DÉPARTEMENT DU TARN

Révision du plan local d'urbanisme et nouveau zonage d'assainissement de la commune de Saint-Sulpice La Pointe

COMPLEMENT AUX CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Enquête publique du 2 septembre au 2 octobre 2019

Commissaire enquêteur :

Christian NIVAL

Préambule

Le présent document complète la motivation des conclusions et avis du commissaire enquêteur produits le 28 octobre 2019 à l'issue de l'enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme et au nouveau zonage d'assainissement de la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe.

Il est établi à la demande du tribunal administratif de Toulouse qui dans un courrier du 31 octobre 2019 reçu le 2 novembre, m'a invité, en application de l'article R 123-19 du code de l'environnement, à compléter la motivation de mes conclusions, par le développement d'un avis personnel au regard des avantages et inconvénients du projet, dans le délai d'un mois.

1- Rappel de l'objet de l'enquête publique

Par délibération en date du 26/02/2015, le conseil municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette prescription fixe plusieurs objectifs :

- Intégrer les nouvelles dispositions issues du Grenelle de l'environnement et de la loi ALUR;
- Mettre en compatibilité le PLU avec les exigences du Schéma de Cohérence Territoriale du Vaurais;
- Proposer les meilleures réponses sur le territoire communal aux enjeux de développement durable posés notamment par les lois Grenelle en maîtrisant les impacts des choix de développement sur les espaces naturels et agricoles;
- Bénéficier d'un règlement simple et adapté au contexte local.

La commune de Saint-Sulpice La Pointe dispose d'un zonage d'assainissement des eaux usées. Elle a fait le choix, dans la révision de son PLU d'élaborer des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'ensemble de ces zones à urbaniser se situent à proximité d'un réseau collectif d'assainissement. Le projet de zonage d'assainissement vise notamment à intégrer ces secteurs au zonage d'assainissement collectif.

Par arrêté municipal en date du 5 août 2019, Monsieur le Maire de la commune de Saint-Sulpice La Pointe a prescrit une enquête publique relative à la révision du plan local d'urbanisme et au nouveau zonage d'assainissement de la commune de Saint-Sulpice La Pointe.

2- Révision du PLU

2-1 Rappels sur le dossier

Le dossier décrit et résumé dans mon rapport fait notamment apparaître les éléments suivants :

-le diagnostic territorial a mis en évidence que Saint-Sulpice a eu un fort développement urbain qui s'est peu à peu déstructuré avec l'apparition de dents creuses. Au cours des 10 dernières années il y a eu une forte consommation foncière qui s'est faite au détriment d'espaces à vocation agricole ou de nature. Saint-Sulpice se caractérise par un espace

urbain majoritairement pavillonnaire avec un parc de logements composé essentiellement de résidences principales de grande taille (T4 et T5).

-les enjeux et objectifs du PLU sont :

→la densification autour du cœur urbain. 24% des nouveaux logements seront construits au sein de l'espace urbain par comblement des dents creuses et par densification des parcelles bâties. De plus, pour limiter l'étalement urbain, les nouvelles zones à urbaniser sont localisées dans la continuité de l'espace urbain existant.

→une modération de la consommation de l'espace à l'horizon du PLU. Ainsi, sur les 68 ha à vocation habitat ouverts à l'urbanisation dans le PLU en vigueur seuls 31 ha de dents creuses et parcelles résiduelles ont été retenus dans le projet de PLU et globalement, 43 ha sont redonnés aux zones agricoles et naturelles.

→la préservation des espaces agricoles et naturels. Ces espaces seront identifiés afin d'affirmer leur vocation.

→anticiper les besoins en équipements notamment avec les projets d'implantation d'un futur lycée et d'équipements pour les personnes âgées.

→la mise en compatibilité du PLU avec les exigences du Schéma de Cohérence Territoriale du Vaurais

Le nombre de logements à produire intègre les perspectives de développement définies par le SCOT avec un nombre de logements à produire d'ici 2028 compris entre 627 et 962 ce qui correspond à des besoins en foncier compris entre 25 et 38 ha (sur la base de 25 logements par ha). Ainsi, le PLU ouvre environ 40 ha à l'urbanisation pour pouvoir construire approximativement 900 logements dont 24% sont dédiés au locatif social. La totalité de la surface à urbaniser se situe dans 10 secteurs d'OAP. Parmi eux, il y a le secteur d'OAP AUE « Bordes Grande/La Boriasse » qui correspond à une zone de 25 ha retenue notamment pour implanter le futur lycée, un groupe scolaire et une nouvelle maison de retraite.

Le PLU prend en compte les continuités écologiques mises en avant dans le SCOT avec une trame verte comprenant 4 ZNIEFF et une trame bleue intégrant l'Agout et le Tarn.

2-2 Avantages et inconvénients du projet

L'intérêt général et l'utilité publique du projet peuvent s'apprécier en comparant les avantages et les inconvénients de la révision du PLU de Saint-Sulpice.

2-2-1 Les avantages du projet

-La densification des logements autour du cœur urbain et l'arrêt de l'étalement urbain qui font partie des enjeux et objectifs du PLU. Ces deux facteurs intégrés dans l'axe n°1 du PADD « Penser le développement urbain de Saint-Sulpice-la-Pointe dans une logique de durabilité, respectueuse du socle environnemental de la commune » constituent un avantage important car ils induisent notamment une réduction du coût des réseaux, de la place de la voiture, de la pollution et des nuisances.

-La modération de la consommation d'espace à l'horizon du PLU (2028). Cette modération est notamment affirmée dans l'axe N°2 du PADD « Anticiper la mutation de l'espace urbain afin de modérer la consommation d'espace et de conforter l'urbanité de la ville ». Ainsi sur les zones à urbaniser, les densités de logements prévues varient selon les secteurs entre 25 et 30 logements par hectare. La gestion économe des sols présente l'avantage de maintenir le potentiel agricole.

-La préservation des espaces agricoles et naturels identifiés.

Ces 3 points font partie des objectifs définis par la réglementation en particulier:

→la loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13-12-2000 article L 101-2 du code de l'urbanisme qui évoque notamment la lutte contre l'étalement urbain.

→la loi du 12-07-2010 dite « Grenelle 2 » (article L 121-1 du code de l'urbanisme) avec laquelle le PLU devient un nouvel outil visant à garantir une gestion économe des sols

→la loi du 24-03-2014 Accès au logement et un urbanisme rénové (loi ALUR) qui précise que le PLU doit intégrer une analyse des capacités de densification.

-le choix des OAP pour la totalité de la zone à urbaniser fournit un cadre au projet urbain.

-L'adaptation du nombre de logements à produire aux perspectives définies par le SCOT. Le nombre de logements prévus devrait permettre d'accueillir les nouveaux habitants dans de bonnes conditions pour les 10 ans à venir.

-La prise en compte des continuités écologiques mises en avant dans le SCOT. La trame verte comprenant 4 ZNIEFF et la trame bleue constituée par l'Agout et le Tarn sont intégrés au PLU.

2-2-2 Les inconvénients du projet

-des parcelles cadastrales sont rendues totalement ou partiellement inconstructibles ce qui empêche certaines personnes de réaliser différents projets (ventes de parcelles à bâtir, construction de logement pour eux même ou leurs enfants...)

-Le principe des OAP qui fournissent un cadre au projet urbain représente un changement important par rapport à la situation actuelle. Ce changement n'est pas toujours compris du public.

-Pour l'OAP « Gazanne Basse » il est prévu un pourcentage de logements sociaux pouvant aller jusqu'à 70% qui n'est pas en harmonie avec le paysage urbain actuel (zone pavillonnaire). Cet élément engendre chez certains riverains que j'ai reçus à mes permanences un sentiment d'atteinte à leur cadre et à leur qualité de vie. Ce point apparaît contradictoire avec l'axe 2 du PADD où il est indiqué « Ces OAP veilleront à une densification harmonieuse des quartiers tout en répondant aux problématiques de continuité urbaine »

2-3 Avis personnel au regard des avantages et inconvénients du projet

J'estime que les avantages du projet sont importants. Le projet permet de lutter efficacement contre l'étalement urbain de la commune de Saint-Sulpice et il aboutira à terme à une modération de la consommation d'espace. Avec la création d'OAP pour les secteurs à urbaniser, la commune de maîtrisera la mise en valeur des quartiers correspondants, le déploiement de l'offre de logements et la gestion économe de l'espace. L'accueil programmé des nouveaux habitants devrait s'effectuer dans de bonnes conditions d'autant plus que des équipements publics (groupe scolaire, lycée...) sont prévus.

Je considère que les inconvénients du projet sont faibles et peuvent parfois être surmontés. Le fait que certaines parcelles cadastrales qui ne se trouvent pas dans la zone constructible deviennent inconstructible avec le nouveau PLU constitue effectivement un inconvénient pour les propriétaires concernés. Toutefois, il est à noter que la commune a accepté les demandes de modifications présentées au cours de l'enquête publique, relatives aux parcelles cadastrales que le projet rendait partiellement inconstructibles. Ainsi, pour ces parcelles qui étaient déjà urbanisées, le trait de zonage sera adapté à la parcelle. Ces modifications vont dans le sens d'une intensification de l'urbanisation.

Le principe des OAP, cadre de l'urbanisation, entraîne beaucoup d'interrogations et de réticences chez les propriétaires concernés reçus à mes permanences. Je pense que la commune devrait fournir des compléments d'informations à ce sujet dans le cadre de réunions de secteur par exemple.

Pour l'OAP « Gazanne Basse » le pourcentage de logements sociaux pouvant aller jusqu'à 70% provoque chez certains riverains une impression d'atteinte à leur cadre et qualité de vie car cette disposition n'est pas en harmonie avec le paysage urbain actuel (zone pavillonnaire). L'abaissement de ce taux de 70 à 50% me paraît nécessaire compte tenu du contexte urbanistique. Dans l'axe 3 du PADD « Assurer la mise en œuvre d'une politique en matière d'habitat permettant le parcours résidentiel des saint-sulpiciens et l'accueil de nouveaux habitants », il est indiqué que « la ville de Saint-Sulpice souhaite créer environ 200 logements sociaux ». Or, ce quota peut être atteint avec un taux de 50% de logements sociaux dans l'OAP « Gazanne Basse ». Dans ces conditions, j'estime que ce taux de 50% de logements sociaux dans l'OAP « Gazanne Basse » contribuera à répondre à la demande des riverains tout en respectant deux objectifs du PADD à savoir : créer environ 200 logements sociaux et préserver le cadre et la qualité de vie des riverains.

En conclusion sur le bilan avantages/inconvénients du projet, je considère que celui-ci est nettement en faveur des avantages.

2-4 Observations sur le dossier

-les incidences du projet sur le site Natura 2000 n'ont pas été évaluées conformément à l'article R 151-3 du code de l'urbanisme qui prévoit notamment que dans la mesure où le PLU est susceptible d'affecter de manière significative le site Natura 2000, il doit faire l'objet d'une évaluation de ses incidences au regard des objectifs de conservation du site. Or, le rapport de présentation tome 2 évoque les incidences du projet sur la zone Natura 2000 directive habitat présente le long des cours d'eau Agout et Tarn en indiquant « qu'aucun secteur d'urbanisation nouvelle ne se trouvant dans l'emprise de ce périmètre de protection,

les impacts potentiels du projet restent limités à la seule transmission de pollutions d'origine domestique ou agricole » sans procéder à l'évaluation prévue par la règlementation.

-l'état initial de l'environnement ne comporte pas de diagnostic naturaliste des secteurs ouverts à l'urbanisation ce qui est nécessaire pour proposer des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation en fonction des enjeux identifiés et des impacts potentiels. Ce diagnostic me semble indispensable pour savoir si le projet porte atteinte à la biodiversité.

Ces deux points font partie de l'avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie adopté le 1er juillet 2019. Je reprends à mon compte cet avis de l'autorité environnementale qui est compétente en matière d'étude d'impact environnemental.

-Par ailleurs, la réalisation des équipements publics sur la zone AUe de 25 ha (OAP Borde Grande / La Boriasse) va entraîner une perte de surface agricole dans l'exploitation d'un jeune agriculteur. Je pense que l'impact de ces réalisations sur les espaces agricoles doit être pris en compte conformément au PADD. En effet, dans l'axe N°1 du PADD, il est indiqué : « Préserver l'activité agricole, qui occupe une place très importante dans l'activité de la commune mais aussi en terme de surface apparaît essentiel. ». Par ailleurs, la localisation du site choisi pour implanter le lycée a changée puisque dans le diagnostic du SCOT du Vaurais approuvé le 12 décembre 2016, il est indiqué : « Pour la commune de St Sulpice, deux projets d'équipements scolaires structurants sont identifiés dans le scénario de développement. Il s'agit du projet de lycée sur le secteur Moletrincade et d'un nouveau groupe scolaire pour lequel le site d'implantation est en cours de réflexion ». Ce changement dans le choix du site d'implantation du lycée pour le site de La Boriasse doit être expliqué d'autant plus qu'il s'effectue aux dépens de surfaces exploitées actuellement par un jeune agriculteur. En tout état de cause, ce changement doit être intégré dans le SCOT du Vaurais.

J'estime que ces compléments à apporter au dossier par le pétitionnaire ne sont pas de nature à modifier l'équilibre du bilan avantages/inconvénients évoqué au paragraphe précédent. En effet, si les études complémentaires sollicitées faisaient apparaître de nouvelles conséquences défavorables du projet, celles-ci devraient, conformément à la règlementation, faire l'objet de mesures d'évitement, de réduction ou de compensation.

2-5 Conclusion

Les compléments que je viens d'apporter ne remettent pas en cause mes conclusions déjà produites mais viennent étayer mon avis du 25 octobre 2019 qui reste inchangé.

Fait le 13 novembre 2019

Le commissaire enquêteur

Christian NIVAL

3- Nouveau zonage d'assainissement

3-1 Rappels sur le dossier

L'ensemble des zones à urbaniser définies dans le PLU (10 secteurs d'OAP) se situent à proximité d'un réseau collectif d'assainissement. Ces zones seront donc intégrées au zonage d'assainissement collectif.

Des extensions pour couvrir 9 poches de zones urbanisées ont été étudiées en vue d'estimer le montant des travaux à réaliser. Le coût par branchement varie entre 6628 et 11486 € pour un montant total de 3,1 millions €. Il s'avère que le coût de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif non conformes est toujours inférieur au coût de l'extension du réseau d'assainissement collectif. Compte tenu de ces éléments, les élus de Saint Sulpice La Pointe n'ont pas retenu la création de nouveaux réseaux de collecte des eaux usées.

Il s'avère que la capacité de la station d'épuration est suffisante pour accueillir l'augmentation de la population telle que définie dans le cadre du PLU soit +2125 habitants.

3-2 Avis personnel au regard des avantages et inconvénients du projet

L'intérêt général et l'utilité publique du projet peuvent s'apprécier en comparant les avantages et les inconvénients du zonage d'assainissement de Saint-Sulpice :

3-2-1 Les avantages du projet

-Le nouveau zonage d'assainissement n'entraîne pas de contrainte supplémentaire pour l'environnement. Il préserve la qualité de l'eau et sauvegarde le milieu naturel. Ce point est particulièrement important pour la commune de Saint-Sulpice qui est proche d'un site Natura 2000.

-Le nouveau zonage d'assainissement répond aux besoins à prévoir suite à l'augmentation de population attendue.

-L'intégration de l'ensemble des zones à urbaniser définies dans le PLU (10 secteurs d'OAP) au réseau collectif d'assainissement existant ne pose pas de problème car ce dernier se situe à proximité.

-Pour la collectivité, ce nouveau zonage qui augmente la surface de l'assainissement collectif n'a aucune incidence financière. En effet, les travaux de collecte et de raccordement au réseau public d'assainissement des zones à urbaniser faisant l'objet d'une OAP sont à la charge de l'aménageur.

3-2-2 Les inconvénients du projet

Le nouveau zonage d'assainissement ne présente pas d'inconvénient.

En conclusion sur le bilan avantages/inconvénients du projet, je considère que celui-ci est totalement en faveur des avantages.

3-3 Observations sur le dossier

Le dossier établi par le bureau d'études CEREG est très clair et explicite, il comporte les éléments techniques, environnementaux et financiers permettant aux élus de prendre leurs décisions.

Le nouveau zonage d'assainissement n'a suscité que 4 observations de la part du public lesquelles ont été analysées dans le thème 11 de mes conclusions. Celles-ci concernent essentiellement une demande d'extension du réseau d'assainissement collectif sur les secteurs Rivalet et Liège. Ces demandes ont été examinées par le cabinet CEREG qui a rappelé la méthode de travail pour la réalisation de ce zonage. Celui-ci a notamment développé les arguments environnementaux et économiques qui ont conduit les élus à renoncer aux extensions Rivalet et Liège.
J'estime que ce choix est cohérent avec les critères retenus par l'Agence de l'Eau.

Les nuisances impactant la salubrité publique signalées sur les secteurs Rivalet et Liège pourraient être liées à des dispositifs d'assainissement non collectifs (ANC) non conformes. D'après les informations fournies par le cabinet CEREG, les dispositifs ANC non conformes sur les secteurs Rivalet et Liège (24 à 27%) ne sont pas plus importants en pourcentage que dans le reste de la commune. Il me paraît néanmoins important de lever les non-conformités éventuelles dans ces secteurs à fort enjeux environnementaux. Comme le suggère le cabinet CEREG, un travail pourrait être réalisé en collaboration entre la commune et le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) pour identifier en priorité sur ces deux secteurs les dispositifs présentant des nuisances impactant la salubrité publique et lever les non-conformités restantes.

Je considère que cette remarque n'influe pas sur le bilan avantages/inconvénients du projet.

3-4 Conclusion

Les compléments que je viens d'apporter ne remettent pas en cause mes conclusions déjà produites mais viennent étayer mon avis du 25 octobre 2019 qui reste inchangé.

Fait le 13 novembre 2019

Le commissaire enquêteur

Christian NIVAL