



**PRÉFET
DE LA HAUTE-
GARONNE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires**

COURRIEL ARRIVÉ

le: 30.01.2026

C/n°22

Toulouse, le 22 JAN. 2026

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

à

Madame le maire de Clermont-
Le-Fort

Lettre en Recommandé avec accusé réception

2C 186 598 0933 2

Objet : contrôle de légalité de la délibération du 3 novembre 2025 approuvant l'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de Clermont-Le-Fort.

Au titre du contrôle de légalité, j'ai bien reçu, en date du 5 novembre 2025, la délibération du conseil municipal de Clermont-Le-Fort du 3 novembre 2025, approuvant l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) et le 21 novembre 2025 les éléments complémentaires demandés.

Ce dossier appelle de ma part les observations suivantes.

Sur la modération de consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers (ENAF) :

1. Des incohérences quant au calcul de la consommation

En application des dispositions de l'article L. 151-5 du code de l'urbanisme, le plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU « doit fixer les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain ».

Il ressort des pièces du dossier que les objectifs mentionnés dans le PADD sont contradictoires.

Mission Affaires Juridiques et Contrôles
Affaire suivie par : M. Philippe Bonnet
Mél : philippe.bonnet@haute-garonne.gouv.fr
Cité Administrative - 1 Place Émile Blouin
31952 TOULOUSE CEDEX 9
Tél. : 05 81 97 70 82
Site internet : www.haute-garonne.gouv.fr

a. S'agissant de l'objectif de modération concernant l'habitat

Concernant les zones AU (0,3 ha) et UB dite le Rabé (1,7 ha), vous mentionnez une consommation de 2 hectares (ha), pour préciser ensuite que sur ces 2 ha, 1,7 ha ont fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme délivrée antérieurement au PLU, et qu'en conséquence, ces hectares ne doivent pas être comptabilisés au titre de la consommation d'ENAF des dix années à venir. Dès lors, suivant votre mode de calcul, cette zone ne devrait donc compter que pour 0,3 hectares dans votre calcul final.

b. S'agissant de la zone 1AUg

Cette zone, liée au développement économique et destinée à l'implantation du nouveau site de stockage de granulats de la CEMEX, est comptabilisée pour une consommation de 1 ha, en précisant par ailleurs que cet hectare sera compensé par la réhabilitation de l'ancien site de stockage, devenu une zone NL.

En suivant votre raisonnement, la zone 1AUg, affichée comme fermée, ne devrait pas être comptabilisée au titre de la consommation d'ENAF des dix années à venir. Dès lors, il résulte de ce qui précède, en application de votre méthode de calcul que seuls 0,3 ha d'ENAF auraient dû être comptabilisés pour les dix années à venir, et être affichés dans le tableau figurant dans le PADD et le rapport de présentation, et non pas 3 ha.

Néanmoins, il apparaît que cette méthode de calcul méconnaît la réglementation applicable et se révèle être erronée. En effet, la création d'un STECAL sur la zone réhabilitée, ancien siège du site de stockage, devenue ici la zone NL, entraîne une consommation d'ENAF et doit par conséquent être comptabilisée comme telle.

En conséquence, la méthode de calcul retenue, et les incohérences dans le raisonnement présenté fragilisent votre document d'urbanisme.

2. Sur la consommation d'ENAF

a. S'agissant de la zone NL

Comme demandé dans l'avis des services de l'Etat en date du 26 avril 2024 sur le PLU arrêté, vous avez bien fait figurer dans le dossier de PLU, un projet de réhabilitation (renaturation) de l'ancien site de la CEMEX, et instauré un STECAL correspondant à cette zone NL.

En application des dispositions de l'article L. 151-13 du code de l'Urbanisme, ce STECAL aurait dû être délimité au plus près du bâti existant et futur afin de limiter la consommation.

En effet, il ressort des pièces du dossier, et plus particulièrement du document « projet de réhabilitation », que si le site en question s'étend sur 3 ha, celui-ci est seulement composé de 1300 m² de bâti existant et futur. Dès lors, la superficie de ce STECAL NL s'avère être disproportionnée et injustifiée. Par ailleurs, ces 3 ha génèrent de la consommation d'ENAF, et auraient dû être comptabilisés comme tel.

b. Sur la zone 1AUg

Le site de stockage de granulats (CEMEX) auparavant situé dans l'emprise de la nouvelle zone NL, est transféré sur la nouvelle zone 1AUg d'une superficie d'un hectare.

Conformément à ce qui était demandé par les services de l'État, vous fournissez bien une

étude Amendement Dupont, nécessaire à l'aménagement de ce secteur situé le long de la RD 820, route classée à grande circulation par le décret 2010-578 du 31 mai 2010, ainsi qu'un état initial de l'environnement (étude CEMEX), nécessaire à la création de cette nouvelle zone 1AUg.

Toutefois, cette zone présente des irrégularités.

En premier lieu, cette zone est présentée comme une zone fermée à l'urbanisation. Or, il apparaît que la rédaction du règlement écrit de cette zone 1AUg est inadapté à une telle classification.

En effet, une zone fermée à l'urbanisation doit être identifiée comme telle dans sa dénomination, ce qui n'est pas le cas de la zone 1AUg. Pour permettre d'identifier cette zone comme fermée, elle pourrait par exemple être désignée comme une zone 1AUg0.

En second lieu, il est précisé que l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à l'évolution du PLU. Dès lors, cette zone pourrait être ouverte lors de l'évolution de ce document d'urbanisme, le rapport de présentation précisant à ce sujet que cela se ferait après 2031. Si l'échéance à 2031 est cohérente, la possibilité d'ouvrir cette zone par le biais d'une procédure de modification est contradictoire avec le caractère fermé de la zone.

En conséquence, en l'état, cette zone 1AUg ne peut être considérée comme réellement fermée et sa superficie doit être comptabilisée au titre de la consommation d'ENAF pour les dix années à venir.

Si le document d'urbanisme présente des incohérences quant aux chiffres de la consommation d'ENAF, il apparaît toutefois, au regard des données du portail de l'artificialisation, que le principe de modération est respecté.

Ainsi, afin que votre PLU affiche la trajectoire de modération de consommation des ENAF, il conviendra lors d'une évolution ultérieure de votre document d'urbanisme :

- de circonscrire le STECAL NL au plus près du bâti existant et futur ;
- de modifier la dénomination de la zone 1AUg en une zone 1AUg0 et de supprimer la possibilité de procéder à son ouverture à l'urbanisation par le biais d'une évolution du PLU.

L'élaboration du PLU de Clermont-Le-Fort présente une fragilité. Il convient alors d'engager, dans les meilleurs délais, une procédure d'évolution de votre PLU, afin de tenir compte de l'ensemble de ces remarques.

L'élaboration du PLU de Clermont-Le-Fort est exécutoire depuis le 18 novembre 2025.

Pour le préfet et par délégation,
La Directrice Départementale des
Territoires,

Laurence PUJO



