

Foix, le **18 OCT. 2022**

La préfète de l'Ariège

à

Monsieur le Maire  
1 place du Souvenir Français  
09700 SAVERDUN

**Objet** : avis de l'État sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saverdun

**P. J.** : annexes: observations DDT sur le projet de révision du PLU  
avis de l'ARS en date du 12 août 2022

Par délibération en date du 20 juin 2022, la commune de Saverdun a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme. Le dossier a été transmis complet à mes services le 19 juillet 2022, en application de l'article L.153-16 du Code de l'urbanisme.

Je tiens tout d'abord à souligner le soin que vous avez apporté à la phase d'étude de votre projet, laquelle souligne opportunément les enjeux et besoins du territoire. Je salue également l'esprit collaboratif que vous avez insufflé tout au long de cette démarche à l'égard des différentes personnes publiques associées et notamment des services de l'État.

Une analyse de votre projet permet de constater la bonne prise en compte de certaines recommandations de mes services. Ainsi, en cohérence avec le souhait de la commune, tel qu'avancé dans son projet d'aménagement et de développement durable (PADD), de concentrer le commerce dans le centre bourg, vous avez fermé à l'urbanisation l'extension de la zone commerciale de Frayas. De même, afin de limiter la consommation d'espace, autre axe de votre projet, vous avez fermé à l'urbanisation la zone d'activité des Avocats.

Cependant, toujours pour s'inscrire au mieux en cohérence avec les orientations de votre PADD, il paraît nécessaire de réinterroger votre document pour prendre en compte les réserves suivantes :

- les objectifs démographiques de votre projet apparaissent sensiblement supérieurs à ceux du SCOT, eux-mêmes élevés par rapport à l'évolution réelle de la population constatée sur votre commune et ne sont pas suffisamment justifiées dans le rapport de présentation. Aussi, dans l'attente de voir se concrétiser vos objectifs, il convient de mieux justifier ces choix et de

phaser l'ouverture à l'urbanisation des zones destinées à l'habitat en particulier, et dans un premier temps, de fermer à l'urbanisation les zones à urbaniser en extension, et en particulier celle de «Pépounot».

- toujours pour correspondre aux orientations de votre PADD sur la consolidation du centre-ville, l'accueil devra ainsi être privilégié sur les zones urbanisées qui présentent plusieurs secteurs, dits de «dents creuses». Il s'agit dès lors de prioriser ces zones pour le renforcement des réseaux afin d'y proposer des opérations d'aménagement et de programmation (OAP) répondant à des objectifs de densification conformes aux prescriptions du SCOT de la vallée de l'Ariège.

- la superficie de la zone AUEs Montoulieu devant accueillir la plaine des sports est particulièrement importante (12 hectares). Elle devra être sensiblement réduite dans l'attente d'un projet finalisé et de la démonstration de besoins supplémentaires en équipements.

- la zone AUE dédiée à un complexe funéraire devra être fermée à l'urbanisation dans l'attente d'un projet suffisamment abouti ou formellement justifié dans le PLU au stade de l'approbation.

- le projet touristique de la Ginestière qui prévoit la construction d'habitations légères de loisir (HLL) est situé en zone bleu inondation du plan de prévention des risques naturels qui, dans son règlement, interdit les campings. Il n'est donc pas réalisable et devra être retiré du PLU.

De manière générale, l'ensemble des évolutions attendues vise à conforter la déclinaison de votre PADD et à s'inscrire dans les dynamiques précisées par le SCOT. Il est à noter que ces évolutions vous permettront de prévenir un écart trop important avec la trajectoire de réduction de la consommation des espaces prévue par la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets, et qui devrait être déclinée et territorialisée prochainement dans le SRADDET, puis le SCOT.

Enfin, je vous invite à prendre en compte, au stade de l'approbation, les observations ci-dessous et celles mentionnées en annexe :

- Le rapport de présentation devra être complété pour expliciter la mobilisation des logements vacants dans le projet de la commune,
- L'accueil de projets touristiques ou d'équipement publics structurants n'est pas prévu dans le SCOT, alors que certains projets de cette nature sont intégrés dans le PLU. Ce point devra faire l'objet, après concertation avec le syndicat mixte porteur du schéma, d'une justification dans le rapport de présentation.
- L'OAP N°11 de Pauliac devra être complétée par un exposé relatif à la prise en compte des risques naturels (glissement de terrain).
- Le secteur UE de Péries fera l'objet d'un règlement particulier pour limiter les projets aux activités existantes dans la zone (office du tourisme, aire de repos, déchetterie).
- Il conviendra de bien reprendre la servitude AC1 Abord de Monument Historique concernant la protection du Camp du Vernet, débordant sur la commune de Saverdun. Cette protection (rayon des 500 m) pourra évoluer vers une étude de Périmètre Délimité des Abords qui serait portée par la Communauté de Communes des Portes d'Ariège Pyrénées puisque portant sur plusieurs communes de son territoire.
- Par ailleurs, les observations de l'Agence Régionale de Santé concernant l'eau potable, la lutte contre les espèces végétales exotiques envahissantes (ambrosie), la prévention des arboviroses (moustiques tigres), ainsi que les mobilités douces devront être prises en compte (avis joint en date du 12/08/2022).

La commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 15/09/2022 a émis un avis favorable. Toutefois la commission a souligné la nécessité, en matière d'habitat, de prioriser et de densifier les secteurs dits de dents creuses.

En conclusion, j'émet un avis favorable à votre projet, conditionné à la prise en compte des réserves précitées. J'attire votre attention sur le fait qu'une insuffisance de justification des objectifs démographiques et, par incidence, de la consommation induite, pourrait fragiliser la sécurité juridique de votre projet.



**Sylvie FEUCHER**

## **ANNEXE : fiche d'analyse de la DDT sur le projet de révision du PLU de la commune de Saverdun arrêté le 20/06/2022**

### **1. Contexte juridique**

La commune de Saverdun est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCOT) de la vallée de l'Ariège et le PLU devra être compatible avec ce document.

La révision du PLU de Saverdun a été prescrite le 07/12/2015. Le projet arrêté le 20 juin 2022 a été transmis le 19/07/2022 à l'État qui doit rendre son avis dans un délai de 3 mois suivant sa réception.

### **2. Projet de PLU**

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU de la commune de Saverdun, débattu le 15/12/2021, s'articule autour de 3 axes :

- Axe 1 : «Saverdun durable! Sa nature, son agriculture, ses paysages»
- Axe 2 : «Saverdun 2035 - Un projet mesuré, adapté et qualitatif»
- Axe 3 : «A l'interface entre Ariège et Haute-Garonne – Saverdun, une ville attractive et dynamique»

Stéphane FEUCHER

### **3. Porter à connaissance de l'État (PAC)**

Le porter à connaissance a été transmis à la commune le 5 février 2018. Le PAC indique à la collectivité le cadre législatif et réglementaire à respecter et l'informe des études techniques existantes nécessaires à l'exercice de ses compétences (notamment en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement). L'ensemble des servitudes d'utilité publique a été communiqué à la commune pour une prise en compte dans le PLU et pour être annexé au document. Les avis des différents services concernés par la procédure d'élaboration du PLU ont également été transmis à la collectivité.

Des PAC complémentaires ont aussi été transmis pour la prise en compte de la servitude de protection des monuments historiques du camp d'internement du Vernet (27/10/2020) et pour une information sur la loi du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets (05/04/2022).

### **4. Observations concernant la forme du dossier :**

#### **Pièce 1 - Rapport de présentation (RP)**

- Le contexte législatif (p 9) est à compléter avec la loi du 22 août 2021 « portant lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets », qui n'est pas évoquée;
- Erreur de rédaction p 124 concernant la capacité de la station d'épuration : **95000** eq/hab ;
- P 159 : l'analyse démographique mériterait d'être approfondie.

#### **Pièce 3 - Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) :**

- p 8 : l'article L151- 7 du Code de l'urbanisme cité dans le cadre réglementaire est à actualiser;
- Les règles d'implantation des constructions pourraient être précisées (OAP N°1, N°2 et N°3), « ...l'implantation des constructions devra prendre en compte l'ensoleillement...sans pour autant porter atteinte à l'intimité des parcelles voisines et à l'ambiance du quartier...», cette

formulation pourrait poser des difficultés pour l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

- L'OAP N°3 «Montoulieu Habitat» est concernée par 2 zonages (AU et U1), il faudra veiller à la compatibilité du règlement de l'OAP avec celui de la zone U1. Sur cette même OAP, la règle pour le stationnement n'est indiquée que pour les habitations mitoyennes (p 48).
- Dans l'OAP N°11, le règlement de la zone Pauliac devra être précisé pour la construction des annexes (abris, piscines...)

#### Pièce 4.1 – Règlement graphique :

- La légende concernant le plan de prévention des risques naturels (PPRN) devra être modifiée, la commune n'est en effet pas concernée que par le risque inondation (ex : glissements de terrain à Pauliac).
- L'inconstructibilité de la zone U2 (secteur Jeanne Petite) liée à l'article L151-23 du code de l'urbanisme pourrait faire l'objet d'un zonage spécifique pour une meilleure lisibilité.
- L'indication du zonage du projet de groupe scolaire à Montoulieu devra être rajoutée sur le règlement graphique.
- Le cimetière existant de «La Bourdette» devra être classé en UE et non U1 (parcelle N°108).

#### Pièce 4.2 – Règlement écrit :

- Erreur de rédaction 39-40 zone UL, le règlement renvoi à l'OAP N°12, alors qu'il s'agit de la l'OAP N°11 (Pauliac).
- Le règlement de la zone AU devra préciser qu'il est nécessaire de respecter les règles de l'OAP plutôt que d'indiquer la mention «non réglementé » ( p 43).
- La sous-destination «restauration» est autorisée dans la zone AUE (p 47), ce point est à vérifier et à préciser (complexe funéraire...).
- Aucune distance d'implantation par rapport aux limites séparatives n'est donnée pour les zones A et N, il en est de même pour l'implantation par rapport aux voies autres que départementales, ce point est à préciser pour prévenir tous risques de contentieux (p 58 - 66).

#### Le Géoportail de l'Urbanisme (GPU) :

Depuis le **1er janvier 2020** la publication de votre document d'urbanisme sur le Géoportail de l'urbanisme est obligatoire (articles L.133-1 et s. du code de l'urbanisme).

**À partir du 1er janvier 2023**, cette publication sur le Géoportail de l'Urbanisme conditionne le caractère **exécutoire du document**, conformément à l'ordonnance n° 2021-1310 du 7 octobre 2021.

Vous trouverez plus d'information sur le site du Géoportail de l'Urbanisme :

<https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>

La numérisation de votre document d'urbanisme devra se faire obligatoirement au standard "cnig", des guides techniques ont été élaborés et sont téléchargeables à l'adresse :

[http://cnig.gouv.fr/?page\\_id=2732](http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732)

