NI. Par ailleurs, 4 STECAL ont été créés pour permettre l'évolution des activités existantes.

Les zones A et N sont des secteurs à protéger et sont par principe inconstructibles. Les secteurs Atvb et Ntvb ont été créés pour permettre la préservation de corridors écologiques et de réservoirs de biodiversité.

Le rapport de présentation (pages 132 et 133) indique les objectifs principaux du règlement du PLU.

Le règlement écrit présente la destination des constructions, usage des sols et natures d'activités sous la forme d'un tableau récapitulatif (destinations et sous-destinations des constructions) et sous forme rédactionnelle littérale. Cette présentation peut prêter à confusion sur plusieurs points qu'il est nécessaire de clarifier.

En effet, dans les zones A et N, seules les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif sont autorisées. Il ne peut donc s'agir de « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » ou d'équipements recevant du public. Ceci vaut également pour les sous-secteurs, Ap, Np, Atvb et Ntvb. Le sous-secteur NI ne peut être destiné à recevoir des équipements publics.

Dans les sous-secteurs A, Ap, Atvb ne peuvent être autorisées les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique. Seuls les bâtiments identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination aux fins d'hébergement.

Je vous invite à prendre en considération ces remarques lors de la prochaine évolution de votre document d'urbanisme et à procéder au versement des documents sur le Géoportail de l'urbanisme.

Par ailleurs, je vous rappelle que toutes les autorisations d'urbanisme délivrées doivent faire l'objet d'une transmission à la préfecture au titre du contrôle de légalité : certificats d'urbanisme, déclarations préalables, permis de construire et d'aménager. Les retraits, refus, prorogations, modificatifs, déclarations d'ouverture de chantier et d'achèvement des travaux sont également concernés.

Le PLU de AZAS est exécutoire depuis le 8 novembre 2019 sous réserve de l'accomplissement des formalités d'affichage de la délibération d'approbation.

Pour le Préfet et par délégation,
le Sous-Préfet chargé de mission

Nathalie GUILLOT-JUIN