

DÉPARTEMENT DU TARN

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

CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

**Enquête publique du 2 septembre au
2 octobre 2019**

Commissaire enquêteur :

Christian NIVAL

SOMMAIRE

Conclusions et avis du commissaire enquêteur

1 – Rappel des textes réglementaires concernés.....	4
2 – Rappel de l’objet et de l’organisation de l’enquête publique..... ;.....	5
3 – Le déroulement de l’enquête et la participation du public.....	11
4 – Synthèse des observations des Personnes Publiques Associées, du public, du commissaire enquêteur et de réponses de la commune de Saint-Sulpice.....	11
5 – Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur sur la révision du Plan Local d’Urbanisme.....	41
6 – Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur sur le nouveau zonage d’assainissement.....	44

Nota : Ces conclusions sont présentées indépendamment du rapport d'enquête qui a permis de les élaborer mais elles ne peuvent être dissociées

Conclusions du commissaire enquêteur

1- Rappel des textes réglementaires concernés

La réglementation applicable à la révision du PLU découle :

- Des articles L 123-1-5 et suivants et R 123-2 et suivants du code de l'urbanisme qui définissent le contenu des plans locaux d'urbanisme et les procédures d'élaboration, de révision et de modification;
- De la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement dite « Grenelle II » qui prévoit notamment que le contenu des PLU doit intégrer les objectifs de lutte contre l'étalement urbain et de lutte contre la régression des surfaces agricoles et naturelles. La loi impose désormais au projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de fixer «des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain» et une obligation d'«analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers» dans le rapport de présentation. Par ailleurs, **quatre nouveaux objectifs environnementaux sont à prendre en compte** par les PLU :
 - 1) la **réduction des émissions de gaz à effet de serre**
 - 2) la **préservation et la remise en état des continuités écologiques**, l'identification de la trame verte et la trame bleue, dont l'objectif est d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux biologiques
 - 3) la **maîtrise de l'énergie** et de la production énergétique à partir de ressources renouvelables
 - 4) le **développement des communications électroniques**
- De la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014 qui au Titre IV moderniser les documents de planification et d'urbanisme prévoit en particulier que dans le diagnostic, il s'agit de réaliser une étude de densité comprenant l'analyse de la capacité de mutation et de densification des espaces bâtis, en tenant compte des caractéristiques urbaines et architecturales, ainsi que l'exposé des dispositions qui favorisent la densification de ces espaces et la limitation de la consommation des espaces. Le diagnostic doit également réaliser un inventaire des capacités de stationnement des véhicules motorisés et des vélos. Enfin, une évaluation de la place des espaces végétalisés dans les zones urbaines devra être faite afin

de déterminer s'il est nécessaire par la suite de mettre en place un coefficient de biotope sur certains sites.

Le cadre légal et réglementaire du zonage d'assainissement est fixé par le code général des collectivités territoriales qui édicte dans son article L 2224-10 que :

« Les communes ou leurs établissements publics de coopération délimitent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Les zones d'assainissement collectif où elles sont tenues d'assurer la collecte des eaux usées domestiques et le stockage, l'épuration et le rejet ou la réutilisation de l'ensemble des eaux collectées ;

2° Les zones relevant de l'assainissement non collectif où elles sont tenues d'assurer le contrôle de ces installations et, si elles le décident, le traitement des matières de vidange et, à la demande des propriétaires, l'entretien et les travaux de réalisation et de réhabilitation des installations d'assainissement collectif ;

3° Les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;

4° Les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour assurer la collecte, le stockage éventuel et, en tant que de besoin, le traitement des eaux pluviales et de ruissellement lorsque la pollution qu'elles apportent au milieu aquatique risque de nuire gravement à l'efficacité des dispositifs d'assainissement ».

2- Rappel de l'objet et de l'organisation de l'enquête publique

2.1 L'objet de l'enquête

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

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 le nouveau zonage d'assainissement de la commune de Saint-Sulpice La Pointe.

2.2 L'organisation de l'enquête publique

Par décision du 02/08/2019 (référéncée sous le n° E19000147 / 31) du Président du Tribunal Administratif de Toulouse, j'ai été désigné en qualité de commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la révision du plan local d'urbanisme et le nouveau zonage d'assainissement de la commune de Saint-Sulpice La Pointe.

- L'affichage portant avis au public de l'enquête a été effectué à l'Hôtel de ville et dans huit autres endroits de la commune. Il comportait toutes les informations requises. L'avis d'enquête a également été publié sur le site internet de la commune de Saint-Sulpice La Pointe. Tous ces affichages ont été certifiés par un certificat d'affichage du maire.
- Les insertions réglementaires dans la presse de l'avis au public de l'enquête ont paru dans les délais prescrits.
- L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions du 2 septembre au 2 octobre 2019 soit pendant 31 jours consécutifs. Pendant toute la durée de l'enquête, un exemplaire du dossier et le registre d'enquête sont restés à la disposition du public à la mairie de Saint-Sulpice-La-Pointe-Espace Auguste Milhès, 416 rue du Capitaine Beaumont 81370 Saint-Sulpice-La-Pointe.
- Les observations du public pouvaient être :
 - consignées sur le registre déposé à la mairie de Saint-Sulpice-La-Pointe-Espace Auguste Milhès, 416 rue du Capitaine Beaumont 81370 Saint-Sulpice-La-Pointe
 - transmises au commissaire enquêteur :
 - soit par courrier adressé à M. le commissaire enquêteur, mairie de Saint-Sulpice-La-Pointe-Espace Auguste Milhès, 416 rue du Capitaine Beaumont 81370 Saint-Sulpice-La-Pointe
 - soit par courriel à l'adresse suivante : urbanisme@ville-saint-sulpice-81.fr

- Les permanences du commissaire enquêteur se sont tenues à la mairie de Saint-Sulpice-La-Pointe-Espace Auguste Milhès, 416 rue du Capitaine Beaumont 81370 Saint-Sulpice-La-Pointe les jours et heures suivants :
 - Lundi 2 septembre 2019 de 9h à 12h
 - Mercredi 11 septembre 2019 de 15h à 18h
 - Jeudi 19 septembre 2019 de 15h à 18h
 - Mercredi 2 octobre 2019 de 15h à 18h

2.3 Le dossier soumis à l'enquête publique

Le dossier d'enquête publique dont on trouvera la composition détaillée dans le rapport d'enquête comprenait les dossiers suivants :

-révision du PLU

-Schéma directeur d'assainissement

Révision du PLU

Le dossier comporte les documents suivants :

- ✓ Le rapport de présentation qui comprend :
 - Un tome 1 : Diagnostic territorial et Etat initial de l'environnement de 144 pages
 - Un tome 2 : Justification et analyse des incidences de 226 pages
 - Une annexe au rapport de présentation : Diagnostic agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture de 34 pages accompagné d'un rapport cartographique avec 12 cartes et d'une annexe de 9 pages relative à l'intégration des déplacements des véhicules agricoles dans les projets d'aménagement des territoires.
- ✓ Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) de 22 pages
- ✓ Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) de 31 pages
- ✓ Un règlement écrit de 107 pages
- ✓ Un règlement graphique avec un plan
- ✓ Des annexes au nombre de 7
- ✓ Les avis des Personnes Publiques Associées (9 avis)

Il ressort de la synthèse de l'état initial de l'environnement que la commune de Saint-Sulpice-La-Pointe est notamment concernée par :

-une croissance démographique exponentielle depuis la fin des années 1990, ainsi entre 1999 et 2013, soit 14 ans, la population est passée de 4800 à 8500 habitants. Ce développement lié à la proximité de l'agglomération toulousaine et sa desserte en infrastructures de transport routières et ferroviaires a été pris en compte dans le SCOT qui prévoit environ + 4200 habitants pour les 20 prochaines années.

-un mitage de la plaine du Tarn au Nord de l'A68

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

-de nombreux aléas liés aux risques présents : 3 risques naturels (inondation, tempêtes et mouvements de terrain) et 3 risques technologiques (industriel, rupture de barrage et transport de matières dangereuses).

Les principaux enjeux du PLU sont relatifs à :

-une anticipation du développement démographique. Selon les scénarios prenant en compte les perspectives de développement définies par le SCOT, le nombre de logements à produire d'ici 2028 varie de 627 à 962. Sur la base de 25 logements par ha (donnée SCOT), les besoins en foncier s'élèveraient entre 25 et 38 ha.

- la prise en compte des caractéristiques de la population locale pour diversifier l'offre de logements

-une modération de la consommation d'espace à l'horizon du PLU

-la préservation des espaces agricoles et naturels. Le diagnostic agricole réalisé en 2015 montre que la population agricole active est peu nombreuse. Cependant, près de la moitié des surfaces de la commune sont dédiées à l'activité agricole avec un fort pourcentage de surfaces irrigables. Afin de prendre en compte ces éléments, il est prévu une zone non constructible dans un rayon de 100 m autour de tout bâtiment ou installation technique agricole en vue de laisser une marge de manœuvre pour le développement des exploitations agricoles. Par ailleurs, le PLU veillera à préserver les surfaces et infrastructures stratégiques (surfaces irrigables, conduites d'irrigation..) vis-à-vis de l'urbanisation.

Le document intitulé « Justification et analyse des incidences » justifie les 5 orientations principales retenues dans le cadre du PADD et des OAP.

Justifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le zonage des 10 secteurs d'OAP envisagés correspond aux zones AU (à urbaniser), UB et UC du règlement graphique. Ils représentent environ 40 ha dont 35 ha de potentiel constructible. L'objectif est d'intégrer ces espaces à l'urbanisation existante afin d'obtenir un développement cohérent.

6 secteurs d'OAP sont situés dans des espaces résiduels du tissu urbain existant. Parmi eux il y a à l'Est de la ville, l'OAP Borde Grande / La Boriassse dans laquelle plusieurs équipements publics sont envisagés (groupe scolaire, lycée, maison de retraite...). 4 autres secteurs d'OAP sont situés sur des dents creuses au sein des zones urbanisées de la commune.

Au total, pour les 10 ans à venir, il est prévu la construction d'environ 900 logements dont 212 logements sociaux (objectif compatible avec les orientations du PLH de la Communauté de Communes Tarn-Agout en cours d'élaboration).

Ce document s'achève par la présentation des indicateurs de suivi et un résumé non technique.

Le rapport de présentation facilement accessible pour le public me paraît clair et précis. Le zonage des 10 secteurs d'OAP devraient permettre d'intégrer ces espaces à l'urbanisation existante afin d'obtenir un développement cohérent. J'estime que le rapport de présentation répond aux exigences réglementaires. Je regrette simplement que le risque lié à l'entreprise de stockage de produits chimiques Brenntag SA soit sous-évalué. En effet, ce site est classé Seveso seuil haut (risque majeur) depuis juillet 2017. Le Plan Particulier d'Intervention (PPI) obligatoire pour les sociétés classées Seveso seuil haut formalise notamment les procédures de mise en sécurité de la population. Ce PPI est actuellement en cours de finalisation.

Par ailleurs, le résumé non technique devrait plutôt être positionné en tête du document.

Le PADD qui s'articule autour de 5 axes me semble répondre aux enjeux de la révision du PLU décrits dans le rapport de présentation et aux objectifs du SCOT du Vaurais approuvé le 12-12-2016. Il prend notamment bien en compte le développement démographique prévisible de la commune.

Nouveau zonage d'assainissement

Ce document constitue le Mémoire justificatif du choix des élus dont la réflexion s'est basée sur :

- l'état de l'assainissement collectif et non collectif connu sur la commune
- l'aptitude des sols à l'assainissement non collectif
- la faisabilité et l'impact du raccordement des secteurs au réseau public et à la station d'épuration de Saint-Sulpice La Pointe.

Il prend notamment en compte l'objectif démographique du PLU révisé qui est de 10 750 habitants à l'échéance 2028 (+1,6%/an)

1- Présentation de l'assainissement

-Assainissement non collectif : Sur les 3693 résidences de la commune, le Service Public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC) a recensé 544 installations d'assainissement non collectif soit 14% des résidences de la commune. Les résultats des diagnostics effectués par le SPANC montrent que la moitié du parc des assainissements non collectif communal est à renouveler à court/moyen terme.

-Assainissement collectif : Le service de l'assainissement compte environ 2700 abonnés avec un volume de 310 000 m³ soit environ 115m³/an/habitation. Le plan de zonage d'assainissement date de 2011. Les réseaux d'assainissement des eaux

usées sont constitués d'un linéaire total de 44,5 km avec 10 postes de relevage publics et 2 privés.

La station d'épuration mise en service en 1999 et étendue en 2014 est une filière de type « boues activées faible charge à aération prolongée » avec traitement du phosphore. Elle est dimensionnée pour 12 500 EH. Les eaux traitées sont rejetées dans le Tarn. Les normes de rejet sont fixées par l'arrêté préfectoral du 29 mars 2017. Le système a été jugé conforme aux critères réglementaires pour l'année 2018.

Dans le cadre de la révision de son PLU, la commune a délimité 10 secteurs d'OAP pour le développement de l'urbanisation. La surface constructible est de 39,83 ha avec 849 logements pour une augmentation potentielle de 2125 habitants sur les secteurs à urbaniser.

Par ailleurs, 9 poches de zones urbanisées non desservies par le réseau d'assainissement collectif ont été identifiées.

2- Scénarios des travaux envisageables

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 les 9 poches de zones urbanisées précitées 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.

La station d'épuration présente une capacité nominale de traitement de 12 000 EH. Concernant l'évolution des charges attendues :

- La capacité résiduelle de la station d'épuration est actuellement de 5 500 EH.
- Cette capacité est suffisante pour accueillir l'augmentation de la population communale telle que définie dans le cadre du PLU. A l'horizon 2028, la station sera chargée à 70%.
- Lors du raccordement complet de la ZAC des Portes du Tarn, une extension de la station d'épuration (6 000 EH) sera nécessaire à un horizon supérieur à 2030.

3- Zonage de l'assainissement retenu

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

- Les zones déjà desservies par les réseaux d'assainissement collectifs sont maintenues en assainissement collectif
- Les zones urbanisables de la commune définies dans le cadre des dix OAP sont classées en assainissement collectif
- La ZAC des Cadaux est zonée en assainissement collectif relevant de la CCTA et le parc d'activités les Portes du Tarn est zoné en assainissement collectif relevant de la SPLA 81.
- Les autres zones de la commune restent en assainissement non collectif

Il s'avère que ce nouveau zonage n'a aucune incidence financière pour la collectivité. 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.

Ce document très clair et explicite me paraît répondre aux exigences réglementaires. De plus, il me semble cohérent avec la révision du PLU. Ainsi, les zones urbanisables de la commune définies dans le cadre des 10 OAP sont classées en assainissement collectif.

3- Le déroulement de l'enquête et la participation du public

L'enquête s'est déroulée sans difficulté particulière et je considère qu'elle a pu s'effectuer conformément à la réglementation et que le public a pu s'exprimer librement en disposant d'une information suffisante pour la compréhension du projet.

4- Synthèse des observations des Personnes Publiques Associées, du public, du commissaire enquêteur et des réponses de la commune de Saint-Sulpice-La Pointe

4.1 Observations des Personnes Publiques Associées

Les avis fournis par les personnes publiques associées font notamment état des éléments suivants :

- Avis de l'Etat :

→ concernant le futur lycée il est noté que sa localisation a évolué par rapport à celle qui figure dans le SCOT du Vaurais (Mouletrincade, au nord ouest de la commune sur un secteur de 3 ha). Par ailleurs, selon cet avis, la délimitation de la zone support AUe de 25 ha contrevient à l'axe 1.2 du PADD et tous les paramètres n'ont pas été suffisamment pris en considération notamment le foncier agricole et l'environnement. L'Etat émet donc une réserve en demandant de reconsidérer la zone AUe en cohérence avec les orientations définies dans le PADD et la compatibilité avec le SCOT du Vaurais.

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

→concernant les risques technologiques liés au site de la société Brenntag, l'Etat émet une réserve en indiquant que le règlement écrit et les documents graphiques doivent évoluer, à la marge, pour assurer une protection optimale des personnes et des biens sur et autour du site.

→concernant le risque inondation, l'Etat observe que certains secteurs inclus dans la zone rouge du PPRi comme la partie nord de la ZAC des Cadaux ne sont pas classés en N inconstructible. Il émet donc une réserve en demandant que le règlement graphique soit adapté pour tenir compte des dispositions du PPRi.

→concernant le PADD une réserve est émise au sujet de la consommation d'espace. Il faut fixer dans le PADD des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et les justifier dans le rapport de présentation.

→concernant le règlement écrit une réserve porte sur les zones agricoles et naturelles. Le règlement n'apparaît pas suffisamment restrictif au regard des objectifs de protection de l'activité agricole et de la qualité paysagère des sites. Il est demandé que les dispositions relatives aux annexes aux bâtiments d'habitation, en zones A et N, soient homogénéisées et revues en limitant à 30m² (au lieu de 50m²) l'emprise au sol par habitation existante.

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

Elle émet un avis favorable assorti de deux réserves :

→concernant le secteur de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) Ner destiné à l'installation d'une centrale photovoltaïque au sol d'une superficie de 11,50 ha , la commission précise que le zonage STECAL n'est pas adapté à ce projet.

→concernant les prescriptions sur la constructibilité limitée en zone A du PLU, la CDPENAF émet une réserve relative au règlement des annexes aux habitations existantes en estimant qu'une limitation de l'emprise des annexes à 50 m² (hors piscine) est trop importante. La commission préconise de limiter cette emprise à 30 m².

- Avis de la Chambre d'Agriculture

La Chambre d'Agriculture formule un avis favorable sous réserve de la prise en considération des remarques suivantes :

→Sur le PADD, la Chambre d'Agriculture regrette que l'agriculture ne soit pas considérée comme une activité économique génératrice de valeur ajoutée et d'emplois.

→Sur le rapport de présentation et le règlement graphique, elle souligne que la réalisation des équipements publics sur la zone AUe (25 ha) va entraîner une perte La révision du plan local d'urbanisme et le nouveau zonage d'assainissement de la commune de Saint-Sulpice La Pointe

de surface agricole et impacter la viabilité de l'exploitation d'un jeune agriculteur. Elle demande donc que l'impact de ces réalisations sur les espaces agricoles soit pris en compte conformément au PADD. Elle demande aussi que le siège d'exploitation de Borde Grande ainsi que les terres agricoles, au sud, soient classées en zone A et non en zone N. Par ailleurs, elle demande de justifier l'emplacement réservé 14 (prolongement d'un chemin parallèle à l'A68) et de vérifier que sa création n'aura pas d'impact sur les pratiques agricoles (irrigation, drainage des parcelles).

→ Sur le règlement écrit, la Chambre d'Agriculture fait observer que les annexes aux constructions à usage d'habitation en zones A et N sont autorisées dans la limite de 50 m² de surface plancher. Elle demande de réduire cette surface à 30 m².

- Avis de la Chambre de métiers et de l'artisanat : avis favorable

- Avis de la Communauté de Communes Tarn-Agout (CCTA) donne un avis favorable sans réserve assorti de différentes observations et remarques. Des compléments d'informations sont demandés notamment sur les surfaces consommées au cours des années 2017 et 2018, le phasage dans la réalisation des équipements sur le secteur AUE à l'Est du territoire communal, l'objet de l'agrandissement prévu de la STEP et l'analyse comparative du PLU avec les prescriptions et recommandations du SCOT du Vaurais.

- Avis du Département : Le Département a réclamé des vérifications relatives au recul par rapport à l'axe de la route des constructions situées hors agglomération en bordure des routes départementales soit 35 m pour les routes de 1^{ère} catégorie et 15 m ou 20 m en présence d'arbres d'alignement pour les routes de 2^{ème} et 3^{ème} catégorie.

- Avis de l'Institut National de l'Origine et de la Qualité (INAO) : L'INAO constate que le projet de zone Ux au lieu-dit « Plaine de Réquista » soustrait entièrement un îlot de production d'une surface de 7,42 ha (parcelles ZI 39 et ZI 40) appartenant à l'aire délimitée parcellaire pour l'AOC « Gaillac ». Il émet un avis favorable au projet sous réserve que cet îlot soit préservé en le classant en zone agricole.

Commentaire du commissaire enquêteur : J'ai constaté que ces parcelles ont été déclarées en luzerne à la PAC 2016 et 2017. Par ailleurs, l'exploitant concerné n'a pas manifesté son intention d'y planter de la vigne.

- Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) de la Région Occitanie : Dans un document de 10 pages daté du 1^{er} juillet 2019, la MRAE indique tout d'abord que la révision du PLU de Saint Sulpice La Pointe est soumise à évaluation environnementale systématique en raison de la présence d'un site Natura 2000 (« vallées du Tarn, de l'Aveyron, du Viaur, de l'Agout et du Gijou ») sur le

territoire. Ensuite, elle fait part de ses observations et recommandations, notamment :

→ Le rapport de présentation n'est pas complet car il manque l'étude des incidences du projet sur le site Natura 2000. La MRAE recommande de compléter l'état initial par l'identification des enjeux naturalistes attachés au site Natura 2000 et des objectifs traduits dans le document d'objectifs (DOCOB) d'une part et 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 d'autre part.

→ Le résumé non technique situé en fin du 2^{ème} tome du rapport de présentation doit être complété comme le rapport de présentation et présenté en tête de celui-ci pour être plus accessible au public.

→ Les extensions de l'urbanisation prévues notamment pour accueillir des projets d'équipements publics en zone AUe sont importantes. La MRAE recommande de justifier la localisation du site choisi au regard des sensibilités environnementales et 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 (absence de diagnostic naturaliste) pour permettre une analyse des incidences sur les secteurs que le PLU prévoit de développer.

→ Le rapport de présentation ne démontre pas l'adéquation du projet à la disponibilité de la ressource en eau. La MRAE recommande de justifier l'adéquation entre le projet de développement de la commune et la disponibilité de la ressource en eau.

- Avis de la Société Publique Locale d'Aménagement (SPLA) « Les Portes du Tarn » : La SPLA fait part des observations suivantes :

→ Les terrains correspondant au secteur Uxpz sont destinés également, pour partie, à des activités à vocation touristique, de loisirs et agricoles. 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.

→ Le périmètre de la ZAC « Les Portes du Tarn » daté du 06/12/2010 tel qu'il figure dans le dossier est erroné.

Commentaire du commissaire enquêteur :

Un plan de délimitation de la ZAC « Les Portes du Tarn » à l'échelle 1 / 5000^{ème} daté de février 2012 est joint au courrier. La surface de la ZAC y est notée 197,5 ha. En particulier, le périmètre ne comprend pas un îlot de 35,1 ha qui longe la RD 888. Le périmètre de la ZAC « Les Portes du Tarn » doit donc être modifié dans les annexes au dossier PLU.

- Autres PPA consultées : L'Architecte des Bâtiments de France, L'Agence Régionale de Santé, la Direction Départementale de la Cohésion Sociale et de la Protection des Populations (DDCSPP), la Direction Régionale de l'Architecture et de la Culture

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

(DRAC), la Chambre de commerce et de l'industrie, la Région Occitanie et le Centre Régional de la Propriété Forestière n'ont pas fourni de réponse dans le délai requis.

Avis du commissaire enquêteur sur les observations des Personnes Publiques Associées

Les avis des Personnes Publiques Associées ont fait l'objet d'une synthèse qui est annexée au dossier d'enquête publique. Ce document indique notamment la façon dont la commune prévoit de prendre en compte les observations après l'enquête. Il s'avère que la plupart des remarques seront prises en compte par la commune. Compte tenu des échéances, la commune précise qu'il n'est pas prévu de réaliser d'inventaire naturaliste sur les sites ouverts à l'urbanisation.

La prise en compte des recommandations de la MRAE formulées le 1^{er} juillet 2019 visant notamment à compléter l'état initial de l'environnement par un diagnostic naturaliste des secteurs ouverts à l'urbanisation me paraît nécessaire pour analyser les incidences du projet de PLU sur la biodiversité et le site Natura 2000.

4.2 Observations du public

Les observations du public ont été regroupées par thèmes :

Pour faciliter la lecture, les réponses de la commune sont inscrites en italique et mes avis donnés par thème sont encadrés.

-Thème 1 : Demandes de renseignements et observations diverses sur le projet de révision du PLU

ORA 7, REG 2 : Monsieur Cayuela Alain demeurant 44, route de garrigues, exploitant agricole au lieu-dit Cante Crabe fait état de plusieurs demandes :

-Il me signale que les bâtiments agricoles situés sur sa parcelle ZC 100 constituent un bâti susceptible de changer de destination et il demande que le règlement graphique soit modifié en ce sens avec le symbole de l'étoile rouge sur ces bâtiments.

-Avec la révision du PLU, une partie de la parcelle ZC 100 passe de U3 à Agricole (A). Monsieur Cayuela demande que cette partie de parcelle reste constructible (Uc).

- Monsieur Cayuela évoque le projet de création d'un chemin référencé ER 14 sur le règlement graphique. Il s'agit d'un prolongement d'un chemin parallèle à l'A68. Monsieur Cayuela me fait observer que compte tenu de son gabarit, ce chemin ne permettra pas de faire circuler des engins agricoles. Par ailleurs, il estime qu'il va

perturber ses activités, notamment les déplacements de son matériel d'irrigation. Il se déclare opposé à la création de ce chemin.

Réponse de la commune : Concernant le changement de destination des bâtiments agricoles avis défavorable. Ces bâtiments étant déclarés comme ayant un usage d'habitation, un changement de destination ne paraît pas nécessaire. Classement en U3 de la parcelle ZC 100 : défavorable car cette demande participerait à une extension urbaine et à la consommation d'espace ce qui est contraire au PADD. La largeur de 3 m prévue pour l'emplacement réservé n°14 est suffisante pour assurer le passage des engins agricoles.

ORA 10 : Monsieur Lestrade demeurant 216 petit chemin de Bordes à Saint Sulpice m'a demandé si une parcelle qu'il m'a montrée sur le règlement graphique comme étant la ZB 300 était classée en A. Je lui ai confirmé que cette parcelle était bien classée en A.

Réponse de la commune : RAS

ORA 19 : Mme Sarman demeurant à En Boyer Saint Sulpice demande si les parcelles lui appartenant situées derrière chez elle deviennent constructible dans le nouveau PLU. Elle constate que ces parcelles sont situées en zone constructible Uc dans le règlement graphique.

Réponse de la commune : RAS

ORA 20, ORA 34, LET 39: Mr Parayre retraité de la SNCF formule plusieurs observations à propos du dossier d'enquête publique :

-à proximité de la gare ferroviaire, le bâti qui sera construit dans la zone OAP « Embrouysset » devra prendre en compte le bruit généré par le trafic ferroviaire pour l'isolation acoustique des habitations.

-pour l'usine Brenntag SA, le seuil SEVESO est le seuil Haut de stockage, de conditionnement et de distribution de produits chimiques (voir Porter à connaissance sur les risques industriels) contrairement à ce qui est indiqué dans le tome 1 du rapport de présentation page 23.

-le périmètre de la ZAC des portes du Tarn figurant dans les annexes est à modifier conformément au courrier du 12 juin 2019 de la SPLA « Les Portes du Tarn ».

- selon Mr Parayre, il y a une erreur dans la dénomination du ruisseau « Planquette » sur certaines cartes du dossier d'enquête. Il s'agit en fait du ruisseau « Gazanne »

-Mr Parayre évoque ensuite l'emplacement réservé N°25 giratoire de la Monge. Ayant relevé dans « la Dépêche du Midi » du 18-09-2019 un avis de marché portant sur des travaux de réalisation d'un carrefour à feux route de Lavaur/Chemin de la Monge, il indique qu'il est défavorable à la mise en place de feux pour une entrée de La révision du plan local d'urbanisme et le nouveau zonage d'assainissement de la commune de Saint-Sulpice La Pointe

ville. Par ailleurs, selon lui un giratoire sans feux est plus sécurisé. Il se déclare donc favorable à un giratoire sans feux.

Réponse de la commune : La question de la prise en compte du bruit à proximité de la voie ferrée ne relève pas du code de l'urbanisme mais du code de la construction et de l'habitation. Les remarques sur SEVESO, la ZAC des Portes du Tarn et le ruisseau de la Gazanne seront prises en compte. Concernant l'aménagement du carrefour route de Lavaur/chemin de la Monge, cela ne relève pas du PLU.

ORA 22 : Mr Delgery cherche à vendre sa maison située impasse des Tendres Saint Sulpice. Il fait observer que cette maison est actuellement isolée (parcelle E 94). Il estime que les projets d'urbanisation dans le secteur de sa maison lui feront perdre de la valeur.

Réponse de la commune : RAS

ORA 28 : Mr Ronco Robert (propriétaire), **Mme Ronco Julie** (gérante) et **Mme Goni Sandrine** (architecte) me remettent un dossier relatif au Domaine d'En Fargou Hôtel****. Ce dossier décrit l'hôtel installé dans une zone agricole suite à une rénovation de bâtiments agricoles. Il a 4 ans d'activités (réceptions dans 5 salles et 11 chambres 4 étoiles) et envisage de se développer. Pour répondre à la demande de clients (groupes de plus de 200 personnes en saison et réalisation d'événement de plus de 100 personnes en hiver, Mr Ronco demande l'autorisation de créer une nouvelle salle de 600 m² sur le Domaine avec un stationnement de 104 places (voir plan de masse).

Réponse de la commune : Avis défavorable, le projet n'est pas à ce jour suffisamment abouti pour pouvoir être intégré dans le PLU. Il pourrait l'être lors d'une prochaine modification du PLU après l'approbation du PLU en cours de révision.

ORA 39, LET 22 : Mr Pous Frédéric Directeur de territoire de COVED Environnement 777 avenue des Terres Noires à Saint Sulpice me remet un courrier (voir LET 22) dans lequel il détaille ses attentes et ses demandes relatives à la révision du PLU. La société COVED exploite depuis les années 80 différents outils industriels dédiés à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets sur le site de Montauty à Saint Sulpice. Sur ce site il y a notamment une activité de compostage et un projet de ferme photovoltaïque intégré à la révision du PLU.

-Mr Pous demande le maintien des rubriques UXr, UXd et Nx telles qu'elles sont présentes avant la révision du PLU car elles correspondent aux activités de l'entreprise.

-Sur la partie codifiée Ner, il réclame la prise en compte des 3 activités ICPE : centre de tri, post-exploitation de l'installation de stockage de déchets non dangereux (ISDND) et la ferme photovoltaïque.

-la COVED envisage d'agrandir sa plateforme de compostage sur la parcelle ZM 52 et elle souhaite une requalification de cette parcelle située dans l'ancienne zone Nx pour pouvoir construire.

Réponse de la commune : Avis défavorable, le zonage actuel permettra la réalisation des projets en cours en raison de leur intérêt collectif.

LET 1 : Emilie et Olivier Fauchille demeurant 3 impasse des berges 81370 Saint-Sulpice La Pointe demande une modification de zonage de la parcelle cadastrée E 1608 classée en Uc pour la faire passer en N. Cette demande est motivée par le fait que ce secteur des berges de l'Agout est à protéger conformément au PLU (rapport de présentation tome 2 §7.5.3.1).

Réponse de la commune : Avis défavorable, cet espace ne contribue pas à l'étalement urbain. Aujourd'hui espace vert d'un lotissement, sur lequel il n'est pas porté de projet spécifique d'extension.

LET 6 : Mme Gisèle Laporte demeurant 9 rue de la Chêneraie 33310 Lormont propriétaire de la parcelle B 2703 demande que cette parcelle soit requalifiée en zone constructible.

Réponse de la commune : La parcelle est déjà en zone constructible.

LET 14 : Mr Sylvain Plunian indique qu'il n'a pas trouvé de document relatif au nouveau zonage d'assainissement sur le site internet de la Mairie de Saint Sulpice. Il vient d'investir dans un assainissement non collectif alors que selon lui, des études relatives à l'extension du réseau d'assainissement collectif ont été faites pour son secteur. Il déplore de ne pas en avoir été informé. Concernant le PLU, il attire l'attention sur l'avis de la MRAE qui recommande notamment de compléter le rapport de présentation par l'évaluation des incidences du plan sur le réseau Natura 2000.

Réponse de la commune : Concernant la prise en compte des remarques de la MRAE : Hormis la réalisation d'inventaires naturalistes supplémentaires, le document qui sera soumis à l'approbation essaiera de prendre le mieux possible en compte cet avis.

LET 16 : Mme Mena demeurant 331 rue du pastel 81500 Ambres fait part des observations suivantes :

-elle estime que l'urgence climatique, la maîtrise de la consommation de l'espace et la préservation des milieux naturels et de la biodiversité ne sont pas mises en avant assez clairement dans le projet de PLU. Selon elle, il devrait notamment être complété par un inventaire et l'état initial de la biodiversité dans les zones destinées à l'urbanisation et une évaluation des incidences du projet sur le site Natura 2000. Par ailleurs, les extensions urbaines ou à vocation économique lui paraissent

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

Référence T A : E19000147 / 31 du 2 août 2019

Page 18 sur 45

insuffisamment justifiées. Elle relève également un manque d'ambition pour les déplacements doux.

-concernant le règlement écrit, suite à la lecture du PV du Conseil Municipal du 27/02/19 dans lequel il est écrit « Les secteurs des Portes du Tarn qui se trouvent au Nord de la voie ferrée, sont soumis aux mêmes risques et aléas que l'usine de Brenntag : ils ont été retraduits dans le PLU », elle voudrait savoir si les secteurs des Portes du Tarn qui se trouvent au Nord de la voie ferrée sont destinés à accueillir des entreprises SEVESO. Elle demande également à quoi correspond le renouvellement urbain pour l'avenue des terres noires et fait observer que la délocalisation des commerces vers la ZAC des Portes du Tarn irait à contre sens des préconisations actuelles. Par ailleurs, elle souhaite savoir si une zone a été identifiée au PLU pour l'implantation d'un nouveau collège à Saint Sulpice.

Réponse de la commune : RAS.

LET 27: Mr Biree Patrice demeurant 6 rue Auguste Renoir à Saint Sulpice a fait parvenir une proposition de promenade verte dans le cadre de la révision du PLU. Cette promenade verte de près de 5 km cheminerait en arc de cercle à la limite de l'agglomération en suivant, si possible, des chemins existants ou des espaces naturels. Mr Biree Patrice propose que ce chemin pédestre soit arboré pour créer une trame verte reliant les espaces naturels présents. Un extrait de carte PLU avec la proposition de tracé est joint à ce courrier.

Réponse de la commune : Avis favorable : Concernant la création d'une liaison douce ceinturant la ville, la faisabilité technique de cette proposition sera examinée en vue de l'approbation.

LET 34: Mr Jérôme Delorme demeurant 8 chemin de la Pointe à Saint Sulpice fourni deux documents :

-un dossier de 8 pages publié par France STRATÉGIE intitulé Objectif « zéro artificialisation nette » : Quels leviers pour protéger les sols ?
-ses observations relatives à la révision du PLU. En particulier, Mr Jérôme Delorme relève que le projet prévoit une augmentation des zones urbaines de 18,65% ce qui ne correspond pas aux préconisations de France Stratégie (aucune artificialisation nette). Il estime qu'il convient de mieux répartir les zones commerciales sur la commune au nord et au sud de la voie ferrée (484 logements à créer au nord de la voie ferrée alors que les zones commerciales et de services se situent au sud de la voie ferrée difficilement franchissable). Il considère que le projet de développement basé sur un schéma d'urbanisation classique va engendrer davantage de pollution et qu'il convient notamment de structurer l'espace urbain avec des voies de déplacements doux. Il propose notamment de prévoir un accès aux zones commerciales et de services par une ou plusieurs liaisons douces nord sud enjambant la voie ferrée.

Réponse de la commune : RAS.

LET 41: Mr Sylvain Plunian pour l'association Saint Sulpice Active et citoyenne

a transmis un document de 5 pages présentant ses observations sur la révision du PLU (voir LET 14). Ces observations portent sur l'architecture, la concertation, les déplacements et l'accueil des habitants, les emplacements réservés (notamment le site du futur lycée), l'environnement et qualité de vie, la mixité sociale et le renouvellement urbain (notamment dans l'OAP Gazanne Basse), l'urbanisation et la consommation d'espace (selon lui, le développement urbain prévu dans le projet n'est pas justifié).

*Réponse de la commune : **Architecture** : La confusion % et degré concernant les pentes sera corrigée. La réalisation de toitures terrasses irait à l'encontre des objectifs du PADD de conserver l'identité architecturale de la commune. Même si en dehors du centre historique, les enjeux sont moins importants, il est toutefois nécessaire de maintenir une certaine harmonie en termes de formes urbaines.*

***Concertation** : Dès l'arrêt du projet et les réceptions des avis « au fil de l'eau », ceux-ci étaient à disposition du public au service Urbanisme.*

***Déplacement** : L'OAP 2.9 va être remaniée, les autres OAP mentionnées ne le seront pas dans le sens voulu par le demandeur.*

***Emplacements réservés** : Les emplacements mentionnés ne seront pas remaniés. Quant au collège, le département ne porte pas aujourd'hui auprès de la commune de projet de déplacement de site. Les arguments justifiant de l'implantation du lycée sont détaillés dans le rapport de présentation.*

***Environnement** : Le règlement proposé est compatible avec l'esprit des zones N.L'OAP citée ne sera pas remaniée. Un zonage spécifique, Nce, (N corridor écologique) sera créé pour protéger la trame verte et bleue.*

***Mixité sociale** : Les OAP portent toutes une ambition chiffrée de mixité sociale. Concernant l'Arçonnerie Française, la servitude de projet nous permet de nous donner du temps pour maîtriser le foncier (privé) et bien définir le projet.*

***Urbanisation** : Le PLU ne porte pas d'étalement urbain ou d'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation en termes d'habitats. Sur la ZAC, la dénomination sera reprise. Quant au seuil Seveso Haut, le règlement est compatible avec le porté à connaissance de l'Etat.*

Avis du commissaire enquêteur : Ce thème aborde des sujets très divers. Les réponses apportées par la commune aux lettres 14 de Mr Sylvain Plunian et 16 de Mme Mena ne me paraissent pas satisfaisantes en ce qui concerne la prise en compte de l'avis de la MRAE qui recommande notamment de compléter le rapport de présentation par l'évaluation des incidences du plan sur le réseau Natura 2000. Les autres réponses de la commune me semblent conformes.

-Thème 2 : Parcelles cadastrales rendues totalement inconstructibles

ORA 1 : Monsieur Dauba Philippe demeurant 16 avenue Yves Bongars à Saint Sulpice représentant la société SAS Immovalie (aménageur foncier, lotisseur) formule deux requêtes :

-la parcelle A 138 qui était constructible se retrouve en zone A. Monsieur Dauba me produit un arrêté municipal de non opposition à une déclaration préalable pour division en vue de construire 3 maisons en date du 4 avril 2018. Il demande que cette parcelle reste en zone constructible.

-la parcelle ZC 26 chemin de la Roberte classée en A. Monsieur Dauba fait observer que cette parcelle est entourée de parcelles urbanisées. Il demande que cette parcelle passe en zone U.

Réponse de la commune : Parcelle A 138 Avis défavorable pour le maintien en zone constructible. Une déclaration préalable (DP) étant en cours sur cette parcelle, il n'est pas nécessaire de maintenir le classement en zone U. La DP donne un droit à construire pendant 5 ans à compter de la date de non opposition (L 442-14 du code de l'urbanisme). Parcelle ZC 26 Avis défavorable car cette demande participerait à une extension urbaine et à de la consommation d'espace ce qui est contraire au PADD.

ORA 2, REG 1, LET 45 : Messieurs Marc et René Torre représentants leur père Paul Torre propriétaire de la parcelle A 131 chemin des Bordes m'indiquent que cette parcelle qui était totalement constructible se trouve classée en A pour partie. Ils demandent le maintien total de la parcelle en zone U (voir LET 45)

Réponse de la commune : Avis défavorable car cette demande participerait à une extension urbaine et à de la consommation d'espace ce qui est contraire au PADD.

ORA 13 : Madame Rosa Martine demeurant à Moletrincade demande que la parcelle A 1070 où est située sa maison d'habitation qui figure sur le règlement graphique en zone agricole reste constructible.

Elle me précise qu'elle a pour projet d'effectuer une division de parcelle en vue de vendre 2 lots pour construire et qu'une demande de CU a été déposée à ce sujet. Madame Rosa fait remarquer que ces lots se situent entre 2 habitations.

Réponse de la commune : Avis défavorable car cette demande participerait à une extension urbaine et à de la consommation d'espace ce qui est contraire au PADD.

ORA 23, LET 13, LET 33 : Mr Massol agriculteur demeurant à Saint Sulpice fait remarquer que la parcelle E 91 qui était constructible passe en zone N dans le nouveau projet. Il demande le maintien en zone constructible de la parcelle E 91 et

de la totalité de la parcelle E 94 ce qui aurait selon lui pour avantage de permettre une amélioration de la sécurité routière sur la voie adjacente.

Réponse de la commune : Avis défavorable car cette demande participerait à une extension urbaine et à de la consommation d'espace ce qui est contraire au PADD.

ORA 31 : Mr et Mme Bros Jean demeurant 1870 route de St Lieux me signalent que leur terrain passe de constructible en zone N. Ils voudraient vendre des terrains à bâtir et demandent le maintien de ces parcelles en zone constructible.

Réponse de la commune : Avis défavorable car cette demande participerait à une extension urbaine et à de la consommation d'espace ce qui est contraire au PADD.

ORA 37, LET 38 : Mrs Massol Jean Marie et Julien. Monsieur Massol qui était déjà venu à la permanence du 11-09-2019 demande que la parcelle E 233 en zone verte soit constructible pour permettre le règlement d'un litige avec un propriétaire qui a construit sa maison en partie sur sa propriété (environ 3 m).

Mr Massol Julien me signale que la parcelle E 742 qui était constructible passe en zone agricole. Il demande son maintien en zone constructible (voir LET 38) car il a engagé des frais de géomètre en vue d'aménager 3 lots constructibles.

Mr Massol Jean Marie me signale qu'il présente d'autres demandes dans 6 courriers annexés au registre d'enquête. Il voudrait notamment qu'une partie de la parcelle E 91 située en zone N redevienne constructible.

Réponse de la commune : Avis défavorable pour l'ensemble des demandes : soit la demande relève du droit privé (première remarque) soit il s'agit d'extension sur des espaces agricoles et/ou naturels donc non compatible avec le PADD.

REG 10 : Mr Cayuela Alain demeurant 44 route de Garrigues à Saint Sulpice présente 2 observations :

-sur la parcelle ZB 6 impasse du Rivalet, Mr Cayuela a un projet de lotissement innovant. Il constate que cette parcelle n'est plus constructible. Il demande le maintien de cette parcelle en zone constructible.

-il indique qu'il s'oppose au périmètre établi dans le projet autour de l'ancienne Arçonnerie française. Il signale que les riverains de ce site veulent préserver leur bien.

Réponse de la commune : Avis défavorable, cette demande participerait à une extension urbaine et à la consommation d'espace ce qui est contraire au PADD.

LET 40: Mr Planes Jacques demeurant 646 chemin du Thouron à Saint Sulpice demande qu'une partie (en bordure de l'impasse du Rivalet ou en bordure du chemin du Puech) de la parcelle ZB 286 dont il est propriétaire devienne constructible.

Réponse de la commune : Avis défavorable, cette demande participerait à une extension urbaine et à la consommation d'espace ce qui est contraire au PADD.

Avis du commissaire enquêteur : La commune a émis un avis défavorable à toutes ces demandes au motif qu'elles participeraient à une extension urbaine et à la consommation d'espace ce qui est contraire au PADD. J'approuve ces avis qui sont conformes au PADD.

-Thème 3 : Parcelles cadastrales rendues partiellement inconstructibles

ORA 4 : Monsieur David Tonon demeurant 1387 chemin Monge à Saint Sulpice me signale qu'il voit sa parcelle ZD 133 coupée en deux avec une partie qui passe en zone agricole. Il demande que la totalité de sa parcelle soit maintenue en zone urbanisée.

Réponse de la commune : Avis favorable, le trait de zonage sera adapté à la parcelle compte tenu du caractère urbanisé du terrain. Cette rectification permet ainsi de favoriser une intensification de l'urbanisation.

. ORA 5 : Monsieur et Madame Lafleur Marc demeurant 1138 route de garrigues à Saint-Sulpice ont rédigé un courrier à mon intention. Ils m'indiquent qu'ils sont propriétaires des parcelles ZC 55 et ZC 57 au lieu-dit Fonsalce qui étaient classées en zone constructible (U3). La parcelle ZC 57 et une partie de la ZC 55 se retrouvent dans la zone A. Monsieur et Madame Lafleur me signalent qu'ils ont déposé deux demandes de certificats d'urbanisme sur ces parcelles pour leurs deux enfants et font remarquer que la parcelle ZC 57 permet un alignement sur les propriétés voisines (ZC 119 et ZC 95). Ils demandent le maintien de la totalité des parcelles ZC 57 et ZC 55 en zone constructible.

Réponse de la commune : Avis favorable, le trait de zonage sera adapté à la parcelle compte tenu du caractère urbanisé du terrain. Cette rectification permet ainsi de favoriser une intensification de l'urbanisation.

ORA 14 : Mr et Mme Marquès Michel et Sylvie demeurant 652 impasse du Rivalet à à Saint-Sulpice signalent que la parcelle ZB 70 de leur domicile est actuellement entièrement en zone constructible. Ils ont deux enfants qui souhaitent construire sur une partie de cette parcelle. Or, ils se sont aperçus que cette partie de parcelle se retrouve classée en A dans le nouveau projet. Mr et Mme Marquès ne comprennent pas cette disposition et demandent le maintien de la situation actuelle ce qui permettrait de densifier leur secteur.

Mr et Mme Marquès font également observer que la parcelle ZB 323 qui était en zone N passe en A dans le nouveau projet. Ils demandent les raisons de ce changement qu'ils ne comprennent pas car il y a un ruisseau à protéger qui longe cette parcelle.

Par ailleurs, concernant le zonage d'assainissement, ils estiment que les extensions « Rivalet, Alouettes et Puech » ainsi que l'extension « Liège » devraient être réalisées. En effet, il y a beaucoup d'assainissements individuels non conformes dans le secteur ce qui occasionne une pollution visible du ruisseau. Selon eux, la réalisation de ces extensions bénéficierait d'une pente favorable et leur coût serait supportable par la commune compte tenu des frais de raccordement supportés par les propriétaires.

Réponse de la commune : Avis favorable, le trait de zonage sera adapté à la parcelle compte tenu du caractère urbanisé du terrain. Cette rectification permet ainsi de favoriser une intensification de l'urbanisation.

ORA 26, LET 43, LET 44 : Mme Tonon Sandrine demeurant 1337 chemin de la Monge à Saint-Sulpice signale qu'elle voit ses parcelles ZD 131 et ZD 135 coupées en deux avec une partie qui passe en zone agricole. Elle demande que la totalité de ses parcelles soit maintenue en zone urbanisée pour pouvoir construire un garage ou agrandir sa maison (voir LET 44).

De plus, elle me remet un courrier de ses parents retraités (Tonon Jean Pierre et Jeanine) relatif à une demande de classement de parcelle constructible (voir LET 43).

Tonon Jean Pierre et Jeanine demeurant 897 chemin de la Monge à Saint Sulpice indiquent qu'ils sont propriétaires de la parcelle ZD 276. Ils demandent le classement de cette parcelle en zone constructible afin de réaliser la 2^{ème} tranche du lotissement telle qu'elle était prévue (réseaux et accès existants).

Par ailleurs, Mr et Mme Tonon renouvellent leur demande formulée dans un courrier adressé au Maire de Saint Sulpice le 26-07-2017 en vue de classer leurs parcelles ZD 86, ZD 16 et ZD 112 en zone constructible. Ils précisent que ces parcelles possèdent accès et réseaux.

Réponse de la commune : Avis favorable pour les parcelles ZD 131 et 135, le trait de zonage sera adapté aux limites de parcelles compte tenu du caractère urbanisé du terrain. Cette rectification permet ainsi de favoriser une intensification de l'urbanisation. Défavorable pour les deux demandes d'extension de l'urbanisation en zone agricole : extension urbaine, consommation d'espace et non compatible avec le PADD.

REG 8, LET 8 : Mr et Mme Dejean demeurant 583 chemin du Puech à Saint Sulpice ont rédigé une observation relative à leur parcelle ZB 285 dont un peu moins de la La révision du plan local d'urbanisme et le nouveau zonage d'assainissement de la commune de Saint-Sulpice La Pointe

moitié se retrouve en zone agricole dans le nouveau PLU. Ils demandent que cette parcelle où se trouve leur résidence principale reste constructible afin de pouvoir construire un ou deux garages supplémentaires. Par ailleurs, ils demandent l'étude d'une extension du réseau d'assainissement collectif pour le chemin du Puech, la fin de l'impasse du Rivalet et les voies adjacentes ainsi que des dispositifs anti bruits vis-à-vis de la circulation sur l'A68. Ils ont également rédigé un courrier présentant ces remarques relatives à la révision du PLU.

Réponse de la commune : Avis favorable pour la parcelle ZB 285, le trait de zonage sera adapté aux limites de parcelles compte tenu du caractère urbanisé du terrain. Cette rectification permet ainsi de favoriser une intensification de l'urbanisation.

Avis du commissaire enquêteur : La commune a émis un avis favorable à toutes les demandes d'adaptation du trait de zonage aux limites de parcelles cadastrales rendues partiellement inconstructibles compte tenu du caractère urbanisé du terrain. J'approuve ces rectifications qui permettent de favoriser une intensification de l'urbanisation.

-Thème 4 : Parcelles cadastrales passant de « A » en « N »

ORA 27 : Mr Ourliac Alain demeurant 807 chemin du camping à Saint Sulpice indique qu'il a constaté que ses parcelles 44 et 49 qui étaient en terrain agricole passent en N. Il demande que ces parcelles restent agricoles pour lui permettre d'agrandir ses box à chevaux sur la 49 et effectuer des travaux sur la 44. Je lui ai fait remarquer que ces parcelles se situent à proximité de ruisseaux.

Réponse de la commune : Avis favorable pour un classement en A compte tenu de l'usage actuel des sols.

ORA 35, LET 32 : Mmes Mr Sandrine, Odette et Alain Deldossi propriétaires indivi demeurant à Saint-Sulpice me remettent un courrier daté du 30-09-2019 dans lequel ils formulent notamment deux demandes :

-leurs parcelles A 1237 et environnantes qui étaient classées en terres agricoles passent en N. Ils demandent leur maintien en terre agricole car elles sont exploitées par un agriculteur de Roqueserière.

-ils sont opposés à l'instauration des ER 28 et 29 prévus pour l'extension de la station d'épuration. En particulier, l'extension de la station d'épuration sur l'ER 28 (parcelles A 1595 et 1598) priverait l'exploitation de l'accès à l'eau du Tarn. Ils suggèrent de positionner l'ER 28 de l'autre côté (vers la parcelle A 212) sachant que la Mairie y possède une parcelle.

Réponse de la commune : Avis favorable pour le passage en zone A, conforme à l'usage actuel des sols. Favorable à la suppression de l'ER 28. Défavorable à la suppression de l'ER 29.

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

Avis du commissaire enquêteur : La commune a émis un avis favorable à toutes les demandes d'adaptation pour le classement en A des parcelles cadastrales concernées ce qui est conforme à l'usage actuel des sols. Le commissaire enquêteur prend acte de ces avis.

-Thème 5 : Parcelles cadastrales passant de « N » en « A »

ORA 3 : Madame Pélissier demeurant 737 chemin des Soumiayres à Saint-Sulpice s'est installée dans une zone naturelle qu'elle apprécie. Elle demande pourquoi la parcelle ZB 323 située à côté de chez elle, classée en N, passe en zone A sachant que cette parcelle serait détenue par les HLM.

Réponse de la commune : Cette parcelle reste en zone Agricole puisque son usage est aujourd'hui agricole. Sur cette parcelle, les droits à construire pour de l'habitat notamment, sont nuls.

ORA 14 : Mr et Mme Marquès Michel et Sylvie demeurant 652 impasse du Rivalet à à Saint-Sulpice

Mr et Mme Marquès font également observer que la parcelle ZB 323 qui était en zone N passe en A dans le nouveau projet. Ils demandent les raisons de ce changement qu'ils ne comprennent pas car il y a un ruisseau à protéger qui longe cette parcelle.

Réponse de la commune : Parcelle ZB 323, avis favorable : cette parcelle sera reclassée en partie en zone Nce (N corridor écologique) afin de protéger le ruisseau et ses abords. Le ruisseau sera également identifié au titre des éléments de l'article L 151-23 (corridor écologique). La partie ayant actuellement un usage agricole restera en zone A.

Avis du commissaire enquêteur : Les réponses apportées par la commune me paraissent adaptées aux différentes situations décrites.

-Thème 6 : OAP interrogations et oppositions

ORA 6 : Famille Cros demeurant 433 chemin d'Embrouysset à Saint Sulpice ont rédigé un courrier pour formaliser leur demande relative à la parcelle B 1071 lieu-dit Paliayrols. Ils demandent que le décroché de la parcelle B 1071 soit sorti de l'OAP Embrouysset et intégré à la parcelle B 1072 afin de constituer un lot plus grand susceptible d'intéresser leurs enfants pour s'installer.

Par ailleurs la famille Cros demande que son pigeonnier situé à proximité de leur maison en bordure de la parcelle B 1072 côté voie ferrée (en zone Uc) soit intégré aux éléments de patrimoine à préserver. Un document de 5 feuilles présentant ce

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

pigeonnier a été déposé. Il apparaît que ce pigeonnier de type toulousain dit « pied de mulet » est en assez bon état.

Réponse de la commune : Parcelle B 1071 : Avis défavorable, le principe de la zone AU est d'imposer une opération d'aménagement d'ensemble afin de définir un projet d'ensemble cohérent. Sortir cette parcelle de la zone AU remettrait en cause l'aménagement d'ensemble de la zone AU. Parcelle B 1072 Avis favorable, le pigeonnier sera protégé en tant qu'élément de patrimoine.

ORA 8 : Madame Méravilles épouse Baert demeurant 1 rue des jardins à Saint-Sulpice La Pointe me signale que sa parcelle B2540 qui est non constructible au PLU actuel se retrouve constructible dans l'OAP Embrouysset (secteur 1). Elle demande que cette parcelle reste à sa disposition pour que ses enfants puissent en profiter.

Réponse de la commune : Avis défavorable, le principe de la zone AU est d'imposer une opération d'aménagement d'ensemble afin de définir un projet d'ensemble cohérent. Sortir cette parcelle de la zone AU remettrait en cause l'aménagement d'ensemble de la zone AU.

ORA 11 : Monsieur Massol Jean Marie demeurant à Borde Grande Saint Sulpice m'a fait part de ses ressentiments par rapport à des refus opposés à plusieurs demandes de permis de construire. Il demande les raisons de la volonté de son éviction de la commune.

Monsieur Massol est concerné par l'OAP Borde Grande / La Boriassse car il est propriétaire en propre et en indivision d'une partie des terrains concernés. Il s'inquiète du prix d'achat de ses terrains destinés à accueillir des équipements publics. Il estime que le prix de ces terrains devrait se rapprocher de celui des terrains à bâtir.

Monsieur Massol me signale qu'il est retraité de l'agriculture et qu'il a cédé la gérance de l'EARL Massol à son fils Julien le 19-11-2016. Celui-ci exploite au total 180 ha (céréales, maïs et tournesol semences) sur plusieurs communes (Saint-Sulpice, Coufouleux, Lugan, Giroussens, Loupiac) et il est lui-même propriétaire en indivision de terrains à Borde Grande.

Monsieur Massol demande que la zone jouxtant son siège d'exploitation notée AU dans le règlement graphique reste agricole notamment pour éviter les problèmes liés à l'activité agricole.

Réponse de la commune : Avis défavorable, le principe de la zone AU est d'imposer une opération d'aménagement d'ensemble afin de définir un projet d'ensemble cohérent. Sortir cette parcelle de la zone AU et la classer en A remettrait en cause l'aménagement d'ensemble de la zone AU.

ORA 15, LET 21 : Mr Cazot Patrick demeurant 360 route d'Azas La Gazanne Basse à Saint-Sulpice signale que son habitation se trouve dans la zone AU et qu'elle est

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

intégrée dans l'OAP « La Gazanne Basse ». Il s'interroge sur les conséquences éventuelles sur sa propriété.

Réponse de la commune : La zone AU est une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat. Ceci implique qu'une seule opération d'aménagement d'ensemble soit réalisée sur la totalité de cette zone AU.

ORA 21, LET 37 : Mr Mallet Teddy gérant du Carrefour Market avenue des Terres Noires estime que le projet d'OAP « Gazanne Basse » est inquiétant pour son commerce dans la mesure où le développement de son activité devra se conformer au règlement de l'OAP qui ne paraît pas adapté. Il craint notamment des problèmes de parking si les terrains correspondants deviennent des terrains à bâtir.

Mr Mallet signale qu'il a investi 1,7 millions d'euros dans son commerce (franchise) en novembre 2018 et qu'il emploie 54 personnes. Il fait également remarquer que sur l'ensemble de la zone il y a plusieurs commerces représentant une centaine d'emplois. Mr Mallet ne comprend pas la différence entre le traitement auquel il sera soumis et celui de la zone Ux voisine.

Mmes Lamoise Elisabeth et Christine propriétaires de la pharmacie du Pastel sise Avenue des Terres Noires à Saint Sulpice ont transmis une note d'observations établie par Maître Nathalie Thibaud avocate. Elle souligne que cette pharmacie est installée au sein d'une zone commercialement attractive et dynamique. Elle conteste l'OAP Gazanne Basse qui prévoit sur la quasi-totalité de la zone d'activité commerciale actuelle une zone de renouvellement dense (35 lgts/ha) où les commerces ont clairement vocation à disparaître, dont le leur. Elle estime que rien ne justifie la suppression d'une telle zone commerciale.

Réponse de la commune : La zone UR est une zone de renouvellement urbain afin de maintenir la mixité des fonctions existantes sur site et produire également du logement sur un site localisé à proximité de la gare. L'enjeu est également de requalifier cette entrée de ville et de régénérer l'image de ce quartier. L'objectif n'est pas de voir le déplacement des commerces et services existants, mais simplement à moyen ou long terme d'offrir une entrée de ville plus qualitative à Saint-Sulpice-La-Pointe.

ORA 25 : Mr Berrone Alain demeurant 297 chemin des Montamats intervient à propos de l'OAP Montamats. Il indique qu'il a donné des parcelles à ses enfants sur ce secteur et qu'il demande à garder la maîtrise de ces parcelles. Le reste des parcelles de l'OAP appartient à sa famille. Par ailleurs, Mr Berrone déclare s'opposer au passage de la desserte qui longerait les jardins partagés des « Portes du Tarn » et perturberait ainsi un site naturel. De plus, il ne comprend pas le principe de desserte à respecter car elle débouche sur la route de Roqueserièrre qui est en impasse.

Réponse de la commune : RAS

ORA 30 : Mr Berrone Jean Louis et Mr Mocquet demeurant respectivement 348 et 169 chemin des Montamats. Ils interviennent à propos de l'OAP Montamats. Mr Berrone me signale qu'il a les parcelles 306, 307, 308 et 309 toutes viabilisées avec une desserte privée (voir extrait du plan cadastral) en cours de succession. Il me fait part d'un problème d'évaluation de ces biens car le prix diffère selon que l'acheteur est un promoteur ou un particulier. Par ailleurs, pour la parcelle 2702, un compromis de vente a été signé et une demande de permis de construire a été déposée il y a quelques semaines. Mr Berrone voudrait savoir si le projet des acheteurs est remis en cause.

Mr Berrone Jean Louis et Mr Mocquet insistent sur le maintien de l'impasse pour éviter des problèmes de circulation sur le fait que leur quartier reste un quartier résidentiel.

Réponse de la commune : RAS

ORA 33 : Mme Lacourt Francine, Mme Ducos Marie et Mr Lacourt Robert interviennent au nom de Mr Lacourt Jean demeurant 428 route d'Azas à Saint Sulpice qui est invalide à propos de l'OAP « La Gazanne Basse ». Ils me remettent un courrier de Mr Jean Lacourt daté du 1^{er} octobre 2019 dans lequel il explique que l'essentiel des surfaces concernées par l'OAP « Gazanne Basse » lui appartient (2,80 ha sur 3,14 ha). Ces surfaces sont actuellement exploitées en fermage par son plus jeune fils. Il se dit indigné de ne pas avoir été informé de ce projet au moment de son élaboration et se déclare en désaccord avec celui-ci. Il précise qu'il ne souhaite pas vendre ses terrains.

Réponse de la commune : RAS

ORA 36 : Mme Sarman déjà venue à la permanence du 19-09-2019 formule une nouvelle demande relative à l'OAP En Boyer. Elle a un projet de construire 6 maisons sur les parcelles C 1330 et 1332 qui sont incluses dans l'OAP En Boyer. Elle souhaite vendre ces 2 parcelles le plus vite possible sachant que des frais ont été engagés pour leur viabilisation. Un courrier a déjà été adressé au Maire en ce sens.

Réponse de la commune : Avis défavorable, le principe de la zone AU est d'imposer une opération d'aménagement d'ensemble afin de définir un projet d'ensemble cohérent. Sortir cette parcelle de la zone AU et de l'OAP remettrait en cause l'aménagement d'ensemble de la zone AU.

LET 10 : Mr Nicolas Issarni demeurant 1 impasse de l'Oustal 81370 Saint-Sulpice intervient à propos de l'OAP Gazanne Basse. Il ne comprend pas pourquoi le projet

prévoit le passage d'une desserte devant sa maison dans la mesure où l'ancienne route de Roqueserièrre est devenue une impasse.

Réponse de la commune : RAS

Avis du commissaire enquêteur : La création des OAP (Embrouysset, Borde Grande/La Boriassse, Montamats, En Boyer et surtout Gazanne Basse) a suscité de nombreuses interrogations de la part du public qui n'en comprend pas toujours le principe qui est d'imposer une opération d'aménagement d'ensemble afin de définir un projet d'ensemble cohérent. Les réponses de la commune adaptées à chaque situation me semblent devoir être complétées par des réunions d'échanges au niveau des OAP qui ont suscité le plus de questions.

-Thème 7 : OAP demandes de modifications

ORA 17, LET 3 : Monsieur Lemièrre Jacques et Mme Rey Sabine demeurant impasse de Bougainville à Saint Sulpice présentent la pétition signée par 36 habitants de cette impasse. Cette pétition qui porte sur l'OAP « En Garric » a été intégrée au registre des observations du public. Après avoir examiné le principe de desserte à respecter à l'intérieur de l'OAP « En Garric », ils constatent que leur impasse sera ouverte pour être livrée à une circulation automobile en provenance d'« En Garric » et d'autres secteurs qui pourraient profiter d'une opportunité de raccourci.

Les signataires se déclarent opposés à la transformation de l'impasse de Bougainville en rue de Bougainville en raison de l'augmentation de trafic automobile que ce changement générerait. Ils proposent que le principe de desserte soit prolongé à l'intérieur du secteur OAP avec une aire de retournement et que les cheminements doux rejoignent l'impasse de Bougainville.

Mme Rey Sabine qui demeure au 125 impasse de Bougainville Saint Sulpice demande que le grand cèdre qui se trouve sur sa propriété soit, si possible, protégé par le PLU.

Réponse de la commune : Sur le principe de desserte : Avis défavorable, le principe de connexion sera maintenu dans l'OAP avec la mise en place d'un sens unique dans le sens En Garric-route de Garrigues. Il est rappelé que l'objectif recherché dans le cadre de la définition des OAP est avant tout de pouvoir assurer des liens entre quartiers et ainsi de faciliter la fluidité de tous les modes de déplacement. Avis favorable pour la protection du cèdre.

ORA 18 : Mme Cenac Christine et Mme Bares qui demeurent dans une ferme au 185 route de Garrigues à Saint Sulpice sont intervenues également à propos de

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

l'OAP « En Garric ». Elles font remarquer que le principe de desserte à respecter à l'intérieur de l'OAP « En Garric » passe au ras de l'entrée de leur propriété. Elles proposent que cette desserte passe en lieu et place du cheminement doux.

Par ailleurs, elles souhaitent concrétiser un projet de construction de deux maisons individuelles et de cabinets médicaux notamment d'un cabinet dentaire sur leurs parcelles 156 et 1252 qui jouxtent leur ferme. Elles remettent 3 plans datés du 23/05/2019 sur la faisabilité de cet aménagement. Elles demandent que l'ensemble de leurs propositions soit pris en compte dans le PLU.

Réponse de la commune : Avis favorable au principe de desserte en lieu et place du principe de cheminement doux. Construction de cabinets médicaux : avis défavorable car la vocation de ces OAP est de favoriser la production de logements.

ORA 24, REG 4, REG 5, REG 6, LET 2, LET 4, LET 11, LET 30, LET 31, LET 35, LET 36 : Plusieurs membres du collectif « Gazanne Basse » résidant à proximité de l'OAP La Gazanne Basse / secteur La Gazanne Basse me rappellent les termes du courrier de Laurence Bergonnier du 16/09/2019 (voir LET 2 ci-après). Ils soulignent que ce secteur éloigné du centre-ville présente actuellement un caractère rural. Ils estiment que les typologies d'habitats proposés au sein de l'OAP (habitats individuels groupés, intermédiaires et collectifs jusqu'à R+3) sont préjudiciables à l'environnement et à l'harmonie actuelle du quartier et donc à la qualité de vie de ses habitants. Ils proposent une urbanisation du secteur soit entièrement sur des parcelles individuelles de 400 m² soit une urbanisation mixte avec des maisons sur des parcelles de 800 m² et quelques logements collectifs R2 maxi. Selon eux, ces propositions permettent de respecter l'objectif de 25 logements à l'hectare prévu dans l'OAP. Par ailleurs, ils estiment que le quota minimum de 70% de logements sociaux prévu dans cette OAP est anormalement élevé par rapport à celui des autres secteurs d'OAP (25 à 35%). Ils demandent l'abaissement de ce taux de 70% afin d'éviter que le secteur se transforme en ghetto.

Les membres du collectif souhaitent une limite séparative entre l'habitat existant et les futurs logements sous forme d'une liaison douce « verte » et ils expriment leurs craintes vis à vis de l'augmentation de la circulation automobile à prévoir au voisinage du groupe scolaire Louisa Paulin.

Un membre du collectif, Mr Jamroz, propriétaire dans cette OAP déclare qu'il refusera de vendre ses parcelles.

Réponse de la commune : Concernant les formes urbaines et la hauteur des constructions, le dossier OAP précise que la hauteur des constructions ne devra pas dépasser les R+2, ce qui est de fait compatible avec la proposition faite.

Concernant les 70% de logements locatifs aidés, il est précisé que ce pourcentage ne s'applique pas uniquement sur le site de la Gazanne Basse, mais également sur

le site des Terres Noires. Cela sera précisé dans le dossier OAP pour une meilleure compréhension.

Concernant la création d'une liaison douce en limite des habitations existantes, cette proposition sera examinée.

ORA 38, LET 13, LET 17, LET 28 : Mrs Berrone Thierry et Christian demeurant 518 route de Roqueserière à Saint-Sulpice me signalent leur courrier du 28-09-2019 présentant leurs doléances relatives à l'OAP des Montamats. Ils contestent le principe de desserte ouverte jusqu'à la route de Roqueserière. Ils estiment que cette liaison ne présente pas d'intérêt pour les automobilistes et qu'elle va créer ou amplifier des nuisances sonores liées à la circulation pour les habitants limitrophes. Ils se disent dans l'attente d'une vraie concertation avec les propriétaires et riverains et demandent qu'à minima, le principe de desserte sur la partie prolongeant le cheminement depuis la parcelle ZA 3214 jusqu'à la route de Roqueserière et la connexion des parcelles ZA 2314 et ZA 181 soient supprimées.

Réponse de la commune : RAS

LET 5 et LET 15 : Mme Sandy Becker Présidente de la Société Delagnes Locations et Services formule 2 observations concernant les parcelles cadastrées B 3192 et 3557 lui appartenant et faisant partie du secteur 2b de l'OAP Embrouysset :

-l'OAP devrait prendre en compte les pentes du terrain afin d'assurer une gestion cohérente des eaux pluviales de l'ensemble du secteur 2b.

-l'espace vert situé à l'angle sud-ouest de l'OAP pourrait être diminué en vue d'augmenter le nombre de logement.

Réponse de la commune : L'espace vert sera maintenu et devra être créé. Quant à sa taille, il s'agit d'un rapport de compatibilité dans le cadre d'une OAP et non de conformité. La surface de l'espace vert ne sera pas forcément aussi importante que celle indiquée sur le schéma.

LET 18: Mme Hammerlin demeurant 22 Faubourg de Plaisance Saint Sulpice souhaite que la qualité de vie des voisins de la gendarmerie soit préservée lors de la construction des logements sociaux prévus dans le cadre de l'OAP Gendarmerie. A cet effet, elle demande que plusieurs dispositions soient intégrées dans cette OAP notamment pour le côté Est, les constructions devront être de plain pied avec un recul d'au moins 5 m par rapport à la limite de propriété.

Réponse de la commune : Avis favorable. La hauteur sera limitée (rez-de-chaussée) dans une bande de 10 m à partir de la limite en bordure Est et Sud. La limite Ouest servira à l'implantation du stationnement.

Avis du commissaire enquêteur : Les demandes de modifications relatives aux OAP concernent notamment :

-les principes de dessertes : A noter pour l'OAP En Garric une pétition signée par 36 habitants contre l'ouverture de l'impasse de Bougainville.

-les typologies d'habitats et les quotas de logements sociaux : A noter pour l'OAP Gazanne Basse la constitution d'un collectif à ce sujet.

Concernant les principes de desserte, il me semble que la commune a fourni les explications relatives à sa méthode de travail. Certaines demandes de modifications ont reçu un avis favorable et d'autres seront examinées.

Concernant le quota de logements sociaux à 70% sur le site de la Gazanne Basse, j'estime que l'abaissement de ce taux demandé par les riverains est justifié compte tenu de l'environnement actuel. Pour moi, ce taux ne devrait pas dépasser 50%.

-Thème 8 : emplacements réservés

ORA 32, LET 12, LET 24 : Mr Verdier Jacques demeurant 5 impasse Caussé à Saint-Sulpice signale un problème lié à l'emplacement réservé N°1 qu'il a explicité dans son courrier du 30-09-2019 (voir LET 12) avec 8 signataires adressé au Maire de Saint-Sulpice. Il estime que le projet d'une rue partant du carrefour Loubatière-route de Garrigues et débouchant sur l'avenue Charles de Gaulle serait accidentogène et entraînerait de grosses pertes d'activités pour les commerces du secteur. Les signataires se montrent opposés à ce projet.

Réponse de la commune : Le projet d'emplacement réservé est maintenu.

REG 7 : James Baron demeurant 24 rue de Reims à Saint Sulpice se déclare opposé à la création d'un chemin sur les berges de l'Agout. Il rappelle que les berges de l'Agout sont privées et il estime qu'un tel chemin augmenterait le risque d'insécurité pour les riverains.

Réponse de la commune : L'emplacement réservé sera maintenu. L'ouverture sur l'Agout et la création d'un cheminement le long de la rivière revêtent un intérêt général. Ces éléments sont également inscrits au PADD.

REG 9 : Mr et Mme Heijmanns demeurant 4 rue Charles Pontnau à Saint Sulpice signalent qu'ils sont propriétaires de la parcelle 2701 et qu'ils n'acceptent pas de servitude sur leur propriété (accès libre).

Réponse de la commune : Avis défavorable. L'emplacement réservé sera maintenu. L'ouverture sur l'Agout et la création d'un cheminement le long de la rivière revêtent un intérêt général. Ces éléments sont également inscrits au PADD.

LET 7, LET 23 : Mr et Mme Ferrara demeurant au lieu-dit La Rouardière 81500 Belcastel propriétaires de 9 parcelles sur la commune de Saint Sulpice font notamment les observations suivantes :

-l'emplacement réservé n°26 « équipements publics mixtes pour la commune » est situé en zone inondable. Mr et Mme Ferrara demandent des précisions sur la nature des projets de la Mairie sur l'ER n°26.

-des équipements recevant du jeune public sont situés en zone inondable Mr et Mme Ferrara demandent de ne pas étendre ces espaces en zone inondable

-sur le projet de relocaliser l'école Maurice Pagnol à l'Est de la ville et d'étendre le collège sur l'actuel emplacement de l'école Maurice Pagnol, Mr et Mme Ferrara soulignent que l'accès actuel au collège par les transports en commun est dangereux. Ils demandent d'envisager une relocalisation du collège Pierre Suc à l'Est de la ville à côté du futur lycée.

-concernant l'OAP En Boyer, Mr et Mme Ferrara soulignent qu'il s'agit d'une zone pavillonnaire et que les habitats collectifs (R+1 ou R+2) prévus dans cette OAP ne correspondent pas à l'environnement proche. Ils demandent de prévoir une bande d'espaces verts entre la nouvelle zone urbanisée et les pavillons individuels actuels.

Réponse de la commune : Cet emplacement réservé est à vocation d'équipements scolaires et parking. Cela sera précisé dans le PLU. Concernant l'OAP d'En Boyer, il est précisé que l'opération voisine du Sporting est en R+2. La création d'une bande d'espace vert sera néanmoins étudiée.

LET 9 : Mr Benoît Albagnac adjoint délégué aux transports intervient à propos d'un projet d'aménagement de voirie en vue de réduire la dangerosité de la sortie du petit chemin des Bordes sur la RD 88. Pour réaliser ce projet, il faut prévoir l'acquisition d'une partie de la parcelle n°2874. Selon lui, cette surface devrait être intégrée dans un emplacement réservé.

Réponse de la commune : Avis favorable.

LET 20 : Mr Edouard Deguemp demeurant impasse des Tendes Saint Sulpice propriétaire des parcelles 43,44, 45 et 1857 ne souhaite pas qu'un aménagement des berges de l'Agout soit entrepris. Il estime que l'ensemble est harmonieux et ne nécessite aucune valorisation additionnelle et s'oppose au projet de création d'un chemin sur sa parcelle 43.

Réponse de la commune : Avis défavorable : l'emplacement réservé sera maintenu. L'ouverture sur l'Agout et la création d'un cheminement le long de la rivière revêtent un intérêt général. Ces éléments sont également inscrits au PADD.

LET 26: Mr Benoît Albagnac adjoint délégué aux transports demeurant chemin de Bordes Saint Sulpice demande une modification du PLU pour réserver l'espace nécessaire à l'extrémité Ouest du chemin de Bordes à l'angle Nord de la parcelle 784 pour aménager une aire de retournement. Cet aménagement pourrait notamment permettre la tournée de collecte des ordures ménagères au niveau du chemin de Bordes.

Réponse de la commune : Avis favorable

Avis du commissaire enquêteur : Les observations relatives aux emplacements réservés (ER) concernent notamment :

- des demandes de suppressions d'ER (ER1 création et élargissement de voie et ER32 création d'un chemin sur les berges de l'Agout) qui sont refusées par la commune
- une demande de deux nouveaux ER chemin de Bordes pour un aménagement de voirie et la création d'une aire de retournement qui a reçu un avis favorable.

Je considère que la commune a fourni des réponses appropriées.

-Thème 9 : bâti susceptible de changer de destination

ORA 9 : Monsieur Vaysse Jean-Dominique demeurant à Al Bardas route de Lavour à Saint-Sulpice me demande si sur la parcelle cadastrée ZI 76, l'étoile indiquant un bâti susceptible de changer de destination porte uniquement sur ce bâtiment ou si elle concerne également la grange située au-dessus.

Par ailleurs, Monsieur Vaysse demande la définition de la notion de « bâti susceptible de changer de destination » ainsi que la liste des activités qui seront autorisées. Selon lui, ces informations devraient figurer dans le règlement écrit. Par ailleurs, l'élément du patrimoine bâti n°6 devrait être repéré comme EPB 6 afin de ne pas être confondu avec un emplacement réservé.

Réponse de la commune : Le changement de destination porte sur l'ensemble des bâtiments. La liste des activités autorisées dans le cadre d'un changement de destination pourra être précisée après enquête. L'EPB n°6 est identifié comme élément de paysage bâti.

ORA 16, REG 3 : Monsieur Cayuela Alain demeurant 44, route de garrigues, exploitant agricole au lieu-dit Cante Crabe complète ses demandes faites lors de la permanence du 2 septembre. Il demande le changement de destination pour une ancienne étable située sur la parcelle cadastrée ZB 6 au lieu dit Al Rivalet.

Par ailleurs, il demande qu'une bande non bâtie soit prévue le long du ruisseau « La Rivayrolle » afin de pouvoir effectuer l'entretien annuel de ce cours d'eau.

Réponse de la commune : Pour le changement de destination avis défavorable car le bâtiment demandé n'a aucun intérêt architectural (c'est ce critère qui a permis de repérer les bâtiments pouvant changer de destination). Concernant le ruisseau, avis favorable : une zone Nce sera créée afin de prendre en compte le ruisseau.

Avis du commissaire enquêteur : Je prends acte des réponses fournies par la commune aux observations relatives au bâti susceptible de changer de destination.

-Thème 10 : règlement écrit

ORA 12 : Monsieur Laroque Philippe demeurant 632 chemin de renaudel à Saint-Sulpice intervient pour le compte de la SARL PLI (marchand de biens immobiliers et aménageur). Il fait plusieurs observations :

→parcelle ZD 87a : Avec le nouveau règlement écrit (voies de 6 m et recul de 5 m pour l'implantation des constructions), la parcelle ne permet plus de construction.

→Parcelles E 1350 et B 403 à côté du cimetière vendues par la Mairie en vue de réaliser une résidence seniors.

Il y a un problème pour la parcelle E 1350 en zone Uc lié à l'article UC-4 du règlement écrit relatif à l'implantation des constructions qui impose un recul de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées. Cette règle perturbe les possibilités de constructions.

Pour résoudre ces problèmes, Monsieur Laroque propose un alignement du bâti sur la voirie existante ou à créer.

Réponse de la commune : Avis favorable, ces remarques seront prises en compte : la largeur minimale des voies ainsi que les règles d'implantation du bâti par rapport aux voies seront revues pour éviter de bloquer des projets.

ORA 29, LET 42 : Mme Rigal Eurydice lotisseur Rigal Group 5 place du Grand Rond me remet un courrier (LET 42) faisant état des remarques et demandes suivantes : Concernant les dispositions générales des zones U, la largeur de chaussée minimale de 6 m en cas de création d'un nouvel accès pour les voies à double sens est excessive et va poser des problèmes liés à l'excès de vitesse. La création de local à ordures ménagères va poser des problèmes (notamment pour l'entretien) dans le cas des lotissements. La pente demandée pour les toitures entre 30 et 35 degrés ne correspond pas aux toitures édifiées sur le bâti actuel ; prévoir une pente entre 30 et 35% paraît plus adapté. En zone UC, l'implantation des constructions à 5 ml des voies publiques ou privées est inadaptée dans certains cas notamment car elle entraîne une déperdition foncière importante (voir exemple projet de création d'une résidence seniors rue de Boulogne).

Réponse de la commune : Avis favorable, l'ensemble des remarques réglementaires seront prises en compte.

ORA 39, LET 22 : Mr Pous Frédéric Directeur de territoire de COVED

Environnement 777 avenue des Terres Noires à Saint Sulpice me remet un courrier (voir LET 22) dans lequel il détaille ses attentes et ses demandes relatives à la révision du PLU. La société COVED exploite depuis les années 80 différents outils industriels dédiés à la collecte, au traitement et à la valorisation des déchets sur le site de Montauty à Saint Sulpice. Sur ce site il y a notamment une activité de compostage et un projet de ferme photovoltaïque intégré à la révision du PLU.

-Mr Pous demande le maintien des rubriques UXr, UXd et Nx telles qu'elles sont présentes avant la révision du PLU car elles correspondent aux activités de l'entreprise.

-Sur la partie codifiée Ner, il réclame la prise en compte des 3 activités ICPE : centre de tri, post-exploitation de l'installation de stockage de déchets non dangereux (ISDND) et la ferme photovoltaïque.

-la COVED envisage d'agrandir sa plateforme de compostage sur la parcelle ZM 52 et elle souhaite une requalification de cette parcelle située dans l'ancienne zone Nx pour pouvoir construire.

Réponse de la commune : Avis défavorable : le zonage actuel permettra la réalisation des projets en cours en raison de leur intérêt collectif.

ORA 40, LET 46 : Mr Vuillet Laurent demeurant 11 chemin d'En Garric à Saint-Sulpice se dit choqué par les règles relatives à l'architecture prévue dans le nouveau PLU qu'il estime trop restrictives. En particulier, il demande l'autorisation des toits terrasse à minima dans les zones en dehors de la Bastide. Il me remet un courrier (voir LET 46) dans lequel il précise sa demande.

Réponse de la commune : Avis défavorable : la réalisation de toitures terrasses irait à l'encontre des objectifs du PADD de conserver l'identité architecturale de la commune. Même si en dehors du centre historique, les enjeux sont moins importants, il est toutefois nécessaire de maintenir une certaine harmonie en termes de formes urbaines.

<p><u>Avis du commissaire enquêteur</u> : Toutes les réponses apportées par la commune à ce sujet me paraissent justifiées. En particulier, elle a donné une suite favorable à deux demandes de modifications du règlement écrit notamment pour éviter de bloquer des projets.</p>
--

-Thème 11 : Nouveau zonage d'assainissement

ORA 14, REG 8 : Mr et Mme Marquès Michel et Sylvie demeurant 652 impasse du Rivalet à à Saint-Sulpice

Par ailleurs, concernant le zonage d'assainissement, ils estiment que les extensions « Rivalet, Alouettes et Puech » ainsi que l'extension « Liège » devraient être réalisées. En effet, il y a beaucoup d'assainissements individuels non conformes dans le secteur ce qui occasionne une pollution visible du ruisseau. Selon eux, la réalisation de ces extensions bénéficierait d'une pente favorable et leur coût serait supportable par la commune compte tenu des frais de raccordement supportés par les propriétaires.

Mr et Mme Dejean demeurant 583 chemin du Puech à Saint Sulpice ont rédigé une observation. Par ailleurs, ils demandent l'étude d'une extension du réseau d'assainissement collectif pour le chemin du Puech, la fin de l'impasse du Rivalet et les voies adjacentes.

Réponse de la commune via le cabinet CEREG : Les élus ont fait le choix, dans le cadre de la réflexion sur le zonage d'assainissement de la commune, après connaissance des extensions étudiées et de l'analyse technico-économique de ne pas étendre les réseaux de collecte des eaux usées de la commune.

Les arguments qui ont motivé ce choix pour les extensions Rivalet et Liège sont les suivants :

- *Environnemental : la situation est plutôt favorable sur ces deux secteurs au regard des conformités des installations d'assainissement non collectif. Sur les 30 habitations du secteur Rivalet et les 49 habitations du secteur Liège, il a été établi que 50% des installations d'assainissement collectif sont conformes (contre 45% en moyenne à l'échelle de la commune).*
- *Economique : les coûts de mise en œuvre d'un réseau de collecte des eaux usées sont respectivement de 7 800 € HT / branchement pour l'extension Rivalet et de 11 477 € HT / branchement pour l'extension Liège soit, dans les deux cas, supérieurs au seuil de 7 500 €/ branchement retenu par l'Agence de l'Eau pour déterminer l'opportunité d'étendre les réseaux de collecte.*
- *Urbanistique : le nombre de dispositifs sur ces secteurs a été jugé intermédiaire et l'urbanisation nouvelle attendue dans le cadre du PLU est jugée faible, la quasi-intégralité des terrains étant d'ores et déjà construits.*

Le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) relève de la Communauté des Communes Tarn-Agout. Les contrôles des dispositifs d'assainissement non collectifs ayant été réalisés sur ces deux secteurs, le report cartographique permet de connaître la localisation des installations non conformes.

Un travail pourrait être réalisé en collaboration entre la commune et le SPANC pour identifier les dispositifs présentant les nuisances impactant la salubrité publique et

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

lever les non-conformités restantes avec en priorité l'intervention sur les dispositifs qui auront été identifiés sur ces deux secteurs.

LET 14 : Mr Sylvain Plunian indique qu'il n'a pas trouvé de document relatif au nouveau zonage d'assainissement sur le site internet de la Mairie de Saint Sulpice. Il vient d'investir dans un assainissement non collectif alors que selon lui, des études relatives à l'extension du réseau d'assainissement collectif ont été faites pour son secteur. Il déplore de ne pas en avoir été informé.

Réponse de la commune via le cabinet CEREG : RAS

LET 25: Mr Benoît Albagnac adjoint délégué aux transports demeurant chemin de Bordes Saint Sulpice fait quelques remarques à propos de l'étude CEREG sur l'assainissement. Il estime que :

- le coût de réhabilitation des assainissements non collectifs (ANC) non conformes est mal évalué sur le secteur du chemin de Bordes
- le coût de l'extension sur le chemin de Bordes doit être revu à la hausse notamment en raison du relief.

Réponse de la commune via le cabinet CEREG : Le coût de réhabilitation des installations d'assainissement non collectif non conformes est le même sur le chemin des Bordes que sur l'ensemble de la commune. Il a été retenu le montant de 7 500 € / unité qui constitue le montant retenu par l'Agence de l'Eau Adour Garonne. Par ailleurs, le coût de l'extension du chemin des Bordes a été estimé sur la base des mêmes prix unitaires que les autres scénarios de la commune et sur les éléments à notre disposition pour approcher la faisabilité technique de l'extension. Ainsi, notre cabinet ayant détecté la difficulté probable d'un raccordement gravitaire intégral, un poste de relevage a été implanté sur l'extension proposée. Son positionnement exact ainsi que d'éventuelles portions de collecte en surprofondeur devraient être affinés au stade d'une étude plus avancée sur la base de levés topographiques du secteur.

Avis du commissaire enquêteur : Les quatre observations relatives au nouveau zonage d'assainissement 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 qui ont conduit les élus à renoncer aux extensions Rivalet et Liège. Je prends acte de cette réponse. Sur les secteurs concernés, il y a environ un quart des installations d'assainissement non collectif qui sont non conformes. La proposition du cabinet CEREG d'identifier les dispositifs présentant des nuisances impactant la salubrité publique et de lever les non-conformités restantes en priorité sur ces deux secteurs me paraît opportune.

4.3 Observations formulées par le commissaire enquêteur

Dans son avis adopté le 1^{er} juillet 2019, la Mission régionale d'autorité environnementale de la région Occitanie (MRAe) a relevé que « 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 ». « 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. »

Par ailleurs, la MRAe « 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 proposées en fonction des enjeux identifiés et des impacts potentiels »

Quelle suite ont été données à ces recommandations ?

Réponse de la commune : Hormis la réalisation d'inventaires naturalistes supplémentaires, le document qui sera soumis à l'approbation essaiera de prendre le mieux possible en compte l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) de la Région Occitanie.

Avis du commissaire enquêteur : La réponse de la commune sur la prise en compte de l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) de la Région Occitanie ne me paraît pas satisfaisante. En particulier, elle n'indique pas comment :

- elle envisage d'évaluer les incidences du plan sur le réseau Natura 2000
- elle va effectuer un diagnostic naturaliste des secteurs ouverts à l'urbanisation afin d'envisager des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation en fonction des enjeux identifiés et des impacts potentiels.

5. Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur sur la révision du Plan Local d'Urbanisme

Après avoir :

- Analysé le contenu du projet,
- Pris contact avec Monsieur le Maire de Saint-Sulpice,
- M'être assuré que les formalités réglementaires d'information du public ont été correctement effectuées, et ce dans les délais,
- Tenu les quatre permanences prescrites par l'arrêté de Monsieur le Maire de Saint-Sulpice en date du 5 août 2019,
- Informé Monsieur le Maire de la commune des observations émises par le public sur la révision du PLU de Saint-Sulpice et pris note de sa réponse.

Vu :

- L'arrêté de Monsieur le Maire de Saint-Sulpice en date du 5 août 2019 prescrivant la présente enquête publique et en précisant les modalités,
- Les articles L 123-10 et suivants et R 123-19 et suivants du code de l'urbanisme qui définissent le contenu des plans locaux d'urbanisme et les procédures d'élaboration, de révision et de modification,
- Les observations émises pendant la durée de l'enquête et dont le détail figure dans mon rapport,
- L'analyse des commentaires et avis développés dans le rapport d'enquête.

Considérant que :

Sur la forme :

- Le dossier soumis à l'enquête comportait les informations nécessaires pour permettre au public qui le souhaitait, d'être convenablement renseigné sur les différents aspects de cette révision du PLU.
- L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. Toutes les dispositions relatives à sa publicité et à son organisation ont bien été prises, dans le respect des textes en vigueur, pour informer et accueillir le public. Les personnes intéressées par ce projet ont donc pu en prendre connaissance et s'exprimer pendant la durée de l'enquête.

Sur le fond :

- Le projet de révision du PLU de la commune de Saint-Sulpice qui va permettre d'encadrer le développement de l'habitat des secteurs ouverts à l'urbanisation avec 6 principaux secteurs d'OAP situés dans les espaces résiduels du tissu urbain existant ou en continuité de celui-ci et 4 secteurs d'OAP situés sur des

dents creuses au sein des zones urbanisées de la commune est compatible avec les objectifs du SCOT.

- Le rapport de présentation apparaît incomplet en ce qui concerne l'évaluation des incidences du plan sur le réseau Natura 2000 et le diagnostic naturaliste des secteurs ouverts à l'urbanisation.
- Le PADD donne des orientations pour une évolution raisonnée et maîtrisée du territoire qui devrait stopper l'étalement urbain qui est contenu dans l'enveloppe urbaine.
- Les enjeux pour le PLU à savoir :

-une modération de la consommation de l'espace à l'horizon du PLU

-la préservation des espaces agricoles et naturels sont bien pris en compte.

- Les OAP apporteront une diversification des typologies de logements en termes de formes urbaines générées (habitat collectif, habitat individuel groupé, habitat individuel ou intermédiaire) pour répondre à une demande importante de logements liée notamment à la proximité de l'agglomération toulousaine.
- La réalisation des équipements publics sur la zone AUe de 25 ha (OAP Borde Grande / La Boriassse) va entraîner une perte de surface agricole dans l'exploitation d'un jeune agriculteur. L'impact de ces réalisations sur les espaces agricoles doit être pris en compte conformément au PADD. Par ailleurs, la localisation du site choisi pour implanter ces équipements mérite d'être davantage justifiée au regard de la consommation d'espace.

Compte tenu de ces éléments et de ceux figurant dans mon rapport, j'émet **un avis favorable** au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Sulpice assorti de **2 réserves** et de **2 recommandations** :

Réserves :

Réserve 1 : Compléter le rapport de présentation et l'état initial de l'environnement comme cela est demandé par la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE) avec :

-conformément à l'article R.151-3 du code de l'urbanisme, l'évaluation des incidences du plan sur le réseau Natura 2000.

-un diagnostic naturaliste des secteurs ouverts à l'urbanisation afin que des mesures d'évitement, de réduction ou de compensation soient proposées en fonction des enjeux identifiés et des impacts potentiels.

Réserve 2 : Reconsidérer la zone AUe (OAP « Borde Grande / La Boriassse ») en cohérence avec les orientations définies dans le PADD et la compatibilité avec le

SCOT du Vaurais comme cela est demandé par le Préfet et la Chambre d'Agriculture.

Recommandations :

Recommandation 1 : Abaisser l'objectif général fixé à 70% relatif aux logements sociaux pour l'OAP « Gazanne Basse » comme le réclament les riverains. Compte tenu de l'environnement urbain actuel et afin d'éviter une ghettoïsation du secteur, ce taux ne devrait pas dépasser 50%.

Recommandation 2 : La création des OAP (Embrouysset, Borde Grande/La Boriassse, Montamats, En Boyer et surtout Gazanne Basse) a suscité de nombreuses interrogations de la part du public. Au vu des nombreuses observations relatives aux demandes de modifications d'OAP, il apparaît important d'élargir et approfondir la concertation avec les propriétaires et les riverains concernés.

Fait le 25 octobre 2019

Le commissaire enquêteur



Christian NIVAL

6. Conclusions et avis motivé du commissaire enquêteur sur le nouveau zonage d'assainissement

Après avoir :

- Analysé le contenu du projet de nouveau zonage d'assainissement lié à la révision du PLU,
- Pris contact avec Monsieur le Maire de Saint-Sulpice,
- M'être assuré que les formalités réglementaires d'information du public ont été correctement effectuées, et ce dans les délais,
- Tenu les quatre permanences prescrites par l'arrêté de Monsieur le Maire de Saint-Sulpice en date du 5 août 2019,
- Informé Monsieur le Maire de la commune des observations émises par le public sur le nouveau zonage d'assainissement de Saint-Sulpice et pris note de sa réponse.

Vu :

- L'arrêté de Monsieur le Maire de Saint-Sulpice en date du 5 août 2019 prescrivant la présente enquête publique et en précisant les modalités,
- L'article L2224-10 du code général des collectivités territoriales qui fixe le cadre légal et réglementaire du zonage d'assainissement,
- Les observations émises pendant la durée de l'enquête et dont le détail figure dans mon rapport,
- L'analyse des commentaires et avis développés dans le rapport d'enquête.

Considérant que :

Sur la forme :

- Le dossier soumis à l'enquête comportait les informations nécessaires pour permettre au public qui le souhaitait, d'être convenablement renseigné sur les différents aspects du zonage d'assainissement,
- L'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions. Toutes les dispositions relatives à sa publicité et à son organisation ont bien été prises, dans le respect des textes en vigueur, pour informer et accueillir le public. Les personnes intéressées par ce projet ont donc pu en prendre connaissance et s'exprimer pendant la durée de l'enquête.

Sur le fond :

- La commune a délimité 10 secteurs d'OAP pour le développement de l'urbanisation. La surface constructible est de 39,83 ha avec 849 logements pour une augmentation potentielle de 2125 habitants sur les secteurs à urbaniser. 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. Par ailleurs, 9 poches de zones urbanisées non desservies par le réseau d'assainissement collectif ont été identifiées. Des extensions pour couvrir ces 9 poches de zones urbanisées ont été étudiées en vue d'estimer le montant des travaux à réaliser. Compte tenu du coût de l'extension du réseau d'assainissement collectif, les élus de Saint Sulpice La Pointe n'ont pas retenu la création de nouveaux réseaux de collecte des eaux usées

- La capacité de la station d'épuration est suffisante pour accueillir l'augmentation de la population communale telle que définie dans le cadre du PLU.
- Le zonage d'assainissement des eaux usées de la commune n'entraîne pas de contraintes supplémentaires sur l'environnement.
- Les choix retenus pour le zonage d'assainissement répondant aux besoins à prévoir, sont justifiés d'un point de vue technique, environnemental et financier.

Compte tenu de ces éléments et de ceux figurant dans mon rapport, j'émet **un avis favorable** au zonage d'assainissement de Saint-Sulpice assorti d'**une recommandation** :

Compte tenu des enjeux environnementaux sur les secteurs Rivalet et Liège et comme le suggère le cabinet CEREG, il conviendrait d'identifier en priorité sur ces secteurs, les dispositifs d'assainissement non collectifs présentant des nuisances impactant la salubrité publique et de lever les non-conformités restantes.

Fait le 25 octobre 2019

Le commissaire enquêteur


Christian NIVAL