



Mission régionale d'autorité environnementale

OCCITANIE

**Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale
de la région Occitanie sur la révision du plan local
d'urbanisme (PLU) de la
commune de Saint-Sulpice-la-Pointe (81)**

n° saisine 2019-7359
n° MRAe 2019AO75

Avis n°2019AO75 adopté le 1^{er} juillet 2019 par
la mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

Pour tous les plans et documents soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit rendre un avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du projet de plan ou document, mais sur la qualité de la démarche d'évaluation environnementale mise en œuvre par le maître d'ouvrage, ainsi que sur la prise en compte de l'environnement par le projet.

Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou du document et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Par courrier reçu le 1^{er} avril 2019 par la direction régionale de l'environnement, de l'aménagement et de logement (DREAL) Occitanie, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) a été saisie pour avis sur le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sant-Sulpice-la-Pointe (Tarn). L'avis est rendu dans un délai de 3 mois à compter de la date de réception de la saisine en DREAL.

Le présent avis contient les observations que la MRAe Occitanie formule sur le dossier. Cet avis a été émis collégialement, dans le cadre d'une délibération à distance telle que prévue par l'article 15 du règlement intérieur du CGEDD, par les membres de la MRAe suivants : Christian Dubost et Marc Challéat. En application de l'article 9 du règlement intérieur du CGEDD, chacun des membres délibérants atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans l'avis à donner.

Conformément aux articles R104-23 et R104-24 du Code de l'urbanisme, l'avis a été préparé par la DREAL avant d'être proposé à la MRAe. Pour ce faire, la DREAL a consulté l'agence régionale de santé Occitanie le 3 avril 2019.

Avis détaillé

I. Contexte juridique du projet de plan au regard de l'évaluation environnementale

Conformément à l'article R. 104-9 du Code de l'urbanisme, la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Sulpice-la-Pointe (81) est soumise à évaluation environnementale systématique en raison de la présence d'un site Natura 2000 sur le territoire : la zone spéciale de conservation « Vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou (FR7301631). Il fait par conséquent l'objet d'un avis de la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de la région Occitanie.

Le présent avis devra être joint au dossier d'enquête publique et sera publié sur le site internet de la MRAe¹ ainsi que sur celui de la DREAL Occitanie.

Il est rappelé qu'en application de l'article 9 de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 « plans et programmes », la collectivité compétente pour approuver le document doit, lors de son adoption, mettre à la disposition de l'autorité environnementale et du public les informations suivantes :

- le plan approuvé ;
- une déclaration résumant la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées dans le plan et dont le rapport sur les incidences environnementales, les avis exprimés et les résultats des consultations effectuées ont été pris en considération, ainsi que les raisons du choix du plan, compte tenu des autres solutions raisonnables qui avaient été envisagées ;
- les mesures arrêtées concernant le suivi de la mise en œuvre du plan.

II. Présentation du territoire et du projet de révision du PLU

La commune de Saint-Sulpice-la-Pointe est située à l'ouest du département du Tarn, entre l'agglomération d'Albi et la métropole de Toulouse, desservie et traversée par l'autoroute A68 et la ligne ferroviaire Toulouse Albi.



Carte des pays du Tarn issue du rapport de présentation

¹ www.mrae.developpement-durable.gouv.fr

Synthèse de l'avis

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe, comprenant une partie de la zone spéciale de conservation Natura 2000 «vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou », a fait l'objet d'une évaluation environnementale dans le cadre de sa révision générale.

Le rapport de présentation n'est pas complet au regard des attendus d'un document soumis à évaluation environnementale : il manque l'étude des incidences du projet sur le site Natura 2000. Le résumé non technique mérite d'être amélioré (synthèse et cartographie). Malgré la qualité de l'étude urbaine et de l'identification du potentiel mobilisable en zone urbaine, les extensions de l'urbanisation prévues notamment pour accueillir des projets d'équipements publics sont importantes, sans être justifiées ni explicitées au regard des solutions alternatives envisageables à l'échelle communale et intercommunale.

La démarche d'évaluation environnementale n'est pas aboutie. L'état initial de l'environnement n'est pas suffisamment précis pour permettre une analyse des incidences sur les secteurs que le PLU prévoit de développer. Les continuités écologiques, notamment liées aux zones humides, ne sont pas suffisamment identifiées et protégées par le règlement. La MRAe recommande notamment de proposer des mesures d'évitement, de réduction et de compensation en fonction des enjeux à identifier et des impacts potentiels.

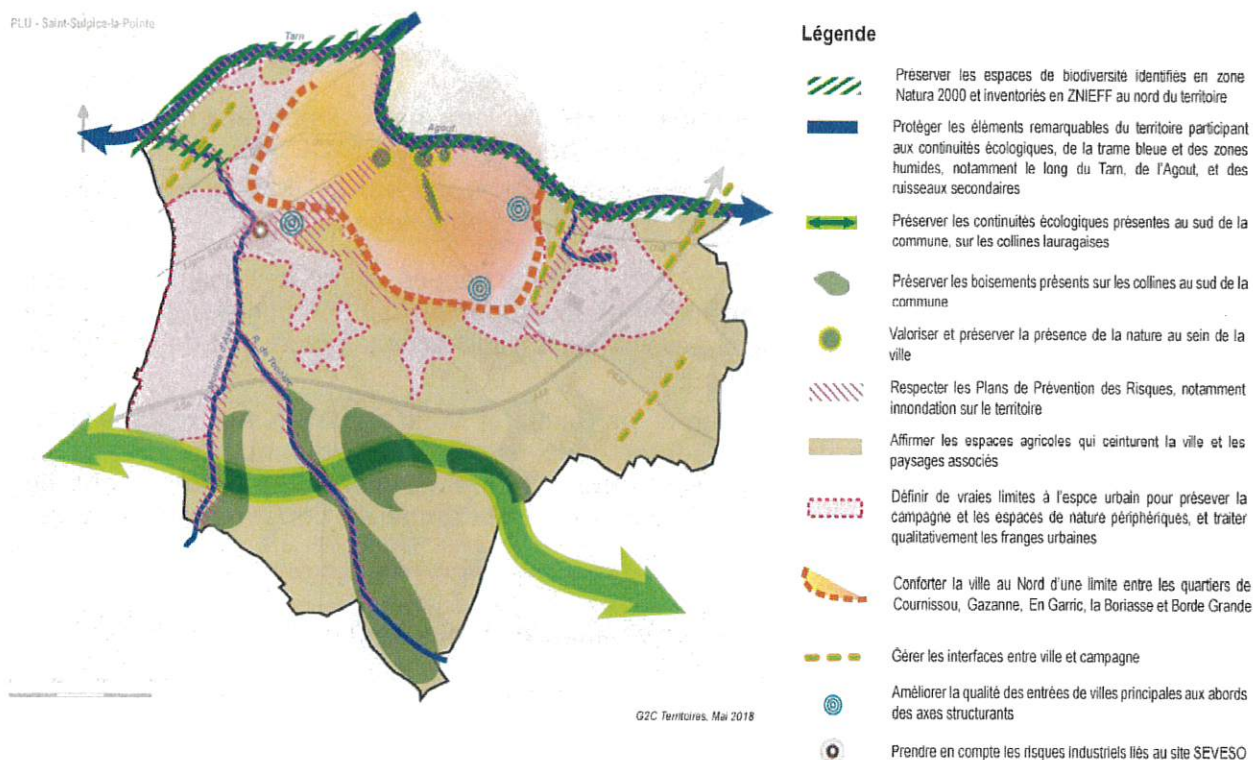
L'ensemble des recommandations de la MRAe est détaillé dans les pages suivantes.

D'une superficie de 2 410 ha, Saint-Sulpice-la-Pointe comptait 8 934 habitants en 2016, soit 721 habitants de plus qu'en 2011 (évolution moyenne annuelle de 1,7%). Le développement s'est réalisé principalement sur des espaces périurbains, dans la vallée du Tarn où s'est développée une céréaliculture intensive.

Le territoire comporte une zone Natura 2000 « vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou », ainsi que deux zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de type II : « rivières Agout et Tarn de Burlats à Buzet-sur-Tarn » et « basse vallée du Tarn ».

La commune est couverte par le schéma de cohérence territorial (SCoT) du Vaurais, approuvé le 12 décembre 2016.

La commune de Saint-Sulpice-la-Pointe entend, par son projet de révision du PLU, mettre en place une politique ambitieuse pour asseoir sa croissance démographique, améliorer l'image du bourg, et valoriser ses atouts pour conforter sa position de pôle structurant à l'échelle du territoire du SCoT, notamment avec ses zones économiques situées aux abords de l'autoroute. A l'horizon 2028, le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) prévoit l'accueil de 1 816 habitants par rapport à 2016 (donc sur 12 ans), pour tendre vers une population de 10 750 habitants. Environ 900 logements sont prévus sur 35 à 40 ha, incluant densification de l'espace urbain existant et extensions. 26 ha sont également identifiés pour accueillir des équipements publics, notamment un projet de lycée, ainsi qu'environ 20 ha pour le développement de la production photovoltaïque et l'hôtellerie de plein air en zone naturelle.



Carte du développement urbain extraite du PADD

III. Principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe

Pour la MRAe, les principaux enjeux environnementaux à prendre en compte dans le projet de révision du PLU sont la maîtrise de la consommation de l'espace, la préservation des milieux naturels et l'adéquation du projet avec la ressource en eau.

IV. Analyse de la qualité du rapport de présentation et de la prise en compte environnementale

IV.1. Caractère complet du rapport de présentation

Un PLU soumis à évaluation environnementale doit comporter un rapport de présentation établi conformément à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme.

Or, le rapport de présentation ne comporte pas d'évaluation des incidences du projet sur le site Natura 2000, alors même qu'il comporte des projets d'artificialisation situés à proximité immédiate du site notamment:

- les emplacements réservés (ER) les plus proches du Tarn (notamment l'ER n°2 relatif à l'aménagement de la gare multimodale),
- les zones identifiées comme « réserves foncières » également identifiées par des emplacements réservés notamment sur le secteur de la Boriassé,
- les zones à urbaniser (AU) les plus proches du site,
- la zone d'activité des Gabords/Cadeaux dans laquelle 26 ha sont prévus pour être commercialisés.

Le rapport de présentation n'est donc pas complet.

La MRAe recommande de compléter le rapport de présentation conformément à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme par l'évaluation des incidences du plan sur le réseau Natura 2000.

Dans cette perspective, elle recommande :

- de compléter l'état initial par l'identification des enjeux naturalistes attachés au site Natura 2000 et ses objectifs traduits dans le document d'objectifs (DOCOB);
- d'analyser précisément les incidences des zones de projet sur les habitats et espèces ayant justifié la désignation des sites ainsi que sur leurs objectifs de gestion.

Le résumé non technique, situé en fin du 2^{ème} tome du rapport de présentation, devra être complété comme le rapport de présentation. Par sa forme comme par son contenu, il ne permet pas au public d'appréhender la démarche d'évaluation environnementale du projet de révision du PLU, qui est présentée de manière théorique.

La MRAe recommande qu'une attention particulière soit apportée au résumé non technique. Elle recommande de le présenter dans un document distinct du rapport de présentation ou en tête de celui-ci, pour le rendre plus accessible. Elle recommande de l'illustrer de cartes de synthèses et d'y présenter la démarche de construction du projet intégrant les enjeux environnementaux.

IV.2. Maîtrise de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers

IV.2.a) Considérations générales

Le rapport de présentation indique qu'entre 2007 et 2015, 52 ha ont été consommés pour l'urbanisation sur le territoire communal, principalement sur des espaces agricoles cultivés. L'urbanisation a été réalisée majoritairement pour de l'habitat, et en extension de l'urbanisation existante (la densification n'a représenté que 15,5 % des espaces consommés). Le rapport de présentation mentionne l'éclatement des secteurs construits sur la commune pendant cette période, dans une dynamique d'urbanisation diffuse qui a impacté à la fois les paysages, les espaces naturels et agricoles, et a généré des coûts élevés pour la collectivité (réseaux, dessertes..).

La MRAe relève que la lutte contre l'étalement urbain est un des axes majeurs de la planification territoriale. Or la périurbanisation et l'artificialisation des sols aboutissent à une diminution et un mitage des espaces naturels et agricoles, altèrent la qualité des paysages, nuisent à la biodiversité et aux écosystèmes, aggravent les risques de ruissellement, éloignent les populations des

centralités, accroissent le coût des équipements publics, allongent les déplacements, augmentent les émissions de gaz à effet de serre et rendent irréversible l'imperméabilisation des sols.

IV.2.b) Consommation d'espace à vocation d'habitat

Le scénario démographique retenu est celui d'un ralentissement de la croissance démographique à 1,5 %, accompagné d'un desserrement modéré des ménages (passant de 2,5 à 2,4 hab/logement), conduisant à identifier le besoin de construire 883 logements sur 35 ha (25 logements/ha).

Le rapport de présentation comporte une étude urbaine relativement précise du potentiel d'urbanisation dans les limites urbaines existantes, identifiant 63 ha en densification, par comblement des dents creuses et urbanisation de parcelles enclavées situées dans la trame bâtie. Le taux de vacance du parc de logements est faible sur la commune, aux environs de 6 % et ne concerne pas le centre bourg. En appliquant un taux de 30 % de rétention foncière, et 20 % pour la réalisation des espaces publics, voirie et réseaux, 35 ha seraient ainsi mobilisables dans l'enveloppe urbaine pour accueillir environ 900 logements² grâce à une forte densité programmée, de 25 à 40 logements/ha. Parmi les opérations de restructuration, seule celle liée à l'ancienne gendarmerie est comptée dans les potentialités.

La MRAe note la clarté du scénario retenu et sa justification, ainsi que l'analyse du potentiel mobilisable en zone urbaine, à même de fonder une politique de modération de la consommation d'espace pour l'habitat. Elle recommande toutefois de comptabiliser le potentiel constructible lié à l'ensemble des opérations de renouvellement urbain, qui font l'objet d'un sous-zonage spécifique sur le secteur est de la zone d'activités de Terres Noires et sur l'ancien site de l'Arçonnerie, ou à défaut de le justifier par exemple par une programmation différée dans le temps.

Toutefois le PLU ouvre à l'urbanisation, pour l'habitat, 40 ha de nouveaux secteurs dans l'enveloppe urbaine mais aussi en extension de l'enveloppe urbaine, qui n'ont pas tous été identifiés dans le diagnostic comme secteurs à urbaniser en priorité³, comme sur la « Borde Grande » (zone AU de 3,73 ha) et la « Boriassie » (zone AU de 1,84 ha). Ces ouvertures à l'urbanisation vont également à l'encontre de la nécessité de resserrer l'urbanisation qui a été identifiée dans le rapport de présentation.

La MRAe recommande de justifier le besoin d'ouverture à l'urbanisation de secteurs situés en extension de l'urbanisation existante, et dont le besoin en termes de superficie et de localisation n'ont pas été identifiés dans le diagnostic, notamment sur « la Borde Grande » et « la Boriassie ». Elle recommande de les reclasser en zone A ou N, ou, dans l'hypothèse où le besoin en serait justifié, de les reclasser en zone AU fermée dont l'urbanisation différée pourrait être conditionnée à la consommation du potentiel identifié dans la trame urbaine.

L'une des caractéristiques majeures de la commune de Saint-Sulpice est d'être un noeud ferroviaire important dans la desserte dite du « quart nord est » (Castres, Albi, Rodez, Figeac) avec une desserte depuis Toulouse à haute fréquence. A défaut d'une urbanisation à proximité immédiate de la gare / du pôle d'échanges, qui devrait être davantage privilégiée, il importe de faciliter les déplacements en modes doux (pistes cyclables, itinéraire piétons sécurisés) vers et depuis la gare vers les différents secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation.

La MRAE recommande d'accompagner le développement de l'urbanisation d'une politique ambitieuse en matière de modes doux, en relation notamment avec la gare.

² 63 ha disponibles – 30 % de rétention foncière (18,9 ha) = 44,1 ha, - 20 % d'aménagements (8,82 ha) = restent 35,2 ha mobilisables dans l'enveloppe urbaine.

³ Rapport de présentation, t.1, p.115 : une carte détaillée identifie 63 ha de potentiel mobilisable dans l'enveloppe urbaine, dont tous les secteurs zonés en U et AU ne font pas partie.

IV.2.c) Consommation d'espace à vocation économique

La commune de Saint-Sulpice-la-Pointe dispose d'un potentiel très important en termes de développement économique, que le projet de PLU entend conforter :

- la zone d'activités des Terres Noires, quasiment achevée, dans laquelle 2 ha restent disponibles ;
- la zone d'activités économique (ZAC) des Cadeaux et de Gabor, au nord-est du territoire communal, aux abords de l'autoroute A68 et directement desservie par un échangeur, dans laquelle 26 ha restent à commercialiser ;
- la ZAC des Portes du Tarn⁴, dont le dossier de déclaration d'utilité publique a fait l'objet d'un avis de l'Autorité environnementale, le 23 septembre 2013 ; 133 ha restent à commercialiser sur la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe.

IV.2.d) Consommation d'espaces à vocation d'équipement

Le PLU délimite un secteur de plus de 25 ha (zone AUe) dans la partie est du bourg afin d'accueillir des équipements publics. Les raisons qui justifient un tel besoin foncier tenant notamment au projet d'implantation d'un futur lycée, des équipements sportifs et un groupe scolaire ne sont pas suffisamment évoquées. Par ailleurs les raisons du choix de ce site ne sont pas explicitées en présentant d'autres alternatives envisageables à l'échelle communale et intercommunale, conformément aux exigences de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme.

La MRAe recommande, au vu de l'importance des superficies concernées par la zone AUe, d'en justifier la nécessité pour démontrer la maîtrise de la consommation d'espace. Elle recommande également de justifier la localisation du site choisi au regard des sensibilités environnementales et des alternatives envisageables à l'échelle minima communale et intercommunale. Elle recommande à défaut de reclasser ces parcelles en zone agricole ou naturelle.

IV.3. Préservation du patrimoine naturel et des continuités écologiques

Le rapport de présentation présente les enjeux écologiques de la commune à une échelle supra-communale, ce qui est positif. Quatre ZNIEFF entourant la commune sont identifiées par le schéma régional de cohérence écologique comme des réservoirs de biodiversité.

Le territoire communal comporte une zone spéciale de conservation Natura 2000 « vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Vaur, de l'Agout et du Gijou », et deux ZNIEFF de type II, dont les enjeux sont liés au réseau hydrographique du Tarn et de l'Agout et leurs abords. La trame végétale est constituée de boisements denses au sud, et plus isolés à l'est de la commune.

La dispersion des zones ouvertes à l'urbanisation, la présence d'obstacles tels que l'autoroute et les zones d'activités, constituent autant de pressions sur les continuités écologiques sur le territoire communal.

Le document d'orientations et d'objectifs du SCoT du Vaurais recommande d'identifier précisément les continuités écologiques afin de leur assurer une protection réglementaire forte de type N^{vb} ou A^{vb} garantissant leur inconstructibilité (DOO, P.27, P.28 et ss, P.35, P.40). La trame bleue, constituée des principaux cours d'eau et des zones humides, doit être retranscrite dans le règlement après réalisation d'un inventaire (DOO, P.36 et P.37). L'identification des zones humides doit permettre de pérenniser leur fonctionnement par l'identification de leurs zones d'alimentation et la mise en place de zones tampons (DOO, P.31), pouvant aller en cas de disparition argumentée jusqu'à une compensation effectuée à 150 % de la surface de zone humide perdue (DOO, P.39).

⁴ La ZAC des Portes du Tarn est un parc d'activités à vocation régionale, sur une emprise d'environ 200 ha, situé sur les communes de Saint-Sulpice-la-Pointe et de Buzet-sur-Tarn (Haute-Garonne). Le développement programmé d'environ 490 000 m² de surface de plancher est prévu pour des activités diversifiées (industrie, tertiaire/bureaux, loisirs/services, commerces, aire de service liée à l'A68, agriculture et tourisme) avec un « cœur de cible » d'activités industrielles.

Toutefois, la trame verte et bleue définie à l'échelle communale, cartographiée sur une demi-page⁵ à partir d'une analyse de bases de données, ne permet pas d'identifier un réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques pertinent à l'échelle communale. Cette carte ne prend pas en compte le projet communal, en mentionnant par exemple un réseau d'espaces de cultures sur le site de la ZAC des Portes du Tarn. Les zones humides et leurs aires de fonctionnalité n'ont pas non plus été identifiées⁶.

Le projet de PLU affirme protéger les continuités écologiques par le classement en « espace boisé classé » de 190 ha le long de principaux cours d'eau et sur les coteaux boisés du sud de la commune, par l'identification de haies remarquables et ripysilves au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, et par la préservation de la TVB par un zonage en zone naturelle (N). Mais les éléments qui ont conduit à identifier les éléments remarquables ne sont pas explicités ni recensés. Par ailleurs, le zonage naturel N autorise de façon limitée certains aménagements et constructions et ne se prête donc pas à une réelle préservation des espaces présentant le plus d'enjeux.

La MRAe recommande de réaliser une analyse de la trame verte et bleue communale, sur la base d'une identification précise de ses composantes telle que le recommande le SCoT. Elle recommande que ces principaux éléments soient traduits dans le règlement par des dispositions protectrices garantissant l'inconstructibilité des milieux par un zonage spécifique, et prévoyant la préservation renforcée des zones humides, comme le prévoit le SCoT.

Le rapport de présentation ne présente pas d'analyse de l'état initial de la biodiversité des zones ouvertes à l'urbanisation, aucun inventaire n'ayant été réalisé. Le conservatoire botanique des Pyrénées et de Midi-Pyrénées a pourtant identifié des stations de flore protégée, de façon non exhaustive, que le rapport de présentation ne mentionne pas⁷. Certaines parcelles proches d'habitats d'intérêt communautaire comme la ZAC des Cadeaux peuvent abriter des habitats sensibles que le caractère trop sommaire de l'état initial ne permet pas d'identifier. Aucune information naturaliste n'est fournie sur les zones d'extension de l'urbanisation, ni sur les secteurs de projets en zone naturelle, comportant :

- un secteur de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) destiné à l'accueil d'une dizaine de logements de gens du voyage sur 0,6 ha;
- un secteur de 1,5 ha destiné à un projet d'hôtellerie de plein air ;
- un secteur de 11,5 ha dédié à la production d'énergie photovoltaïque.

La MRAe estime que faute d'un état initial et d'une analyse des incidences suffisants, il n'est pas possible de conclure à l'absence d'incidences du projet de PLU sur la biodiversité et le site Natura 2000. Elle recommande que l'état initial de l'environnement soit complété en particulier par un diagnostic naturaliste des secteurs ouverts à l'urbanisation et que des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation soient proposés en fonction des enjeux identifiés et des impacts potentiels.

IV.4. Préservation de la ressource en eau

La commune est classée en zone de répartition des eaux (ZRE) en raison d'une insuffisance, autre qu'exceptionnelle, de la ressource en eau par rapport aux besoins. La ressource en eau constitue donc un enjeu important du PLU, bien identifié dans le diagnostic. L'évolution de la ressource en

⁵ Rapport de présentation, t.1, p.43

⁶ Le pôle tarnais des zones humides a réalisé un inventaire non exhaustif à l'échelle du département, qui aurait du, a minima, être exploité : <http://zones-humides.tarn.fr>

⁷ Ainsi par exemple, environ 150 pieds de lupins à feuilles étroites (*lupinus angustifolius*) ont été observés en 2012 au nord-est de la commune près du secteur de la ZAC des Cadeaux et de Gabord.

eau doit également être appréhendée dans un contexte de diminution de la disponibilité de la ressource sur le bassin Adour-Garonne avec le changement climatique

Le rapport de présentation indique que le projet d'accueil d'environ 2 000 nouveaux habitants dans les 10 prochaines années fera augmenter la consommation d'eau potable à 240 00 litres par jour (sur la base de 120 l/j/hab). Les besoins de l'agriculture et des activités économiques vouées à se développer ne sont pas mentionnées. Le rapport de présentation ne fournit pas de données sur les capacités actuelles du réseau au regard des différentes utilisations (habitat mais aussi économie et agriculture).

Les mesures de réduction proposées participent d'une bonne gestion de la ressource en eau potable⁸ ; mais le rapport de présentation, en ne démontrant pas l'adéquation du projet à la disponibilité de la ressource, conclut de façon non argumentée à l'existence d'incidences résiduelles faibles sur cette ressource.

La MRAe recommande de justifier l'adéquation entre le projet de développement de la commune et la disponibilité de la ressource en eau, en s'appuyant sur l'étude des volumes pouvant être prélevés et celle des besoins, pour chacun des différents usages de l'eau.

⁸ Rapport de présentation p.173 : notamment l'obligation de raccordement au réseau d'eau potable pour les nouvelles zones à urbaniser.



Direction générale adjointe des Services Techniques
et de l'Environnement
Direction des Routes
Pôle Aménagement Ouest

Affaire suivie par : Eric MARTY

☎ : 05.63.42.82.51

Réf : DV/ARES201901141

MONSIEUR RAPHAEL BERNARDIN
MAIRE
HOTEL DE VILLE
PARC GEORGES SPENALE
81370 SAINT SULPICE

Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme de St Sulpice - PLU arrêté le 27 février 2019

Albi, le **14 JUIN 2019**

Monsieur le Maire,

Vous avez demandé l'avis du Département, par courrier du 28 février 2019 arrivé au cabinet du Président le 2 avril 2019, sur l'affaire visée en objet.

Après l'examen des diverses pièces du dossier, je tiens à vous faire part des observations suivantes dont certaines avaient déjà été évoquées dans mon précédent courrier du 16 janvier 2019.

Le Département a établi un document intitulé « Référentiel urbanisme et sécurité routière » dans lequel figurent des recommandations relatives au recul des constructions situées hors agglomération en bordure des routes départementales.

Ces recommandations sont les suivantes :

- Routes de 1^{ère} catégorie (RD 630 entre les PR 5+931 et 7+300, RD 630 A et RD 988 également classée route à grande circulation) : recul de 35 m par rapport à l'axe de la route,
- Routes de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie (autres RD ou sections de RD) : recul de 15 m par rapport à l'axe de la route, porté à 20 m en présence d'arbres d'alignement.

En conséquence, je vous invite à vérifier que, pour toutes les zones de votre PLU concernées par cette problématique de recul hors agglomération en bordure de RD, les dispositions prévues au niveau de l'article 4 soient en cohérence avec ces recommandations.

En effet, certaines zones comme la zone UC par exemple peuvent être concernées soit par un statut hors agglomération soit par un statut en agglomération, ce qui a une incidence sur les marges de recul par rapport à l'axe des routes départementales.

Parallèlement, il conviendra de corriger la rédaction des articles A4-1 et N4-1 dans le sens où c'est seulement la RD 988 qui est une route classée à grande circulation

En terme de domanialité, je vous informe également que la RD 630 entre le PR 0+670 et 5+360 a été récemment déclassée du domaine public départemental en vue de son reclassement dans le domaine public routier communal.

Enfin, j'ai bien noté que vous avez pris en compte l'observation émise dans mon courrier du 16 janvier 2019 concernant la rédaction de l'article UE-6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

P/Le Président

**La Directrice générale des Services Techniques
et de l'Environnement,**



Dominique DUFAU

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 12 JUIN 2019

OBJET DE LA DELIBERATION :

AVIS DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ARRETE PAR LA COMMUNE DE SAINT-SULPICE-LA-POINTE (81370) EN DATE DU 27 FEVRIER 2019

(DELIBERATION N° DL-2019-79)

A la demande de M. le Président, M. Bernard BOLON, 1^{er} Vice-Président en charge de la Commission Finances / Administration générale, informe l'Assemblée que, par délibération du Conseil Municipal en date du 27 février 2019, la commune de Saint-Sulpice-La-Pointe a arrêté son projet de PLU. Le dossier a été reçu à la CCTA en date du 3 avril 2019 pour avis.

Le projet de PLU a été défini dans l'objectif de présenter une vision globale du devenir du territoire communal permettant de définir les conditions et modes de développement durable de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante. Il propose un projet de développement global ambitieux cohérent avec les orientations du SCoT du Vaurais, et projette une vision à long terme afin d'anticiper les mutations, de définir un parcours résidentiel pour les habitants et les nouveaux arrivants, de renforcer les liaisons entre les quartiers et le centre-ville, tout en affirmant le rôle des secteurs économiques.

Le projet privilégie un développement exclusivement sur les secteurs urbains constitués de la commune. Il présente une analyse détaillée du foncier mobilisable : le foncier libre classé en zone urbaine (U) par du réinvestissement urbain, les dents creuses, les secteurs potentiels de densification (BYMBY), des espaces résiduels enclavés qui constituent des secteurs d'enjeux du développement, des secteurs de renouvellement urbain (secteur gare et ancienne Arçonnerie), un secteur de reconversion avec un projet de développement de la mixité sociale.

La commune connaît un fort développement démographique depuis l'ouverture de l'autoroute A68 et doit faire face à des enjeux importants en matière d'accueil des nouveaux arrivants (proximité de la métropole toulousaine). Un phasage du développement est proposé pour la majorité des secteurs identifiés et permet d'avoir une bonne visibilité du futur territoire communal.

Le projet affiche également les ambitions de mixité sociale de la commune qui prévoit dans ses opérations de développement une part dédiée aux logements accessibles/sociaux pour les habitants et les futurs arrivants. Les valeurs de réalisations de logements sont en totale cohérence avec le plan d'actions du PLH du Vaurais en cours d'élaboration.

Pour accompagner ce développement, des projets d'équipements communaux sont annoncés (crématorium et cimetière, extension de la STEP, groupe scolaire) et d'autres d'échelle intercommunale voire régionale qui constituent des équipements structurants (équipements sportifs, futur lycée, maison de retraite).

Le projet de PLU appelle plusieurs remarques de fond et de forme.

OBSERVATIONS GÉNÉRALES ET REMARQUES SUR LE RAPPORT DE PRÉSENTATION

TOME 1 et 2

- Les entrées de ville : l'échangeur n° 5 est réalisé et ouvert depuis mai 2017, cette entrée de ville est mal localisée (sur le lotissement et pas sur l'échangeur) l'entrée de ville par le chemin de Thouron est à « l'Ouest » et pas à « l'est » ; l'entrée n°8 n'est pas localisée sur la carte
- Le périmètre de la CCTA comporte 21 communes depuis le 1^{er} juillet 2018 (rattachement de la commune de Buzet-sur-Tarn à la Communauté de Communes Val Aïgo)
- La zone Cadaux – Gabor : à ce jour ce sont environ 13,4 hectares qui sont encore à la vente.
- Le parc d'activités Les Portes du Tarn est en cours de commercialisation et plus en projet, il faut actualiser les pages correspondantes (notamment 107 du tome 1, 229 du tome 2). L'échangeur n° 5 étant réalisé et les premières entreprises installées ou en cours de travaux les illustrations méritent d'être actualisées. Parler du parc d'activités Les Portes du Tarn et pas de ZAC.
- L'ancien SICTOM est devenu SMICTOM pour la gestion des ordures ménagères, il faut actualiser les pages concernées (notamment 140).
- Le SCoT définit une enveloppe foncière à horizon 20 ans, à savoir 67 hectares. Il précise que le développement doit se faire de manière régulière et phasée. Dans le cas où un développement plus important est prévu au cours de la première période, il est indispensable de le justifier et l'argumenter.
- Le projet de PLU affiche un scénario de développement volontaire qui tient compte des tendances démographiques que connaît la commune depuis de nombreuses années, de son attractivité et de la nécessité de développer les équipements publics pour répondre aux habitants et aux futurs arrivants. C'est pourquoi le projet de PLU affiche une ambition forte de développement, qui nécessite d'anticiper certaines évolutions pour mieux maîtriser la croissance de population.

Dans ce contexte, le projet de PLU identifie :

- o 3 secteurs à enjeux (Montamats, En Garric et Gazanne Haute) en zone « U » existante. Pour ces secteurs le phasage de développement mériterait d'être précisé, ces secteurs étant équipés des réseaux et étant déjà classés en zone « U », ils paraissent prioritaires vis-à-vis des secteurs AU du projet de PLU.
- o 28 hectares de zones AU dédiés au développement de l'habitat et l'habitat social à horizon 10 ans. Les secteurs sont localisés et la part de logement social identifiée. Ces espaces de développement sont associés à une enveloppe de dents creuses de 12 hectares réparties en diffus sur les zones U de la commune.

Toutefois, il manque l'identification des hectares consommés au cours des années 2017 et 2018, depuis l'approbation du SCoT du Vaurais, ainsi que l'intégration dans l'enveloppe foncière des emplacements réservés dédiés aux équipements communaux (STEP, cimetière et crématorium, nouveau groupe scolaire).

COMMUNAUTE
DE COMMUNES
TARN-AGOUT
Rond-Point de Gabor
81370 ST-SULPICE
☎ : 05.63.41.89.12

NOMBRE DE MEMBRES :

Afférents au Conseil Communautaire : 51
En exercice : 51
Qui ont pris part à la délibération : 29
Nombre de procurations : 08
Date de convocation : 05 juin 2019
Date d'affichage : 05 juin 2019

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE**

Séance du 12 juin 2019

L'an deux mille dix-neuf, le mercredi douze juin à dix-huit heures trente minutes, le Conseil Communautaire de la Communauté de Communes TARN-AGOUT, légalement convoqué le cinq juin deux mille dix-neuf, s'est réuni en session ordinaire au siège de la Communauté de Communes à St-Sulpice-la-Pointe, sous la présidence de M. Jean-Pierre BONHOMME, Président de la Communauté de Communes TARN-AGOUT.

Conseillers communautaires présents avec voix délibérative

COMMUNES MEMBRES	CONSEILLERS TITULAIRES OU SUPPLEANTS
AMBRES	M. Michel TOURNIER (Titulaire)
AZAS	-
BANNIERES	M. Gérard PORTES (Titulaire)
BELCASTEL	-
GARRIGUES	M. Bernard BOLON (Titulaire)
LABASTIDE-ST-GEORGES	Mme Hélène GOUSSOT (Titulaire)
LACOUHOTTE-CADOUL	-
LAVAU	M. Jean-Pierre BONHOMME (Titulaire) M. Joseph DALLA-RIVA (Titulaire) M. Michel GUIPOUY (Titulaire) Mme Marie-Christine IMBERT (Titulaire) M. Bernard LAMOTTE (Titulaire) M. Michel BONHOMME (Titulaire) Mme Chantal GUIDEZ (Titulaire)
LUGAN	-
MARZENS	M. Emmanuel DAVID (Suppléant)
MASSAC SERAN	Mme Viviane BONHOMME (Titulaire)
MONTCABRIER	M. Didier BELAVAL (Titulaire)
ROQUEVIDAL	M. Jean-Marie JOULIA (Titulaire)
ST-AGNAN	M. Patrice DAYDE (Suppléant)
ST-JEAN-DE-RIVES	M. Jean SENDRA (Titulaire)
ST-LIEUX-LES-LAVAU	M. Gilles CORMIGNON (Titulaire)
ST-SULPICE	M. Raphaël BERNARDIN (Titulaire) M. Bernard CAPUS (Titulaire) M. Maxime COUPEY (Titulaire) Mme Laurence BLANC (Titulaire) M. Christian RIGAL (Titulaire) Mme Laurence SENEGAS (Titulaire) Mme Andrée GINOUX (Titulaire) M. Christophe LEROY (Titulaire) Mme Sandrine DESTAILLATS (Titulaire)
TEULAT	-
VEILHES	-
VILLENEUVE-LES-LAVAU	M. Michel BOUYSSOU (Titulaire)
VIVIERS-LES-LAVAU	M. Gilles JAUSSELY (Suppléant)

Conseillers Titulaires absents et excusés : Mme Marie-Thérèse LACOURT (Azas), M. Christophe ESPARBIE (Belcastel), M. Emmanuel JOULIE (pouvoir à Mme Laurence SENEGAS) et Mme Véronique CATHALA-AMIRAULT (pouvoir à Mme Hélène GOUSSOT) (Labastide St-Georges), M. Gérard REX (Lacougotte-Cadoul), M. Bernard CARAYON (pouvoir à M. Bernard LAMOTTE), Mme Christiane VOLLIN (pouvoir à Mme Marie-Christine IMBERT), Mme Christine LUBERT, Mme Frédérique REMY (pouvoir à M. Michel GUIPOUY), Mme Audrey LE NY, M. Julien SOUBIRAN, Mme Lydie MARTY, M. Éric GROGNIER (pouvoir à M. Michel BONHOMME), Mme Isabelle LESPINARD, Mme Martine JUAN (Lavaur), M. Xavier CREMOUX (Lugan), M. Didier JEANJEAN (Marzens), Mme Brigitte PARAYRE (St-Agnan), Mme Nadia OULD AMER, Mme Marie-Aude JEANJEAN (pouvoir à M. Bernard CAPUS), M. André SIMON (pouvoir à M. Raphaël BERNARDIN) et M. Christian RABAUD (St-Sulpice-la-Pointe), Mme Sabline MOUSSON (Teulat), M. André ESCARBOUTEL (VEILHES) et M. Jean-Paul ROCACHE (Viviers-lès-Lavaur).

Conseiller(s) Suppléant(s) assistant à la séance : -

Secrétaire de séance : Mme Viviane BONHOMME (Massac-Séran)

- Vu l'avis favorable des membres de la Commission Urbanisme / Habitat en date du 3 juin 2019 sollicitant la prise en compte des observations et remarques formulées,
- Vu l'avis favorable du Bureau communautaire et de la Commission Finances / Administration générale en date du 4 juin 2019,
- Entendu l'exposé de M. Bernard BOLON, 1^{er} Vice-Président en charge de la Commission Finances / Administration générale,

Et après en avoir délibéré, PAR 35 VOIX POUR – 0 CONTRE – 2 ABSTENTIONS (M. Christophe LEROY et Mme Sandrine DESTAILLATS)

- EMET un avis favorable au projet de PLU de Saint-Sulpice-la-Pointe et sollicite la prise en compte des observations et remarques formulées ci-dessus.
- CHARGE M. le Président de notifier la présente délibération à M le Maire de la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe.
- HABILITE M. le Président à effectuer toutes les démarches et à signer tous documents nécessaires à la mise en œuvre de cette décision.
- INFORME que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de sa publication et de sa réception par le Représentant de l'État.

Fait et délibéré à St-Sulpice-la-Pointe, les jour, mois et an susdits.
Pour extrait conforme.

Le Président

Jean-Pierre BONHOMME



- La partie « *justifications et analyse des incidences* » évoque un projet important sur le quartier Borde Grande-Borlasse. Ce site a pour vocation d'accueillir différents équipements dont certains sont considérés comme structurants – prescription 16 du SCoT du Vaurais (les équipements de compétence intercommunale, départementale et régionale pour lesquels le foncier consommé ne sera pas déduit de l'enveloppe foncière habitat). Certains équipements ont été identifiés dans le SCoT approuvé sur proposition de l'ancienne équipe municipale, à l'ouest de la commune. Toutefois, l'équipe municipale actuelle a intégré dans son projet de PLU de nouveaux équipements à vocation structurante à l'est du territoire communal. Ce choix est justifié à la fois par le projet de développement communal et les besoins à venir des populations. De plus, ce choix s'appuie entre autres sur les attentes de la Région en matière de lycée (disponibilité foncière, proximité d'équipements sportifs, accessibilité...).
- Pour autant nous ne disposons pas de phasage quant à la réalisation de ces équipements et ceux qui sont à réaliser à échéance PLU en priorité pour répondre aux besoins de la commune.
- En zone N, des sous-secteurs Nst sont identifiés. Ils correspondent à des secteurs de taille limitée et ont vocation à accueillir « *une aire d'accueil des gens du voyage et de l'habitat adapté* ». Il est rappelé qu'une aire des gens du voyage existe au lieu-dit Les Gourgues en bordure de l'autoroute A68. La CCTA, compétente en matière de création, d'aménagement et de gestion des aires d'accueil des gens du voyage et des terrains familiaux locatifs. A ce titre, elle n'a pas le projet de créer une nouvelle aire d'accueil ou des terrains familiaux locatifs sur le territoire du Vaurais. Aussi, la définition des sous-secteurs doit être plus précise pour différencier les champs de compétence CCTA et ceux de la commune (terrains familiaux privés - habitat adapté). Les dispositions réglementaires devront être mises en cohérence. De plus, il est annoncé dans le rapport de présentation que le secteur Nst représente une surface de 0,59 hectares. Or le document graphique identifie 3 secteurs représentant un total d'un peu plus de 2.9 hectares. L'un des secteurs correspond à l'aire d'accueil existante située en bordure de l'A68, au lieu-dit les Gourgues. Les deux autres sites sont identifiés au lieu-dit Montauty.
- Par ailleurs, les dispositions réglementaires associées à ces secteurs ne semblent pas cohérentes avec une maîtrise du développement des constructions (cf. extensions possibles notamment qui doivent rester limitées sur le secteur de Montauty).
- Au regard du développement projeté, il n'y a pas d'information concernant la capacité de traitement de la STEP. Seul un agrandissement est prévu (emplacements réservés n° 28 et 29) sans détail sur l'objet de cet agrandissement.
- Le dossier ne comporte pas le tableau d'analyse comparative du PLU avec les prescriptions et recommandations du SCoT du Vaurais approuvé.

REMARQUES SUR LES PIECES REGLEMENTAIRES

Orientation d'aménagement et de programmation

- Les OAP intègrent la mixité sociale dans une opération du cœur de ville sur le site de l'actuelle gendarmerie et est traduite dans le règlement de la zone UB concernée. Toutefois, les ambitions de réalisation de logement social dans les autres OAP ne sont pas traduites dans les dispositions réglementaires du projet de PLU. Les OAP ne sont pas des documents opposables, aussi on peut s'interroger sur la prise en compte de ces objectifs par les porteurs de projets sans réglementation associée.

Le règlement

- Le document graphique porte des mentions d'emplacements réservés qui consomment du foncier agricole ou naturel et ne sont pas pris en compte dans la consommation foncière totale du projet (crématorium, groupe scolaire, aménagement pour sports en plein air). L'enveloppe de consommation foncière ne fait pas apparaître ces éléments, ce qui est préjudiciable à la lecture du projet.
- Parler du parc d'activités les Portes du Tarn, pour uniformiser le dossier (p 50, 51, ... 104)...
- Zone N, secteurs Nst il faut dissocier l'aire existante et les secteurs de logements adaptés pour donner de la lisibilité sur la zone et ses secteurs. Intégrer cette évolution dans les dispositions réglementaires de la zone et laisser des possibilités d'extension des constructions plus importante sur l'aire que sur les secteurs de Montauty. Secteurs Nst les dépôts de véhicules, ainsi que les dépôts de réservoirs de substances susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ne doivent pas être autorisés.
- La TVB et le zonage associé demandé dans les prescriptions du SCoT du Vaurais n'est pas intégrée aux documents graphiques, ce qui ne répond pas aux prescriptions du SCoT du Vaurais approuvé.

Les annexes

- Servitudes d'utilité publique : il n'y a pas d'informations concernant la servitude I3 dédié au transport de gaz naturel.

RÉSERVES

Aucune

Le Conseil Communautaire ainsi Informé,

- Vu le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L. 153-40,
- Vu la délibération du conseil municipal de la commune de St-Sulpice-la-Pointe en date du 27 février 2019 arrêtant son projet de PLU,



PREFET DU TARN

**DIRECTION DEPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**

Service connaissance des territoires et urbanisme

Pôle urbanisme

Bureau planification

Affaire suivie par : Pascal Buchheit

Tél. : 05 63 71 53 15

Courriel : pascal.buchheit@tarn.gouv.fr

Albi, le 30 JUIL. 2019

Le sous préfet de Castres

à

Monsieur Raphaël BERNARDIN
Maire de Saint-Sulpice-la-Pointe
Parc Georges Spenale
81370 SAINT-SULPICE-LA-POINTE

Objet : Avis de synthèse de l'État sur le projet arrêté de plan local d'urbanisme

P.J. : Annexe à l'avis des services de l'État

Par délibération du 27 février 2019, vous avez arrêté votre projet de plan local d'urbanisme. A ce titre, vous m'avez adressé, le 3 avril 2019, le projet pour avis conformément aux dispositions de l'article L.153-16 du code de l'urbanisme.

Je vous prie de trouver ci-joint l'avis de synthèse de l'État sur le projet de PLU.

L'avis met en évidence quelques réserves et observations que je vous remercie de bien vouloir prendre en considération à l'issue de l'enquête publique et avant approbation du PLU. Celles-ci ont vocation à améliorer l'intégration des politiques publiques sectorielles dans votre PLU ainsi qu'à clarifier et sécuriser le document. Je vous précise que les réserves doivent être levées avant l'approbation du projet. Les observations l'enrichissent.

Je tiens à relever la qualité générale du travail accompli, qui, malgré les remarques qui précèdent, s'attache à mettre en œuvre un projet de territoire priorisant le renouvellement urbain.

Je relève néanmoins que la localisation du futur lycée, déjà fléchée dans le SCoT du Vaurais, a évolué ce qui peut constituer un point de fragilité juridique en terme de compatibilité. Le projet de PLU ne démontre pas suffisamment qu'au delà du cahier des charges d'un tel équipement, d'autres paramètres (foncier agricole, environnement, ...) aient été suffisamment pris en considération. Cela me semble également constituer un point de fragilité.

L'avis sera à annexer au dossier soumis à enquête publique. Il vous appartiendra également de joindre à ce dernier l'ensemble des avis des personnes publiques que vous avez consultées directement.

Les services de l'État et notamment la direction départementale des territoires se tiennent à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Bien à vous,

*Pour le Préfet
et par délégation
Le Sous Préfet de Castres*

François PROISY



PRÉFET DU TARN

**Plan local d'urbanisme
de la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe**

Avis de synthèse des services de l'État

Sommaire

1 L'appréciation globale.....	3
2 L'analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme.....	3
2.1 La maîtrise de la consommation d'espaces et la lutte contre l'artificialisation des sols.....	3
2.1.1 Les secteurs d'habitat.....	4
2.1.2 Les secteurs d'activité économique.....	4
2.1.3 Les secteurs d'équipement d'intérêt collectif.....	5
2.2 La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat.....	6
2.2.1 La production de logements sociaux.....	6
2.2.2 L'accueil des gens du voyage.....	6
2.3 Le développement d'une mobilité durable.....	7
2.4 La prévention des risques.....	7
2.4.1 Les risques technologiques : le site de la société BRENNTAG.....	7
2.4.2 La défense extérieure contre l'incendie (DECI).....	8
2.4.3 Le risque d'inondation.....	9
3 Analyse du projet au regard du contenu et de la cohérence de ses pièces constitutives.....	9
3.1 Le rapport de présentation.....	9
3.1.1 L'inventaire des capacités de stationnement.....	9
3.1.2 L'analyse de la consommation foncière.....	9
3.2 Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).....	9
3.3 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	10
3.4 Le règlement.....	10
3.4.1 Le règlement écrit.....	10
3.4.2 Le règlement graphique.....	10
3.5 Les annexes.....	10
3.6 Le format informatique du document d'urbanisme.....	11

1 L'appréciation globale

Le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Sulpice-la-Pointe a été arrêté le 27 février 2019.

La commune est couverte par le schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Vaurais, approuvé le 12 décembre 2016. Un programme local de l'habitat (PLH) est par ailleurs en cours d'élaboration à l'échelle de l'intercommunalité.

Le projet de territoire, défini à l'horizon 2028, est globalement compatible avec les orientations du SCoT. Les prévisions démographiques retenues apparaissent moins ambitieuses que celles du schéma : + 1,5% de taux de croissance annuelle pour le premier et + 2% pour le second. La commune devrait compter, selon ce scénario, 10750 habitants à l'horizon 2028. Pour atteindre cet objectif, elle fixe à 891 son besoin de production de logements et détermine un potentiel constructible à vocation d'habitat de 35 hectares.

La commune s'inscrit dans un développement urbain maîtrisé et durable, en favorisant le renouvellement urbain et en délimitant prioritairement des zones à urbaniser dans le tissu bâti. Le centre-ville s'en trouve conforté.

Il en résulte une réduction sensible des secteurs constructibles par rapport au PLU actuel. Les zones à urbaniser (AU) passent de 221 à 54 hectares. Parallèlement, les surfaces agricoles, naturelles et forestières augmentent de 43 hectares.

Il est enfin noté très favorablement la prise en compte des enjeux de mixité sociale. Un quart de la production de logements neufs sera en effet consacré aux logements sociaux. De même, des secteurs sont prévus pour permettre le passage ou la résidentialisation des gens du voyage.

Quelques améliorations du projet sont à rechercher. En particulier, la délimitation d'un vaste secteur constructible à vocation d'équipements, à l'est de la commune, interroge dans la mesure où il porte une atteinte significative à des espaces agricoles de très bonne qualité et présentant une qualité paysagère. Sa localisation, excentrée, pose également question dans le cadre du fonctionnement urbain, d'autant qu'il est prévu d'y accueillir des populations jeunes (lycée et groupe scolaire) et âgées (maison de retraite). L'éloignement de la gare et des principales offres de services et de commerce situées en centre bourg est souligné.

Le présent avis de synthèse de l'État est construit en 2 parties :

1. Analyse du PLU au regard des principes définis à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme,
2. Analyse du projet au regard du contenu et de la cohérence de ses pièces constitutives

2 L'analyse du projet au regard des objectifs à atteindre en matière d'urbanisme

2.1 La maîtrise de la consommation d'espaces et la lutte contre l'artificialisation des sols

L'article L.101-2 du code de l'urbanisme pose un principe d'équilibre entre le développement urbain et la protection des milieux et espaces naturels, agricoles et forestiers, la préservation de la

biodiversité et la rationalisation des déplacements. Le respect de ce principe doit se traduire dans le PLU par une gestion économe de l'espace prenant appui sur une analyse de la consommation d'espaces sur les 10 dernières années, une étude des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis ainsi que sur la détermination d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces (article L.151-4 du code de l'urbanisme).

2.1.1 Les secteurs d'habitat

Le projet prévoit de reconquérir des friches urbaines existantes ou en devenir. Une zone UR (dite de renouvellement urbain) à vocation mixte - habitat et commerce - est ainsi créée à l'est de la zone d'activités des Terres Noires. Une servitude de projet est également délimitée sur l'ancien site industriel de l'Arçonnerie, principal secteur à enjeux du centre-ville. Enfin, un secteur de mixité sociale est prévu sur le site de l'ancienne gendarmerie, *via* l'instauration d'une zone Ub1, accompagnée d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP).

Bien que la réalisation des projets des Terres Noires et de l'Arçonnerie demeure incertaine à court ou moyen terme, il aurait été souhaitable qu'elle soit comptabilisée dans le potentiel constructible, à l'instar du projet prévu sur le site de l'ancienne gendarmerie.

Les autres zones destinées à l'habitat sont localisées en densification de l'enveloppe urbaine ou en continuité du tissu bâti, sur des espaces cultivés ou qui l'ont été récemment. Les densités qu'elles présentent traduisent efficacement la gestion économe de l'espace.

2.1.2 Les secteurs d'activité économique

Le projet de PLU entend conforter le positionnement des polarités économiques existantes et émergentes sur le territoire.

Les zones d'activités existantes sont maintenues dans l'enveloppe définie dans le PLU en vigueur :

- la zone d'activités des Cadaux/Gabor, zone d'intérêt régional (ZIR), au sein de laquelle subsistent des disponibilités foncières de l'ordre de 22 hectares ;
- la zone des Terres Noires ;
- la zone des Portes du Tarn, aménagée et objet d'une zone d'aménagement concerté (ZAC).

Elles représentent une superficie totale de 157 hectares, dont 133 hectares pour la seule ZAC des Portes du Tarn. Cette dernière doit s'analyser à l'échelle intercommunale sinon au-delà.

Seuls 6,3 hectares ayant été consommés au titre des activités économiques sur la période 2007-2015, le dimensionnement opéré des secteurs à vocation économique, en grande partie aménagés, apparaît important.

Observation : Il conviendrait de déterminer précisément les capacités résiduelles de la zone d'activités des Cadaux/Gabor. Le rapport de présentation présente en effet des données divergentes (26 hectares en page 105 du diagnostic territorial et 22 hectares en page 107).

2.1.3 Les secteurs d'équipement d'intérêt collectif

Un projet urbain est défini sur le secteur Borde Grande/La Boriassie, à l'est de la commune. Il est structuré par des équipements destinés à répondre aux besoins à court et moyen terme des habitants : un lycée, des équipements sportifs, une maison de retraite et un groupe scolaire. Pour ce faire, une zone à urbaniser AUE de 25 hectares, couverte par quatre emplacements réservés, est délimitée.

Le secteur présente des enjeux agricoles et paysagers forts, identifiés dans le rapport de présentation.

D'un point de vue agricole, il est entièrement couvert par des terres cultivées en grandes cultures, à potentiel agronomique élevé voire très élevé (les meilleures de la commune), et irriguées. Il est de ce fait classé parmi les espaces agricoles *"à préserver au contact des zones habitées et pouvant être orienté vers des productions biologiques puis du maraîchage dans l'idée de la mise en place de circuits-courts"* (page 59 du rapport de présentation – tome 1). Enfin, il conduit à enclaver le bâtiment de l'exploitation auquel sont rattachées les terres impactées, contraignant la circulation des engins agricoles.

D'un point de vue paysager, le site forme la "ceinture verte de l'Est", une des zones de paysage sensible définie comme permettant de *"préserver les paysages identitaires, conserver les points de vue les plus importants, gérer les interfaces, afficher une continuité verte en limite urbaine, minimiser les nuisances et les risques"* (page 59 du rapport de présentation – tome 1).

Cette délimitation contrevient dès lors à l'axe 1.2 du PADD et plus particulièrement à son orientation 1.2.G. *« Affirmer les espaces agricoles qui ceinturent la ville, participant aux paysages ouverts de plaine, en préservant les terres et les espaces cultivés : prendre en compte les secteurs au fort potentiel agronomique, identifier la vocation agricole des terres cultivées dans les pièces réglementaires du PLU, assurer le développement des exploitations agricoles et leur pérennité économique »*.

Par ailleurs, il est relevé que la localisation de la zone semble avoir été guidée par le souci de respecter les critères d'implantation des lycées fixés par la région (page 110 du rapport de présentation – tome 2) et non par celui de générer un moindre impact environnemental.

Enfin, le secteur tel que délimité compromet la mise en œuvre du SCoT du Vaurais à deux titres : d'une part, le document d'orientations et d'objectifs (DOO) mentionne expressément que le lycée sera localisé en un autre lieu (Moulettrincade, au nord ouest de la commune) et occupera un espace réduit (3 hectares). D'autre part, la prescription 57 du DOO dispose que *"dans le cadre de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme, les communes doivent prendre en compte le potentiel agricole communal dans leurs projets de développement hors enveloppe urbaine afin de ne pas compromettre ce potentiel en termes d'activités, de fonctionnalité et de qualité agronomique"*.

Compte tenu de l'ampleur de ce projet et ses impacts, le rapport de présentation aurait dû démontrer que le choix opéré résultait d'une analyse multicritères démontrant l'impossibilité de réaliser les quatre équipements envisagés au sein de l'enveloppe urbaine, éventuellement dissociés pour s'adapter au tissu bâti existant (étude multicritères de sites).

Réserve: Il conviendra de reconsidérer la zone AUE en cohérence avec les orientations définies dans le PADD et de compatibilité avec le SCoT du Vaurais.

2.2 La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale et générationnelle dans l'habitat

2.2.1 La production de logements sociaux

La commune comptait un total de 236 logements locatifs sociaux en 2017, soit 5,5% du parc de logements. Consciente des enjeux de production de logements sociaux pour répondre à une forte demande (au 1er janvier 2016, le rapport nombre de demandes sur nombre de logements attribués était de 2,9 pour 4,3 au 1er janvier 2017), la commune a consenti un effort conséquent en prévoyant de produire 212 logements locatifs sociaux, soit 24% de la production globale de logements du PLU.

Ces logements sont majoritairement règlementés au travers des OAP pour des parts allant de 25 à 70% des logements totaux en fonction des secteurs. Il est également prévu un secteur de mixité sociale en centre-ville (14 logements) sur le site de l'actuelle gendarmerie.

Au regard de la dynamique actuelle de construction de logements sociaux dans le département et des projets des bailleurs sociaux, cette politique ambitieuse doit impérativement s'accompagner d'une politique foncière adaptée afin de rendre possible ces constructions.

2.2.2 L'accueil des gens du voyage

En application de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme, la commune doit assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources. L'accueil des gens du voyage participe à ce dispositif.

Pour ce faire, le PLU délimite trois STECAL Nst :

- un secteur sur le périmètre de l'aire d'accueil actuelle ;
- un secteur qui concerne le projet d'habitat adapté ou de terrains familiaux locatifs pour accueillir les familles qui étaient précédemment sédentarisées sur l'aire ;
- un nouveau secteur prenant acte d'installations anciennes de gens du voyage implantées pour la plupart illégalement en zone non constructible dans le secteur de Montauty.

Il apparaît surprenant que le même règlement s'applique indifféremment sur ces trois secteurs alors que ceux-ci n'ont pas le même objet. Il serait préférable de prévoir un règlement spécifique à chacun des STECAL, selon son objet.

Observation : Il conviendrait de prévoir un règlement spécifique pour chaque STECAL, selon son objet.

Par ailleurs, le règlement écrit prévoit qu'au sein du secteur Nst sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'aménagement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage et d'habitat adapté sous condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20% de la superficie et sous réserve que la surface de plancher ne dépasse pas 100 m² par logement.

Observation : Il conviendrait de compléter dans le règlement écrit la prescription "sous condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20% de la superficie" par "sous condition que l'emprise au sol ne dépasse pas 20% de la superficie totale du secteur".

Enfin, conformément aux dispositions de l'article L.151-13 du code de l'urbanisme, le règlement écrit devra prévoir, pour les STECAL, les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire. Il devra en outre préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Observation : il conviendrait que, pour les STECAL, le règlement écrit explicite les conditions de raccordement aux réseaux ainsi que les conditions d'insertion des constructions dans leur environnement.

2.3 Le développement d'une mobilité durable

Le développement urbain prévu dans le projet de PLU conforte le centre-ville en privilégiant le comblement des dents creuses et les zones à urbaniser (AU) dans la continuité de l'espace urbain existant ou en comblement de l'urbanisation actuelle notamment sur le secteur de la gare. A terme, ce parti d'aménager permettra de rapprocher les habitants des équipements et des services.

Le PADD dans son orientation 2.3c "*Développer les cheminements doux à l'échelle du territoire communal*" prévoit la prise en compte systématique des liaisons douces dans les projets d'urbanisation.

Des améliorations pourraient être apportées pour les deux orientations d'aménagement et de programmation (OAP) suivantes :

- OAP Saint Jean : il serait opportun d'organiser les cheminements doux afin qu'ils se connectent avec la route de Toulouse et la route de Lisle-sur-Tarn au Sud-Est du site, pour créer le chemin le plus court vers la passerelle de la gare.
- OAP Molettrincade : l'alignement imposé sur la route de Molettrincade (D630) crée un front de rue. Il semble nécessaire de prévoir une piste cyclable et un trottoir.

Observation : il conviendrait que les OAP Saint Jean et Molettrincade soient plus ambitieuses en matière de déplacement doux

2.4 La prévention des risques

2.4.1 Les risques technologiques : le site de la société BRENNTAG

La société BRENNTAG exploite un établissement de stockage et de conditionnement de produits chimiques, sous l'enseigne BRENNTAG Midi-Pyrénées. Le site est situé dans la zone industrielle des Terres Noires et couvre une superficie de 22 500 m².

L'établissement a le statut SEVESO Seuil Haut.

Le PLU propose un périmètre de protection pour prendre en compte les aléas technologiques

portés à la connaissance de la commune en mai 2018. Cependant, le règlement écrit et les documents graphiques devront évoluer, à la marge, pour assurer une protection optimale des biens et des personnes sur et autour du site.

Le règlement écrit :

Pour les secteurs UXs1 et Uxpas1, il devra être mentionné que "Les constructions sont autorisées sous réserve de ne pas augmenter la population totale exposée au risque. Ainsi, toute construction de bâtiment à vocation d'activités nécessitant des postes de travail fixe est interdite. La construction d'établissement recevant du public est interdite".

Les zones Uxpas2 et Uxs2 sont concernées par des effets toxiques en hauteur mais la prescription proposée dans le règlement apparaît trop restrictive. La prescription proposée pour la zone Uxs est suffisante pour ces deux zones.

Le règlement graphique

A l'exception d'une partie de la zone UXs2 correspondant aux effets thermiques du scénario incendie de l'entrepôt BRENNTAG à savoir les zones correspondant aux aléas F+ et M+ (jaune et bleu foncé), il conviendra de créer un secteur complémentaire au sein duquel s'appliquera la prescription suivante : "Interdiction de tout nouveau projet à l'exception d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées autorisées compatibles (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence)".

La représentation graphique du secteur Uxpas1 devra être corrigée : le secteur Uxpas1 sera prolongé partiellement sur Uxpas2 pour correspondre aux effets toxiques au sol (équivalent à « refermer » le cercle jusqu'en Uxs3).

Réserve : il conviendra de faire évoluer le règlement écrit et graphique pour assurer une protection maximale des biens et des personnes

2.4.2 La défense extérieure contre l'incendie (DECI)

117 points d'eau incendie sont répertoriés sur la commune dont 7 sont indisponibles. Les moyens d'assurer la défense incendie restent donc satisfaisants hormis sur quelques secteurs comme ceux des Bordes, de Thouron (Nord ouest de la RD 988), dans les lieux dits Le Pescayres et Le Rivalet ainsi qu'au sud de l'autoroute.

De manière plus générale, il est relevé que les ressources en eau disponibles en cas d'incendie, hors des villes et des bourgs principaux, sont souvent insuffisantes pour intervenir efficacement. Le nombre et la localisation des points d'eau ne permettent pas d'assurer une couverture du risque de manière optimale, certains secteurs demeurant sans aucune défense extérieure contre l'incendie (DECI).

Aussi, tout développement de l'urbanisation doit nécessairement être accompagné d'un renforcement de la DECI adapté aux risques créés mais aussi existants (nombre, distance, disponibilité, volume). La réalisation d'un schéma intercommunal de DECI constituerait une bonne pratique pour aboutir à cet objectif.

Observation : il conviendrait de restreindre les zones à urbaniser identifiées (des Bordes, de Thouron, Le Pescayres, Le Rivalet, ...) qui ne bénéficient pas d'une desserte incendie optimale, dans l'attente du schéma de défense contre l'incendie.

2.4.3 Le risque d'inondation

La commune est couverte par le plan de prévention du risque d'inondation (PPRI) du bassin versant du Tarn Aval. Il est précisé, dans le rapport de présentation, que les parcelles incluses dans le périmètre de la zone rouge sont classées en zone N inconstructible.

Certains secteurs échappent pourtant à cette règle. C'est le cas notamment de la partie nord de la ZAC des Cadaux classée en Uxc et d'une partie du secteur NL destiné à l'hôtellerie de plein air.

Réserve : Le règlement graphique devra être adapté pour tenir compte des dispositions du PPRI.

3 Analyse du projet au regard du contenu et de la cohérence de ses pièces constitutives

3.1 Le rapport de présentation

3.1.1 L'inventaire des capacités de stationnement

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme prévoit la réalisation d'un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Cet inventaire est absent du rapport de présentation.

Observation : Il conviendra d'intégrer l'inventaire des capacités de stationnement.

3.1.2 L'analyse de la consommation foncière

Le dossier comprend l'analyse de la consommation foncière sur la période 2007 – 2015 qui s'établit à environ 52 ha dont 28,9 ha pour l'habitat, 6,3 ha pour les zones activités et 16,4 ha pour les équipements publics. Le rapport de présentation indique que 37,1 ha ont été consommés en extension principalement sur des espaces cultivés.

L'article L.151-4 du code de l'urbanisme prévoit que cette analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doit être réalisée au cours des dix années précédant l'arrêt du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.

Réserve: Il conviendra de compléter l'analyse avec les années 2016, 2017 et 2018.

3.2 Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Comme le prévoit l'article L.151-5 du code de l'urbanisme, le PADD doit comprendre des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces. Or, ceux-ci sont absents du PADD bien que le projet de PLU favorise le renouvellement urbain, délimite des zones à urbaniser dans le tissu bâti et réduit sensiblement les secteurs constructibles par rapport au PLU actuel (221 à 54 hectares).

Réserve: Il conviendra de fixer, dans le PADD, des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de les justifier dans le rapport de présentation.

3.3 Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

La densité attendue dans les OAP est mentionnée sur le schéma en légende mais n'est pas reprise dans le texte explicatif sauf pour les OAP situées dans un rayon de 500 mètres autour de la gare. Il conviendrait pour une meilleure lisibilité de mentionner dans le texte explicatif la densité attendue pour la zone concernée.

Il conviendrait également de mettre en cohérence les surfaces indiquées sur l'OAP du secteur Borde Grande/La Boriassse avec celles indiquées sur le règlement graphique au niveau des emplacements réservés.

Observation : Il conviendra de mettre en cohérence les densités et surfaces des OAP pour en faciliter la compréhension.

3.4 Le règlement

3.4.1 Le règlement écrit

En zone agricole et naturelle, le règlement associé aux dimensions des annexes des bâtiments d'habitation n'apparaît pas suffisamment restrictif au regard des objectifs de protection de l'activité agricole et de qualité paysagère des sites. Les annexes sont en effet autorisées dans la limite de 50 m² d'emprise au sol par habitation existante. En outre, il est relevé que les extensions sont réglementées de manière différente, dans le règlement des zones A et N (pages 76 et 82) :

Réserve : Les dispositions relatives aux annexes aux bâtiments d'habitation, en zones A et N, devront être revues. Il conviendrait de limiter à 30 m² l'emprise au sol (annexes et surface de plancher créé) et d'homogénéiser les rédactions.

3.4.2 Le règlement graphique

La légende du règlement graphique doit être précisée notamment concernant les sous-secteurs liés au périmètre de protection du site SEVESO de la société BRENNTAG.

Plusieurs parcelles enclavées entre la zone du PPRI et la zone d'activités des Cadaux ont été classées en zone N alors qu'elles supportent une activité agricole (flot en totalité en terre labourable à la lecture du diagnostic agricole). Le classement en zone N devant être justifié par l'un des critères fixés par l'article R. 151-24 du code de l'urbanisme.

Il conviendrait donc d'apporter les justifications idoines conduisant au classement des parcelles en zone N dans le rapport de présentation ou, à défaut, de procéder à leur reclassement en zone A.

Observation : Il conviendrait de justifier les classements en zone N de certains terrains supportant une activité agricole ou bien de les reclasser en zone A.

3.5 Les annexes

Afin de respecter les dispositions de l'article R.151-52 et R.151-53 du code de l'urbanisme, le dossier des annexes devra être complété des documents suivants :

- les servitudes aéronautiques à l'extérieur des zones de dégagement concernant des installations particulières (T7)
- le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées, les prescriptions d'isolement acoustique édictées, la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés. Sont concernés l'autoroute A68, la route départementale D 630 et la voie ferrée Albi-Toulouse.

Observation : il conviendrait de compléter les annexes sur les servitudes aéronautiques ainsi que les prescriptions relatives au bruit des infrastructures de transport terrestre.

3.6 Le format informatique du document d'urbanisme

L'ordonnance n° 2013-1184 du 19/12/2013 codifiée aux articles L.133-1 à L.133-5 du code de l'urbanisme a entériné la création d'un géoportail national de l'urbanisme (GPU) accessible sur internet à l'adresse suivante : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr/>.

Elle a créé une obligation de dématérialisation des documents de planification des collectivités locales compétentes en la matière. Cette obligation s'accompagne de celle de transmission à l'État et de mise à disposition du public via le GPU.

À ce titre, une alimentation progressive du portail est prévue :

- Du 1er janvier 2016 et jusqu'au 1er janvier 2020, la loi institue une période transitoire qui impose que l'approbation d'un document d'urbanisme élaboré ou révisé donne lieu à la transmission à l'État d'une version numérisée. Cette version numérisée respecte le standard de dématérialisation du Conseil National de l'Information Géographique (CNIG) accessible sur son site internet à l'adresse suivante : http://cnig.gouv.fr/?page_id=2732.
- De la même manière, depuis le 1er janvier 2016, la loi fait également obligation aux collectivités de mettre leur document d'urbanisme en vigueur à disposition du public sur un site internet. Dès lors que le document a été numérisé au format CNIG, cette mise à disposition s'effectue sur le GPU.
- A partir du 1^{er} janvier 2020, la publication de tout nouveau document d'urbanisme dans le GPU sera obligatoire.

Réserve : Les pièces numériques du document d'urbanisme fournies en phase arrêtée (phase 4) ne répondent pas aux obligations de l'ordonnance n° 2013-1184 du 19/12/2013 codifiée dans les articles L.133-1 à L.133-5 du code de l'urbanisme.

A Castres, le

30 JUIL. 2019

*Pour le Préfet
et par délégation
Le Sous Préfet de Castres*

François PROISY

Juillet 2019

11/11



**Monsieur le Maire
Mairie de Saint Sulpice**

Parc Georges Spénale

81370 SAINT SULPICE LA POINTE

N/Réf : JCH/CH/YP
V/Réf : PLU de Saint Sulpice

Albi, le vendredi 24 mai 2019

Dossier suivi par Claire HERMET
c.hermet@tarn.chambagri.fr

Monsieur le Maire ,

Par courrier reçu le 04 avril 2019, vous avez sollicité notre avis sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint Sulpice la Pointe, arrêté par délibération du Conseil municipal le 27 février 2019.

Après examen, ce projet appelle plusieurs remarques de notre part.

Sur le PADD :

Nous regrettons que, dans votre projet, l'agriculture ne soit pas considérée comme une activité économique génératrice de valeur ajoutée et d'emplois. En effet, l'activité agricole n'apparaît, à aucun moment, dans l'Axe 5, concernant le développement des projets économiques.

L'agriculture est uniquement évoquée dans l'Axe 1 - *Penser le développement urbain de Saint-Sulpice-la-Pointe dans une logique de durabilité, respectueuse du socle environnemental de la commune.*

En effet, page 10, vous évoquez les espaces agricoles dans le point " *Affirmer les espaces agricoles qui ceinturent la ville, participant aux paysages ouverts de plaine, en préservant les terres et les espaces cultivés*"

Nous notons malgré tout votre volonté de préserver les terres agricoles qui ceinturent la ville.

Sur le rapport de présentation et le règlement graphique :

La délimitation de la zone AUE (zone à urbaniser à vocation d'équipements publics) Borde Grande / La Bouriasse, nous interpelle. D'une surface de 25 ha, elle prévoit la création d'un lycée, d'équipements sportifs, d'un groupe scolaire et d'une maison de retraite.

Nous ne remettons aucunement en cause l'utilité de ces équipements publics pour la commune de Saint Sulpice mais nous demandons que l'impact de ces réalisations sur les espaces agricoles soit pris en compte, conformément au PADD.

En effet, il faut souligner que les 25 ha, concernés par ce projet, sont

Siège Social
96 rue des agriculteurs
BP 89

81003 ALBI Cedex
Tél : 05 63 48 83 83
Fax : 05 63 48 83 09

Email : accueil@tarn.chambagri.fr

constitués de terres de haute valeur agronomique, permettant la production de maïs et tournesol semence, production à haute valeur ajoutée. Nous signalons également la présence d'une canalisation d'irrigation (ASA de Saint Sulpice) en bordure du projet.

Outre la perte de surface agricole, ce projet impacte la viabilité de l'exploitation d'un jeune agriculteur en enclavant les bâtiments du siège d'exploitation situé à Borde Grande. Suite à notre demande, vous avez précisé page 111 du Rapport de Présentation :

"Le déploiement de ces équipements va avoir un impact sur l'activité agricole. Conscient de cet enjeu, la commune a d'une part mis en place un emplacement réservé pour s'assurer la maîtrise du foncier et est rentré en négociation avec le propriétaire foncier qui n'est pas aujourd'hui l'exploitant agricole des terrains concernés. Pour limiter la perte de foncier agricole, la commune s'engage à compenser le foncier agricole perdu auprès de l'exploitant et éventuellement si aucune solution foncière n'est trouvée, à compenser financièrement l'exploitant agricole. De plus, l'urbanisation de ce secteur entraînera l'enclavement de l'exploitation agricole existante sur le site. La commune s'engage également à rechercher un foncier disponible sur la commune ou sur une commune voisine pour assurer l'implantation d'un nouveau siège d'exploitation et ainsi d'assurer la pérennité de l'exploitation agricole."

La Chambre d'agriculture souligne cet engagement de la commune et se tient à disposition des élus pour les accompagner dans cette démarche de compensation, si nécessaire.

Nous demandons également que le siège d'exploitation de Borde Grande, ainsi que les terres agricoles, au sud, soient classés en zone A et non en zone N, afin de refléter au mieux la réalité agricole du site.

Enfin, l'emplacement réservé 14 est décrit comme le prolongement d'un chemin parallèle à l'A68. Nous vous demandons de justifier l'objectif de ce projet et de vérifier que sa création n'aura pas d'impact sur l'écoulement des eaux dans les parcelles agricoles en contrebas et sur le fonctionnement agricole (irrigation, drainage des parcelles).

Concernant l'identification du bâti susceptible de changer de destination, le Rapport de Présentation ne permet pas de comprendre les projets et d'analyser la gêne à l'exploitation agricole. La Chambre d'Agriculture demande que ce point soit approfondi et précise que chaque bâtiment susceptible de changer de destination sur un même lieu dit doit être pastillé.

Enfin, le règlement écrit autorise les annexes aux constructions à usage d'habitation en zone A et N, dans la limite de 50 m² de surface plancher. Nous vous demandons de réduire cette surface à 30 m², surface plus adaptée à la notion d'annexe à l'habitation.

En conséquence, nous formulons un avis favorable au projet de PLU de Saint Sulpice la Pointe, sous réserve expresse que les remarques formulées ci dessus soient prises en considération.

Nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, nos salutations distinguées.



Le Président,

Jean-Claude HUC

Cunac, le 17 juin 2019



Le Président

Urba

Monsieur le Maire
SAINT-SULPICE-LA-POINTE
Parc Georges Spénale
81370 SAINT-SULPICE-LA-POINTE

N/Réf. : C11-06-2019/SE/JLH/CF/TD/CL/LV
Objet : révision du PLU
Dossier suivi par C. LASSERRE
☎ 05.63.48.43.69

Monsieur le Maire,

Après avoir consulté le dossier relatif à la révision du PLU de la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe, nous vous informons que sa lecture, du point de vue de la Chambre de Métiers et de l'Artisanat du Tarn, n'appelle aucune observation particulière.

Nous donnons donc un avis favorable.

Vous en souhaitant bonne réception,

Veuillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos salutations distinguées


Jean-Louis HORMIERE



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Liberté - Égalité - Fraternité

CHAMBRE DE MÉTIERS ET DE L'ARTISANAT DU TARN

CUNAC - 112 route des templiers - CS 22340 - 81020 ALBI CEDEX 09 • +33 5 63 48 43 53
ANTENNE DE CASTRES - 34 allées Corbière - 81100 CASTRES • +33 5 63 48 43 74

direction@cm-tarn.fr

   • www.cm-tarn.fr

n° siret 188 100 051 000 54 // n° déclaration d'activité 7381P001181 // APE : 9411 Z



PRÉFET DU TARN



**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**

Service Économie Agricole et Forestière

Albi, le 13/06/19

Affaire suivie par : Hélène LAMOTHE

Tél : 0 5 81 27 59 33

Courriel : helene.lamoth@tarn.gouv.fr

A l'attention de M. le maire de St-Sulpice

Hôtel de ville Parc Georges Spénale

81 370 SAINT-SULPICE-LA-POINTE

Bordereau d'envoi

Objet : Élaboration du PLU de SAINT-SULPICE-LA-POINTE		
Désignation	Nombre	date
Avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)	1	23/05/19

Observations :

Cordialement
Hélène LAMOTHE



PRÉFET DU TARN

**DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES**

Service économie agricole et forestière

**Avis de la Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles
et forestiers (CDPENAF)**

- Vu le code de l'urbanisme, notamment l'article L151-12 et L151-13 pour les projets de plan local d'urbanisme et plan local d'urbanisme intercommunal des communes couvertes par un SCOT approuvé après le 13 octobre 2014 ;
- Vu le code rural et de la pêche maritime et notamment ses articles L 112-1-1 et D 112-1-11 ;
- Vu le décret n° 2015-644 du 09 juin 2015 relatif aux commissions départementales et interdépartementales de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Vu le décret du Président de la République du 23 août 2016 portant nomination de monsieur Jean-Michel Mougard en qualité de préfet du Tarn ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 17 novembre 2015, portant nomination des membres de la CDPENAF du Tarn, modifié le 16 février 2016 ;
- Vu l'arrêté préfectoral du 06 février 2018 portant délégation de signature à Monsieur François Cazottes, directeur départemental des territoires et vu l'arrêté de délégation à son adjoint, aux chefs de services et certains agents du 17 octobre 2018 ;
- Vu la demande de consultation, présentée le 10 mai 2019 relative au projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de **Saint-Sulpice** ;
- Vu la CDPENAF qui s'est tenue le 23 mai 2019 ;

**Avis portant sur la réalisation d'un Secteur de taille et capacité d'accueil limitées
(STECAL) DU PLU SAINT-SULPICE**

Considérant que le projet comporte la réalisation de quatre secteurs de type STECAL, trois dédiés à l'accueil des gens du voyage (aire d'accueil et terrains familiaux) et un dédié aux énergies renouvelables ;

Considérant que le caractère exceptionnel de ces secteurs se justifie au regard du faible nombre de secteurs proposés et de leur vocation particulière ;

Considérant la situation du STECAL Ner, d'une superficie de 11,50 hectares, pour lequel :

- il est de jurisprudence constante que la création de STECAL doit être réalisée dans des conditions ne portant pas une atteinte excessive au caractère naturel ou agricole de la zone considérée et sur des surfaces raisonnables au regard des enjeux et des projets ;
- le secteur STECAL doit se limiter aux seuls espaces destinés à recevoir des constructions ;

**Avis portant sur les prescriptions sur la constructibilité limitée en zone A du PLU
(annexe et extension du bâti existant) du PLU de SAINT-SULPICE**

Considérant que le projet intègre les dispositions liées à la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, et notamment que les valeurs définissant l'emprise des extensions ainsi que la distance des annexes à l'habitation existante encadrent les possibilités d'extension et de construction en zone agricole et sont cohérentes avec les problématiques de réciprocité ;

Considérant que l'emprise des annexes (hors piscines), limitée à 50 m², est considérée comme trop importante ;

Considérant que l'emprise des piscines n'est pas réglementée ;

Aux termes des délibérations des membres de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers du Tarn en date du 25 avril 2019, la CDPENAF, sous la présidence de monsieur Thierry Chapel, directeur départemental adjoint des territoires, émet pour le projet d'élaboration du PLU de la commune de **Saint-Sulpice** :

un avis **favorable** concernant les dispositions prévues en application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme, assorti d'une **réserve** concernant le règlement des annexes aux habitations existantes ;

un avis **favorable** sur les dispositions prévues en application de l'article L151-13 du code de l'urbanisme, assorti d'une **réserve** sur le secteur dédié aux énergies renouvelables ;

Les réserves :

- le règlement des annexes aux habitations existantes doit limiter leur emprise à 30 m², ainsi que préconisé par la commission ; la surface maximale des piscines devrait également être encadrée : la commission recommande une surface maximale de 60 m², margelles comprises ;
- le STECAL Ner, d'une superficie de 11,50 hectares, dédié à l'installation d'une centrale photovoltaïque au sol est à supprimer, le zonage STECAL n'étant pas adapté à ce projet ;

Albi, le 11 JUIN 2019

le président,

Pour le directeur et par délégation

Le directeur départemental adjoint
des territoires du Tarn,

Thierry CHAPEL



INSTITUT NATIONAL
DE L'ORIGINE ET DE
LA QUALITÉ



La Directrice

Dossier suivi par : Gilles FLUTET
Tél. : 04.67.82.16.36
Mail : g.flutet@inao.gouv.fr

V/Réf : Dossier suivi par Jean-Christophe COULOM

N/Réf : GF/ED/LG/148/19

Objet : Projet de révision du PLU
Commune de Saint-Sulpice-la-Pointe

Monsieur le Maire
Mairie de Saint-Sulpice-la-Pointe
Service Urbanisme
Parc Georges Spénale
81370 SAINT-SULPICE-LA-POINTE

Montreuil, le 4 juillet 2019

Monsieur le Maire,

Par courrier électronique en date du 16 avril 2019, vous avez bien voulu me faire parvenir, pour examen et avis, le projet de révision du PLU de votre commune.

La commune de Saint-Sulpice-la-Pointe est incluse dans l'aire géographique de l'AOC « Gaillac ». Elle appartient également aux aires de production des IGP « Canard à foie gras du Sud-Ouest », « Porc du Sud-Ouest », « Jambon de Bayonne », « Comté Tolosan » et « Côtes du Tarn ».

Une étude attentive du dossier amène l'INAO à faire les observations qui suivent :

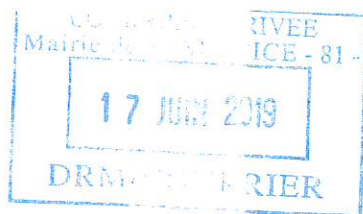
Le projet de PLU apparaît globalement raisonnable en terme de consommation d'espaces agricoles. Néanmoins, le projet de zone UX au lieu-dit « Plaine de Réquista » concernant les parcelles non plantées ZI 39 et ZI 40, d'une surface de 7,42 ha, soustrairait entièrement un îlot de production appartenant à l'aire délimitée parcellaire pour l'AOC « Gaillac ». Ceci représente une diminution de potentiel de production pour l'AOC « Gaillac » que l'INAO demande de préserver en le classant en zone agricole.

En conclusion, sous réserve que les observations développées ci-dessus soient prises en considération, l'INAO émettra un avis favorable sur ce projet.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de ma haute considération.

Marie GUITTARD

Copie : DDT 81



Mbe

Mairie de Saint-Sulpice
A l'attention de Monsieur le Maire
Raphaël BERNARDIN
Parc Georges Spénale
81370 Saint-Sulpice-la-Pointe

Albi, le 12 juin 2019

N/Réf. : 19-0050

Objet : Projet de PLU de Saint-Sulpice-la-Pointe

Monsieur le Maire,

Nous faisons suite à votre demande du 16 avril dernier et vous transmettons nos remarques sur le dossier de PLU de la commune de Saint-Sulpice-la-Pointe :

Préambule

Deux sous-secteurs principaux concernent la ZAC « Les Portes du Tarn », mentionnés comme suit dans le projet de PLU :

« - UXpz : Secteur urbain lié aux activités industrielles, tertiaires et commerciales de la ZAC des Portes du Tarn

- UXpa : à vocation touristique, de loisirs et agricole sur la ZAC des Portes du Tarn »

Les terrains correspondant au secteur UXpa au règlement graphique sont effectivement destinés à des activités de loisirs ou agricoles. Les terrains correspondant au secteur AUpz sont quant à eux destinés, pour partie, à des activités industrielles, tertiaires et commerciales, mais également, pour partie, à des activités à vocation touristique, de loisirs et agricoles.

Il est donc nécessaire que dans l'intitulé, les activités mentionnées pour le secteur UXpz reprennent les activités industrielles, tertiaires, commerciales, mais soit également étendu aux activités touristiques, de loisirs et agricole. Le secteur UXpa peut, quant à lui, rester dédié aux activités touristiques, de loisirs et agricole.

Article UX-1 : Destination et sous destination interdites

Le projet de PLU mentionne : « Sont interdites dans l'ensemble de la zone, les constructions destinées à l'exploitation agricole et à l'exploitation forestière sauf dans les secteurs UXpa et UXpas. »

Il est impératif d'ajouter, parmi les exceptions, le secteur UXpz. En effet, les activités agricoles et liées à l'agriculture sont une composante importante du programme de la ZAC « Les Portes du Tarn », y compris dans le secteur UXpz.

D'ores et déjà, l'installation Vinovalie comporte des activités agricoles (vignes) et liées à l'agriculture (unité d'embouteillage).

Article UX 2 - Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.

De manière similaire à ce qui est indiqué en préambule, cet article mentionne, au sein des secteurs UXpz et UXpa :

« - Le secteur UXpz est affecté aux activités industrielles, tertiaires et commerciales des Portes du Tarn

- Le secteur UXpa est affecté aux activités touristiques, de loisirs et agricole sur les Portes du Tarn. »

De la même manière que pour le préambule, il est nécessaire d'étendre l'affectation du secteur UXpz en y incluant les activités touristiques, de loisirs et agricoles.

Remarque générale concernant les différents articles :

Chacun des articles de la zone UX présente des règles générales, dont on peut comprendre qu'elles s'appliquent à l'ensemble des secteurs, et précise ensuite des règles réservées à certains sous-secteurs dont les secteurs UXpz et UXpa correspondant à la ZAC des Portes du Tarn.

Il est à noter que certaines règles « générales » sont différentes, parfois plus restrictives, voire contradictoires avec celles indiquées dans les paragraphes UXpz et UXpa.

Il nous paraît nécessaire de clarifier l'interprétation du règlement, par exemple en indiquant, en introduction aux paragraphes spécifiques aux secteurs UXpz et UXpa, que ces règles se substituent aux règles générales énoncées avant.

- Annexes - Périmètre de ZAC :

Le périmètre de la ZAC « Les Portes du Tarn » est erroné. Il s'agit d'un projet de périmètre avant création de la ZAC.

> Ci-joint, le périmètre de la ZAC.

Autre remarque :

Les orientations d'aménagement, intégrées lors de la mise en compatibilité du PLU, ne sont pas reprises.

Restant à votre disposition pour tout complément d'information.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de mes sincères salutations.

Respectueusement

La Directrice Générale

Valérie LAUMOND



PJ : Périmètre

