Département du Tarn

COMMUNE DE TEULAT

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE DU 9 MAI AU 16 JUIN 2017

E 17000062 / 31

PLAN LOCAL D'URBANISME ET ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

RAPPORT ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Commissaire enquêteur Marc ADREY

Département du Tarn

COMMUNE DE TEULAT

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE DU 9 MAI AU 16 JUIN 2017

E 17000062 / 31

PLAN LOCAL D'URBANISME ET ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

RAPPORT D'ENQUÊTE

Commissaire enquêteur Marc ADREY

I – RAPPORT

Page	Contenu
3	1 Généralités
3	1.1 Préambule
3	1.2 Objet de l'enquête
3	1.3 Cadre juridique de l'enquête
4	1.4 Nature et caractéristiques des projets
5	1.5 Composition des dossiers
5	2 Organisation et déroulement de l'enquête
5	2.1 Désignation du commissaire enquêteur
6	2.2 Modalités de l'enquête
7	2.3 Information du public
7	2.3.1 En amont de l'enquête
7	2.3.2 Pendant l'enquête
8	2.4 Entretiens, réunions et visites
8	2.5 Clôture de l'enquête
8	2.6 Bilan comptable des observations
9	3 Analyse des dossiers soumis à enquête
9	3.1 Le dossier de PLU
12	3.2 Le dossier d'assainissement collectif
13	4 Analyse des observations
13	4.1 Des personnes publiques associées
15	4.2 Écrites et orales
16	4.3 Réponses de la mairie
16	4.3.1 Aux personnes publiques
16	4.3.2 Aux observations du public

II - ANNEXES

No	Contenu	
1	Désignation du commissaire enquêteur	
2	Arrêté prescrivant l'enquête publique	•
3	Avis d'enquête publique	
4	Certificat d'affichage	
5	Procès verbal de synthèse	
6	Réponse de la mairie	
6.1	Délibérations concernant les achats de terrain	
6.2	Réponse de la mairie à la pétition du 13 décembre 2016	

III – CONCLUSIONS SEPAREES SUR LE PROJET DE PLU

Page		Contenu	
2	1	Déroulement et bilan de l'enquête	
2	2	Motivations des conclusions	
2		2.1 L'information du public	
3		2.2 Déroulement	
3		2.3 Le projet	
4		2.4 Le dossier	
4	:	2.5 Les observations du public	
5		2.6 Les observations des PPA	
. 5		2.7 Réponses de la mairie	:
6	3	Conclusions et avis	:

IV – CONCLUSIONS SUR LE PROJET D'ASSAINISSEMENT

Page	Contenu	:
2	1 Déroulement et bilan de l'enquête	
2	2 Motivations des conclusions	
2	2.1 L'information du public	
3	2.2 Déroulement de l'enquête	
3	2.3 Le projet	
4	2.4 Le dossier	
4	2.5 Les observations du public	
4	2.6 Réponses de la mairie	
5	3 Conclusions et avis	

1 Généralités

1.1 Préambule

La commune de Teulat est située au sud ouest du département du Tarn, à 17 km au sud ouest de Lavaur, et limitrophe du département de Haute Garonne ; elle est distante de 5 km de Verfeil et de 30 km de Toulouse.

Étendue sur 1008 hectares, elle compte 492 habitants.

80% de son territoire est consacré à la grande culture (céréales, protéagineux essentiellement). Le paysage est celui des collines du Lauragais, composé de grandes parcelles cultivées, avec des zones naturelles résiduelles en fond de vallon (ruisseaux de la Balerne, du Girou et de Nadalou.).

L'habitat est réparti entre le centre bourg de Teulat, le hameau de Pugnères distant de 1,6 km, et, de manière diffuse, le long des voies de communication (RD 28 vers Lavaur essentiellement). A michemin de Teulat et Pugnères, l'école a été bâtie en 2006.

Le tracé prévu de la prochaine autoroute Castres Toulouse coupe la commune, isolant ainsi un des hameaux la composant. (La Nagasse).

Elle fait partie du canton de Lavaur Cocagne, du Pôle d'Équilibre Territorial et Rural (PETR) Pays de Cocagne (44 000 habitants), recouvrant les communautés de communes du Lautrecois, celle de Sor et Agoût et celle de Tarn et Agoût, et de la Communauté de Communes Tarn et Agoût (30 000 habitants, entre Saint Sulpice et Lavaur) qui a approuvé son SCoT le 12 décembre 2016. Ce dernier s'impose aux documents d'urbanisme sur tout son territoire.

La commune dispose d'une carte communale approuvée le 25 mai 2005, et d'un schéma communal d'assainissement. Elle est compétente en matière de PLU et d'assainissement collectif; la CCTA est compétente en matière d'assainissement non collectif.

1.2 Objet de l'enquête

Par les délibérations du conseil municipal des 25 juillet 2014 et 9 juin 2015 la commune de Teulat a décidé d'élaborer son PLU, en remplacement de la carte communale.

Parallèlement, disposant d'un schéma communal d'assainissement établi en 2003 qui classait la totalité de la commune en assainissement non collectif, elle a souhaité établir un zonage d'assainissement collectif et non collectif pour accompagner la transformation de la carte communale en PLU.

1.3 Cadre juridique

Le plan Local d'Urbanisme est un document d'urbanisme opposable aux tiers pour l'exécution de tous travaux ou opérations envisagés sur le territoire de la commune où il s'applique. Dans le respect des prescriptions légales mentionnées aux articles L.101-1 à L.101-3 du code de l'urbanisme, il fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols pour l'aménagement du territoire communal.

L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 ont procédé à la recodification du livre Ier du code de l'urbanisme, laissant le choix aux collectivités qui ont entamé leurs procédures avant le Ier janvier 2016 d'appliquer les nouveaux

articles, ou ceux en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015. C'est ce dernier choix qui a été fait par la commune de **Teulat qui applique donc les anciens articles** du code de l'urbanisme R.123-1 à R123-14 (contenu du PLU) et R.123-15 et suivants (pour son élaboration).

Le schéma de zonage de l'assainissement est un document. consistant à définir pour l'ensemble des zones bâties ou à bâtir de la commune le mode d'assainissement que chacune a vocation à recevoir dans le respect des prescriptions mentionnées aux articles L.1331-1 et suivants du code de la santé publique. Son élaboration relève des communes en application des articles L.2224-8 et L.2224-10 du code général des collectivités territoriales.

Les deux projets, ayant des incidences sur l'environnement relèvent également des articles L.123-1 et L.123-2 (Champ d'application et objet de l'enquête publique), L.123-3 à L.123-19 (Procédure et déroulement de l'enquête publique), et R. 123-1 à R.123-21 du code de l'environnement.

Enfin, l'article cité supra L.123-6 du code de l'environnement stipule que : il peut être procédé à une enquête unique lorsque les enquêtes de plusieurs projets, plans ou programmes peuvent être organisées simultanément et que l'organisation d'une telle enquête contribue à améliorer l'information et la participation du public.

En ce cas, l'enquête donne lieu à un rapport unique et deux avis motivés, pour chacun des programmes.

1.4 Nature et caractéristiques des projets.

La carte communale approuvée le 25 mai 2005 prend acte de l'urbanisation non maîtrisée des vingts années précédentes, en identifiant comme constructibles les parcelles bâties le long des voies de communication (essentiellement la route de Lavaur, RD 28), ou situées entre des constructions existantes, comme, par exemple, entre le centre bourg de Teulat et le hameau de La Revelle. Cela représente au total 17,38 hectares (Rapport de présentation, p.7).

L'objectif de ce projet de PLU est de stopper l'urbanisation diffuse pour la recentrer en cœur de village (dents creuses) et dans deux zones AU en continuité des zones bâties du centre bourg, afin de protéger et valoriser l'activité agricole, maîtriser l'urbanisation et assurer une meilleure mixité sociale. Il prévoit une consommation foncière de 3,8 hectares sur 10 ans

La plupart des parcelles bordant les voies de communication seront requalifiées en zone agricole. Par ailleurs, la commune souhaite ainsi se doter d'un document d'urbanisme compatible avec le SCoT du Vaurais, dont elle fait partie, et qui a été approuvé le 12 décembre 2016. Ce dernier, en identifiant Teulat comme une commune rurale, lui dédie 7,7 hectares à l'horizon 2035.

Parallèlement, la commune a souhaité élaborer un schéma d'assainissement collectif et non collectif. A ce jour, toutes les habitations sont dotées d'un système d'assainissement non collectif. La nouvelle réglementation, mise en place par les arrêtés des 7 mars et 27 avril 2012, et entrée en vigueur le 1er juillet 2012, fait passer une bonne moitié de ces installations du statut de « conformes avec réserves » à celui de « non conforme ». Ainsi la commune souhaite engager un programme d'assainissement collectif desservant les zones où l'urbanisation est la plus présente.

Les deux projets se présentent ainsi comme complémentaires et imbriqués, et marquent la volonté de la commune de ne plus subir une urbanisation diffuse, mais de la réguler afin de donner un « corps » au bourg de Teulat.

1.5 Composition des dossiers

Le dossier de PLU se présente dans une chemise cartonnée avec, au verso de la couverture, la liste des pièces. Il a été rédigé par l'agence Turbines ; urbanisme et paysages. (39 rue Caraman. - 31000 Toulouse).

Il comprend

- . Un rapport de présentation. 109 p.
 - . État initial de l'environnement : listes taxonomiques, n.p.
- . Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. 7 p.
- . Les Orientations d'Aménagement et de Programmation. 4 p.
- . Le règlement. 19 p.
- . Les annexes
 - . Servitudes
 - . Annexes sanitaires (vide)
 - . La notice SDIS
 - . Le plan réseau d'eau potable
 - . Le plan de zonage inondations DIREN
 - . La notice déchets.
 - . Le diagnostic agricole. 13 p. et 38 pages de fiches techniques.
- . La décision de la MRAe du 12 septembre 2016 dispensant le projet de PLU d'évaluation environnementale après étude au cas par cas.
- . Les réponses des Personnes Publiques Associées.
 - . Monsieur le sous préfet du Tarn
 - . La DDT 81
 - Le SDIS
 - . La direction régionale des entreprises, de la concurrence, de la consommation, du travail et de l'emploi Occitanie. (DIRECCTE)
 - . La direction régionale des affaires culturelles
 - . La direction régionale des finances publiques
 - . La direction des services départementaux de l'éducation nationale.
 - . La communauté de communes Tarn-Agout.
 - . La chambre d'agriculture du Tarn.
 - . Le département du Tarn

Le dossier du schéma communal d'assainissement a été rédigé par le bureau d'études EtudéO , (L'école, 81500 Bannières).43 p., daté du 06/02/2017, accompagné d'un plan 85x80 cm au 1/4000. Il comporte la décision de la MRAe du 10/04/17 dispensant le projet d'évaluation environnementale après étude au cas par cas.

2 Organisation et déroulement de l'enquête

2.1 Désignation du commissaire enquêteur

Par courrier enregistré le 15 mars 2017, Madame le Maire de Teulat a demandé au tribunal administratif la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique

ayant pour objet l'abrogation de la carte communale, l'élaboration du plan local d'urbanisme et le schéma d'assainissement de la commune.

Par décision n° E17000062 / 31 du 16 mars 2017, Monsieur le Président du tribunal administratif de Toulouse a désigné Monsieur Marc Adrey pour la conduire.

2.2 Modalités de l'enquête

Le vendredi 17 mars, Madame le Maire de Teulat a pris contact avec moi. Je suis passé dans l'après midi me présenter, exposer les modalités principales de l'enquête publique, et prendre possession du dossier présentant le projet de PLU.

Le mardi 21 mars, j'ai reçu par mail le dossier concernant le projet de zonage d'assainissement de la commune, et 48 heures plus tard la version papier.

Avec tous ces éléments, nous avons pu décider d'une réunion pour cadrer et lancer l'enquête. Cette réunion a eu lieu dans les locaux de la mairie le vendredi 7 avril, de 9 h à 10h30.

Madame le Maire m'a rappelé la genèse et les objectifs des deux projets, en revenant sur la participation du public au long de cette élaboration.

Elle a répondu très précisément aux questions que j'ai formulées concernant les propriétaires concernés par les projets, et certains points du règlement, tels que je les appréhendais en début d'enquête.

Nous avons convenu des formalités administratives à mettre en œuvre :

Prendre un arrêté prescrivant l'enquête publique, cet arrêté devant comporter les éléments prévus à l'article R.123-9 du code de l'environnement

L'objet de l'enquête

Le siège de l'enquête

Les dates et heures d'ouverture et de clôture de l'enquête

Les jours et heures des permanences du commissaire enquêteur.

Rédiger un avis annonçant l'enquête, publié dans deux journaux régionaux au moins 15 jours avant le début de l'enquête, avec un rappel dans les 8 premiers jours de celle-ci.

Affichage de l'arrêté aux lieux habituels d'affichage de la commune, conformément aux prescriptions de l'arrêté du 24 avril 2012.

A l'issue de la réunion, la mairie de Teulat a été retenue comme siège de l'enquête. Les dates suivantes ont été validées

Du mardi 9 juin 2017 à 8 heures au vendredi 16 juin 2017 à 16h30.

Cette période dépassant les 30 jours ayant été choisie pour compenser la fermeture de la mairie pour le pont de l'ascension.

Les permanences du commissaire enquêteur ont été fixées les :

- . Mardi 9 mai, de 16 heures à 19 heures
- . Le mercredi 31 mai, de 9 heures à 12 heures
- . Le samedi 10 juin de 9 heures à 12 heures

Enfin, j'ai rappelé le calendrier à respecter en fin d'enquête.

2.3 Information du public

2.3.1 En amont de l'enquête

En amont de l'enquête, la mairie a organisé des réunions publiques.

Annoncée par un A5 de 4 pages, une réunion publique sur le projet de PLU le 8 juillet 2016, a réuni 60 personnes ; cette brochure rappelait la genèse du PLU, donnait un calendrier, et des schémas explicatifs.

Le cabinet d'études EtudéO a édité un petit quatre pages invitant à la réunion publique du 24 janvier 2017, expliquant l'élaboration du schéma d'assainissement, avec une carte tout à fait claire. 50 personnes ont assisté à cette réunion.

. Une édition spéciale du bulletin municipal « Teulat Pugnères » de juin 2016 a été consacrée au Plan Local d'Urbanisme.

Suite à une pétition datée du 8 décembre 2016, signée par 71 personnes habitant les zones à proximité des futures zones AU, et demandant l'annulation du projet de PLU, la mairie a répondu par une lettre de 4 pages, datée du 3 janvier 2017 reprenant en détail les arguments de la pétition pour expliquer le projet de PLU, son cadre législatif et ses objectifs.

2.3.2 Pendant l'enquête

Un numéro du même bulletin d'avril – mai – juin 2017 annonçait l'enquête publique sur le PLU et le schéma d'assainissement, avec rappel des heures d'ouverture de la mairie pour prendre connaissance du dossier, ainsi que la nouvelle adresse internet où il serait possible de consulter le dossier.

Un bulletin municipal spécial, daté de mai 2017 et distribué dans toutes les boîtes à lettres rappelait les point principaux des deux projets ainsi que les dates et modalités de l'enquête publique.

Dans l'enceinte de la mairie, 15 jours avant le début de l'enquête, quatre panneaux 76x80 cm présentant le projet de PLU étaient affichés, ainsi que le plan de zonage d'assainissement aux 1/5000° et 1/2500° en 85x120 cm.

L'affichage réglementaire a été disposé, 15 jours avant l'enquête publique et tout au long de celle ci, en cinq lieux de la commune : la mairie, la salle des fêtes, l'école, l'abri bus de Pugnères, et au hameau de la Nagasse.

L'avis dans les journaux a paru:

Dans la **Dépêche du midi** les mardi 18 avril 2017 et le jeudi 11 mai 2017 Dans **Le Tarn Libre** les vendredi 21 avril 2017 et le vendredi 12 mai 2017

Sur le site internet de la commune, dès le 09 mai, à l'adresse <u>www.mairiedeteulat.com</u>, chacun pouvait consulter les dossiers, ainsi que les avis des PPA. Seul, le diagnostic agricole, trop lourd n'a pas pu être mis en ligne : Il était proposé de le consulter en mairie, ou de demander son envoi.

De ce fait, la publicité de l'enquête répond aux dispositions légales et réglementaires et ne saurait être critiquable.

2.4 Entretiens, réunions et visites

Le vendredi 7 avril, avant la réunion de cadrage avec Madame le Maire, de 8h à 9 heures, j'ai visité les lieux touchés par les projets, les deux zones AU, les différents hameaux de la commune, les emplacements du zonage d'assainissement ainsi que les parcelles désignées pour recevoir les stations d'épuration des eaux usées.

Le mardi 25 avril, je me suis de nouveau rendu à la mairie pour consulter la carte communale ainsi que le schéma d'assainissement.

Le 9 mai 2017, de 11h à 11h30, j'ai été reçu à ma demande par Monsieur Demazure, responsable de l'assainissement non collectif à la CCTA. Il a bien voulu m'éclairer sur les changements apportés sur l'assainissement non collectif par les deux arrêtés d'avril et mai 2012, et leur conséquence sur les installations de Teulat.

Il est ressorti de cette entrevue que des mises aux normes étaient nécessaires sur ce parc, que les délais prescrit pour cette mise aux normes étaient parfois difficiles à tenir, ceci se surajoutant au volet financier, tant pour les particuliers que pour les collectivités (Mairie et CCTA). Enfin qu'un assainissement collectif apporterait les meilleures solutions à ce problème.

Enfin, par mail, je me suis entretenu avec Madame Vincent, du cabinet d'études EtudéO, qui a réalisé le dossier pour l'assainissement, sur des points de détail du projet et des problèmes d'assainissement, ainsi que de l'esprit général du projet.

2.5 Clôture de l'enquête

Le vendredi 16 juin à 14h30, j'ai clos et récupéré le registre d'enquête, auquel j'ai joint en annexe un courrier, et copie d'un mail, arrivés en mairie.

2.6 Bilan comptable des observations

Le mardi 9 mai, deux personnes sont venues. Madame le Maire est également passée pour donner son point de vue sur les projets.

Le mercredi 31 mai, cinq personnes sont venues. Monsieur Bruno Julié, premier adjoint, a également donné son point de vue sur les projets.

Le samedi 10 juin, trois personnes sont venues. Une personne qui était venue à la permanence du 31 mai a également téléphoné en mairie pour apporter des compléments à ses observations.

Entre les permanences, trois contributions ont été déposées sur le registre, deux courriers, et un mail ont été reçus en mairie.

Il y a eu au total 10 personnes, 7 observations écrites, 4 observations orales, 2 courriers dont l'un était accompagné d'un mémoire. Ont été joints au registre en annexe trois extraits du cadastre pour situer les propriétés, et le texte d'une pétition du 8 décembre 2016 « pour l'annulation du plan local d'urbanisme ».

Analyse des dossiers soumis à enquête, et appréciations du commissaire enquêteur

La description générale des dossiers sur lesquels repose cette enquête a été donné au paragraphe 1.5, page 3.

La présente analyse a pour objet d'analyser le détail des documents qu'il contient.

3.1 Le dossier de PLU

3.1.1 Rapport de présentation

Il répond aux prescriptions de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme. Le fascicule « le diagnostic territorial », après avoir présenté la commune,

- . présente les objectifs initiaux du projet:
 - . Lutter contre le mitage
 - . Favoriser la densification
 - . Rassembler les habitants des différents « villages »
 - . Créer du lien social autour de structures existantes (école) par des cheminements doux.
 - . Valoriser l'environnement (terres agricoles, lac de la Balerne).

. rappelle

que la carte communale approuvée le 25 mai 2005 tentait déjà de limiter une urbanisation diffuse, et en fait une présentation critique, en ce qu'elle prend acte de l'urbanisation existante, en particulier le long de la RD28, et propose encore 17 ha constructibles.

que les objectifs du SCoT du Vaurais qui s'impose aux documents d'urbanisme de rang inférieur, prescrivent une consommation de 7,7 ha maximum sur 20 ans avec une densité moyenne de 10 logements à l'hectare

. qu'entre 2002 et 2015, 25 logements ont été construits sur 6,7 ha, sur des parcelles, en moyenne, de 2600m2.

. note

que la croissance de la population se tasse, quand le nombre d'emplois et d'actifs augmente.

. que la maison individuelle domine, et que presque 50% de la population a moins de 10 ans de présence sur la commune.

Le fascicule « Analyse de l'environnement et des paysages » présente la structure paysagère de la commune comme appartenant au Lauragais, avec une activité agricole intensive et une végétation résiduelle surtout en fond de vallon, et sur les parties pentues. Il signale la zone inondable de la vallée du Girou (hors projets) et la zone retrait gonflement des argiles sur la totalité de la commune.

Le fascicule « État initial de l'environnement » rappelle le contexte législatif et réglementaire, et signale les textes schémas ou plans de rang supérieur au PLU.

L'eau est fournie exclusivement par le Syndicat Intercommunal des Eaux de la Montagne Noire. Il n'y a pas de captage sur la commune, mais un point de prélèvement (irrigation)

La commune est « encadrée » par les ruisseaux suivants : le Balerme à l'ouest, le Nadalou à l'est et le Girou au sud .

Il y a quelques espaces boisés de dimensions modestes.

Les risque identifiés : inondation aux abords des trois cours d'eau identifiés. (hors zones de projets), et mouvement des argiles sur toute la commune.

Les eaux ont une bonne qualité chimique et une qualité écologique médiocre.

A travers le SCoT, le PLU sera compatible avec les SRCE, SRCAE, le SDAGE Adour Garonne, le SAGE Hers-Mort Girou, et l'agenda 21 du département du Tarn.

Un nombre notable d'espèces animales sauvages sont présentes sur le territoire de la commune et nécessitent des mesures de protection.

Le document relève une biodiversité relativement importante, mais dont les données sont parfois anciennes.

Techniquement, l'éolien est applicable sur la commune.

Le fascicule « Choix retenus pour l'établissement du PADD, des OAP et du règlement », après avoir rappelé que la richesse principale du village était l'agriculture, expose les principes retenus pour le PADD :

- . La prise en compte de l'environnement
- . La protection de l'espace agricole
- . La « consolidation du rôle central » du bourg de Teulat
- . La recherche d'une mixité urbaine, fonctionnelle et sociale
- . La réflexion sur les déplacements.

Pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation

- . Densification, uniquement sur le hameau de Pugnères et le bourg de Teulat
- . Et deux zones de 2,3 ha et 0,73 ha en continuité immédiate avec le bourg.

...avec l'objectif d'y créer un maillage d'espace public en lien avec le tissu urbain existant. Y est joint un tableau des espaces de la commune et des capacités en logements.

Et pour le règlement

- . La prise en compte des lois SRU, ENE et ALUR
- . Ainsi que la prise en compte du rôle qui sera attribué à chaque zone dans le futur.

Le fascicule « **Justification des objectifs du PLU** » relève que ce projet stoppe le mitage , en reclassant en zone Agricole l'habitat diffus, délimite les zones urbaines, crée une zone Ntvb pour prendre en compte l'environnement et les prescriptions du SCoT, en l'absence de ZNIEFF ou de zone Natura 2000

Le document justifie encore les choix adoptés au regard de l'environnement, d'un point de vue global, des risques naturels, des ICPE (une seule sur le bourg), des thématiques climat — énergie, du paysage et du bâti existant.

Et présente enfin une prise en compte des servitudes, un développement urbain défini comme réfléchi et économe, au regard de la capacité de desserte par les équipements.

Cette partie est suivie d'un **résumé non technique** de deux pages, qui propose un résumé synthétique sur l'état initial du site et de l'environnement, et l'analyse des incidences du PLU sur l'environnement, le tout présenté, pour l'une et l'autre partie de manière très pédagogique et claire, sous forme de tableau, par thèmes.

Viennent enfin les listes taxonomiques de l'évaluation environnementale pour les oiseaux (présence observée), chauve souris, mammifères, reptiles, amphibiens, papillons de jour, végétaux, poissons et insectes.

Appréciations du commissaire enquêteur.

Le dossier permet tout à fait de prendre connaissance du projet. La rédaction en est assez claire et

condensée pour aller directement au cœur des sujets abordés.

J'ai relevé, comme les services de la DDT, des écarts de données sur le nombre de logements construits et le nombre d'hectares consommés entre 2002/2003 et 2015, ainsi que sur le nombre de logements prévus dans les zones AU.

Le résumé non technique est bien fait, succinct, concis. Il aurait gagné en visibilité en étant présenté soit en tête du rapport de présentation, soit mieux signalé en fin de rapport.

3.1.2 Le PADD

Il répond aux prescriptions de l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Fruit du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, le PADD présente la politique de développement retenue. Il s'appuie sur les 5 grands principes rappelés plus haut.

Il prend en compte l'environnement, à travers la trame verte et bleue, protège l'espace agricole par l'arrêt de l'habitat diffus, tout en prenant en compte l'existant pour réfléchir à son évolution, recentre le développement urbain autour du bourg et de ses équipements en inventant de nouvelles formes urbaines, recherche une mixité urbaine en jouant sur le type de logement et la taille des parcelles, réfléchit sur les déplacements, problème important par la configuration des deux pôles d'habitat distants de 1,6 km avec l'école au milieu, et souhaite y répondre par le développement d'espaces publics et de liaisons douces.

Il rappelle en conclusion que son objectif principal est un chiffrage parlant de modération de consommation de l'espace.

3.1.3 Orientations d'Aménagement et de Programmation

Elles répondent aux prescriptions des articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. En cohérence avec le PADD, elles comportent des orientations relatives aux deux zones AU à créer. Elles donnent des scénarios possibles, avec création d'espaces collectifs, proposent d'avoir des parcelles de tailles différentes, d'avoir des habitations en locatif, afin d'éviter une uniformité du type de logements. Elles rappellent enfin que tous les projets concernant ces zones doivent être compatibles avec ces OAP.

3.1.4 Le règlement

Il répond aux prescriptions de l'article L.151-8 du code de l'urbanisme. C'est un document opposable.

Il est précédé d'un préambule expliquant les idées principales qui ont participé de son élaboration. De même, chaque zone est précédée d'un paragraphe « caractéristiques de la zone ».

Appréciations du commissaire enquêteur

La présentation qui en est faite en préambule comme pour chaque zone est superflue et risque de poser des problèmes au regard du caractère opposable du règlement.

Quelques termes, pas assez directifs (« d'une manière générale »), sont certainement à supprimer ou réécrire dans un document qui est opposable.

3.1.5 Les annexes

Elles répondent aux prescriptions de l'article L.151-43 du code de l'urbanisme.

Appréciations du commissaire enquêteur

Le diagnostic agricole a certainement sa place dans une autre partie du dossier, au sein du rapport de présentation. Cependant, ce document, très complet, décrivant l'activité agricole de la commune restera très utile pour l'aménagement futur du territoire.

3.2 Le dossier d'assainissement

Accompagné d'un plan au 1/4000 couvrant la commune, le dossier présente le contexte réglementaire, la commune (données naturelles et socio économiques), décrit la gestion actuelle des eaux pluviales, d'où il ressort qu'il existe déjà des points bloquants de l'écoulement des eaux, qui nécessiteront des dispositifs de rétention afin de ne pas aggraver le phénomène.

Le dossier présente ensuite les diverses filières de traitement des eaux usées, avec leurs avantages et inconvénients quant à leur emprise au sol, facilité et coût d'exploitation, frais d'investissement, impact visuel et génération de bruit.

- . Le lagunage
- . Les filtres à sable
- . Les filtres plantés de roseaux
- . Les boues activée
- . Le lit bactérien
- . les disques biologiques

La commune s'oriente vers les filtres plantés de roseaux pour « son emprise raisonnable » et « sa facilité d'exploitation »

Partant, compte tenu du type de consommation d'eau, sur un équivalent de 0,8 Équivalent Habitant par habitant et de 2,16 EH par habitation, le document propose des hypothèses, en tenant compte des aides financières (Hors Taxes) de l'Agence de l'eau (35%) et du Département (20%)

Avec ces données, le document présente 7 scénarios, prenant tout ou partie des zones habitées, avec, pour chaque scénario, un plan et un tableau récapitulatif des coût d'installation et de fonctionnement, y compris pour les particuliers.

Enfin, un tableau récapitulatif général des 7 scénarios clôt le document, donnant les capacités de la STEP en EH, le coût HT de l'opération, le prix global TTC pour les particuliers par m3 consommé :

Les sept scénarios sont

1. Le bourg.

2. Le bourg + La Revelle

3. Le bourg+ La Revelle + Nagasse

4. Le bourg,+ Revelle+ Pugnères

5. Le bourg+Revelle+Pugnères+ Nagasse

6. Le bourg+Revelle+école/Bellevue

7. Le bourg+Revelle+école+Narémus

Pour 160 EH, 392 K€ et 1,30€/m3

Pour 180 EH, 497 K€ et 1,30€ /m3

Pour 220EH, 785 K€, et 1,41€/m3

Pour 180+35 EH, 653K€, et 1,30€/m3

Pour 220+35EH, 941K€, et 1,47€/m3

Pour210 EH, 732K€, et 1,80€/m3

Pour 260 EH, 1105K€, et 2,84€/m3

Le scénario n°4 a été retenu : celui-ci englobe le bourg et les zones AU en continuité, le hameau de la Revelle à proximité du bourg d'une part, et le hameau de Pugnères de l'autre. Le traitement des

eaux se fera de manière gravitaire.

Le caractère diffus de l'urbanisation en dehors de ces zones aurait augmenté de manière significative les coûts.

Le choix est présenté comme « raisonné et raisonnable ».

Appréciations du commissaire enquêteur

Le dossier clair et concis présente bien la situation et ses enjeux, ainsi que les éléments du choix du scénario retenu pour l'assainissement, relativement peu gourmand en surface, ne nécessitant pas de poste de relevage, et prenant en compte les deux principales zones urbanisées de la commune.

4 Analyse des observations

4.1 Des personnes publiques associées

4.1.1 Avis des services de l'état

. Avis du sous préfet du Tarn

Il émet un avis favorable, avec une réserve ; la commune ne disposant pas encore de station de traitement des eaux usées d'une part, et la majorité des assainissements non collectifs étant déclarés « non conforme » d'autre part, il propose de classer les deux zones AU prévues en AU0 en attendant la réalisation de la station de traitement.

Il émet également des observations, concernant l'insuffisance des point d'eau incendies (voir l'avis du SDIS), des incohérences de chiffres entre les différents documents du projet de PLU (voir l'avis de la DDT).

. Avis de la DDT

Le document, réalisé par le pôle urbanisme, émet la même réserve signalée dans le courrier de la préfecture.

Il émet des observations d'ordre général, relevant :

- . que le projet de PLU doit mieux justifier sa compatibilité avec le SCoT du Vaurais, approuvé 12 décembre 2016.
- . que le projet n'intègre pas les logements vacants signalés p. 9 du RP.
- . des données incohérentes : 6 à 7 logements en AU1 (P.96 du RP) pour 7 à 8 (OAP), 19 à 20 logements en AU2 (RP) pour 21 à 22 (OAP), quand le PADD prévoit 30 logements en zone AU, et 8 en « densification » de la zone U.
- . qu'aucune mixité fonctionnelle n'est prévue dans les OAP, malgré les orientations du PADD
- . une erreur de tracé du cheminement doux à la hauteur de la RD28.

Il aborde ensuite une analyse détaillée par document, rapport de présentation, PADD, et le règlement qu'il étudie par article, avec en regard les zones concernées. Certaines observations ont trait à la rédaction qui n'est pas exactement conforme, d'autres, sur le fond du règlement.

Il remarque que les annexes comportent des documents qui ne devraient pas s'y trouver. La DDT regrette enfin de n'avoir pas reçu un exemplaire dématérialisé du dossier.

Appréciations du Commissaire enquêteur.

Le maître d'ouvrage devra prendre en compte les observation relatives à la rédaction du document,

afin de le rendre conforme aux textes et aux expressions réglementaires.

En ce qui concerne la réserve, en rapport avec la « non-conformité » des installations d'assainissement non collectif, il convient de relever que les installations sont devenues pour une bonne moitié non conforme à la suite des arrêtés des 7 mars et 27 avril 2012, entrés en vigueur le premier juillet de la même année. Ces arrêtés donnent des délais de mises aux normes difficiles à tenir ; par ailleurs, le coût de cette mise aux normes, tant pour les particuliers que pour le Service Public d'Assainissement Non Collectif n'est pas négligeable. De plus, quelques parcelles en centre bourg sont trop exiguës pour y installer un assainissement non collectif aux normes. Il apparaît que la solution la plus pertinente en temps de réalisation comme en résultat est bien la mise en place d'un assainissement collectif, prenant en compte les parcelles ouvertes à l'urbanisation dans le futur.

La réserve assortie à l'avis favorable de la DDT, sans remettre en cause l'économie générale du projet, en stoppe cependant la dynamique. Le classement des deux zones AU en AU0 commandera une modification du PLU, avec ses corollaires de temps et financiers.

. Avis du SDIS

Il souligne la nécessité d'accompagner tout développement de l'urbanisation d'un renforcement de la Défense Extérieure Contre l'Incendie, rappelant que certains lieux-dits de la commune en sont aujourd'hui privés.

. Autres avis joints à celui de la DDT

L'unité Départementale du Tarn de la direction régionale des entreprises, l'unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Tarn, la direction générale des finances publiques,

la direction des services départementaux de l'éducation nationale, ne font aucune observation.

4.1.2 Autres avis

. Avis de la communauté de communes Tarn Agout.

Par délibération du 8 mars 2017, la CCTA, en approuvant les projets de PLU et de zonage d'assainissement, fait part à la commune des observations suivantes :

- . Actualiser le dossier de PLU avec les extraits du SCoT approuvé.
- . Corriger les incohérences de données relevées.

. Avis de la Chambre d'Agriculture

Donne un avis favorable aux projets, faisant part des observations suivantes

- . Art 13.A du règlement : les « défrichements de la végétation existante » sont pris en compte par la réglementation des surfaces déclarées à la PAC
- . Art. 2A du règlement, sur « la construction, sans fondation d'abris simples... » est en contradiction avec l'article R151-23 du code de l'urbanisme. La CA propose son retrait.
- . Art 9A : souhaite que l'emprise au sol des constructions à 10% ne concerne pas les zones agricoles

. Avis du Département du Tarn

Il relève que le recul des constructions hors agglomération par rapport à l'axe de la RD28 est de 25m minimum (Art. AU6), quand le département préconise 15 mètres.

. Avis de la CDPENAF

La commission émet deux remarques, la première concernant l'Art 2A et les constructions sans fondation qui risquent de créer du mitage, la seconde préconisant une distance des annexes à l'habitation de 20 mètres maximum.

Appréciations du commissaire enquêteur

Les « constructions sans fondations d'abris simples » à vocation non agricole n'étant pas mentionnées dans l'article R151-23 du code de l'urbanisme, il conviendra de supprimer ce passage, afin d'éviter tout risque de contentieux. Cela participera à la volonté du porteur de projet de protéger les terrains agricoles,

4.2 Du publie

Deux personnes estiment avoir été incomplètement informées du projet de PLU et de son élaboration (Familles MAUCOLIN et DELAUNAY).

Les observations du public ont peu porté sur le projet d'assainissement collectif, sinon pour exprimer des craintes quant à la proximité de la STEP du bourg avec les zones habitées et les nuisances olfactives qu'elle risquait de provoquer (Madame CHEVALIER), se réjouir de ce projet sur la zone de Pugnères où l'assainissement existant produit des nuisances (indivision BERNET), et estimer que ce projet manquait de données techniques permettant d'évaluer sa faisabilité et ses délais d'élaboration (Madame DE PLASSE).

Elles ont surtout porté sur le projet de PLU, pour

- . regretter qu'un certain nombre de parcelles deviennent inconstructibles (Monsieur MICHEL, Madame MOUSSON Nicole, Monsieur SALVAIRE)
- . regretter qu'alors qu'il avait un projet de lotissement sur la parcelle n° 69, à Pugnères, en conformité avec la carte communale, qu'il avait obtenu en 2014 un accord de principe, et qu'il lui a été opposé ensuite un sursis à statuer, qu'enfin il a remarqué deux permis de construire récents (avril et mai 2017), il se trouve aujourd'hui dans l'impossibilité d'entreprendre quoi que ce soit (Monsieur SALVAIRE). Monsieur SALVAIRE a fait parvenir deux courriers et un mémoire reprenant l'historique de son entreprise (Annexes 3 et 5 du registre), pour demander le reclassement de sa parcelle, rappelant par ailleurs qu'il approuve les objectifs du PLU et comprend l'obligation de compatibilité avec le SCoT.
- . regretter que l'urbanisation à venir ne se fasse que sur le bourg, au détriment de Pugnères et « différents lieux de la commune » (Monsieur SALVAIRE. Famille MAUCOLIN)
- . regretter que la zone AU ouest soit proche de son habitation (Madame DE PLASSE)
- . demander une extension du domaine constructible le long de la route, à Pugnères, pour pouvoir y construire trois habitations, qui seraient desservies, à terme, par la STEP. (Indivision BERNET)
- . craindre que la commune perde son caractère rural par la création de deux lotissements en

continuité du bourg (Famille MAUCOLIN. Famille DELAUNAY. Famille COMBES.)

- . rappeler que le projet de PLU avait suscité l'envoi à la mairie d'une pétition (Annexe 4 du registre) (Famille MAUCOLIN)
- . demander des précisions quant aux termes employés dans le règlement (Madame DE PLASSE)

4.3 Réponses de la mairie

On trouve le détail des réponses de la mairie dans la réponse au procès verbal de synthèse, en annexe n°6.

4.3.1 Aux personnes publiques associées

L'observation la plus sensible sur ces projets est la réserve émise par la DDT, en rapport aux problèmes d'assainissement, et demandant de classer les deux zones AU en AU0.

La mairie répond qu'il s'agit de deux projets imbriqués, l'apport de population à venir devant aider à financer un assainissement collectif devenu nécessaire, ce que toutes les parties reconnaissent. Elle rappelle d'autre part que l'enveloppe des subventions de l'agence de l'eau et du département du Tarn sont assurées jusqu'en 2018, mais qu'il n'y a aucune certitude pour les années suivantes.

Pour le reste, la mairie fera corriger par le bureau d'études les erreurs, et les rédactions ne correspondant plus à la réglementation en vigueur, et ré examinera, avec les partenaires de la commune, des points de détail comme ceux relevés par la CDPENAF.

Enfin, les emplacements des deux stations d'épuration seront rajoutés dans les documents graphiques du PLU.

Appréciations du commissaire enquêteur

On est en présence de deux logiques de projet, l'une misant sur le principe précaution et la mise en route des projets phase après phase, l'autre misant sur la dynamique de deux projets conjoints, l'un devant entraı̂ner l'autre, et, d'après la réponse, seule capable, de les réaliser dans un délai raisonnable.

D'autre part, je prends acte de la volonté de la mairie de corriger la rédaction des parties du dossier non conformes, ainsi que de retravailler, avec ses partenaires, sur les points ayant soulevé des remarques.

4.3.2 Aux observations du public

En ce qui concerne la publicité et l'information, la commune rappelle les réunions organisées, les délibérations, en particulier celles concernant l'achat de terrains devant participer à l'aménagement de la commune (annexe 6.1), et la publicité réglementaire de ces délibérations. Elle a également souhaité joindre la réponse à la pétition du 13 décembre 2016, qui répond à plusieurs observations ou critiques (annexe 6.2)

Pour les parcelles devenant non constructibles, la commune rappelle les prescriptions du SCoT en matière de surfaces urbanisables, ainsi que les principes de la loi ALUR repris dans le PADD, demandant de privilégier l'urbanisation en continuité des bourgs, confortant ainsi à Pugnères son

statut de hameau.

Par ailleurs, elle rappelle que le SCoT compte dans les surfaces urbanisables celles qui viendront d'un redécoupage de parcelles, ne lui laissant ainsi quasiment aucune marge de manœuvre.

Cependant, elle envisage de répondre favorablement à quelques ajustement minimes, dans la mesure où ces derniers ne remettent pas en cause les surfaces strictement encadrées par le SCoT, ou ne s'opposent pas aux OAP.

Elle rappelle qu'elle a fait le choix de deux zones AU de part et d'autre du bourg afin de garder un équilibre dans son développement futur.

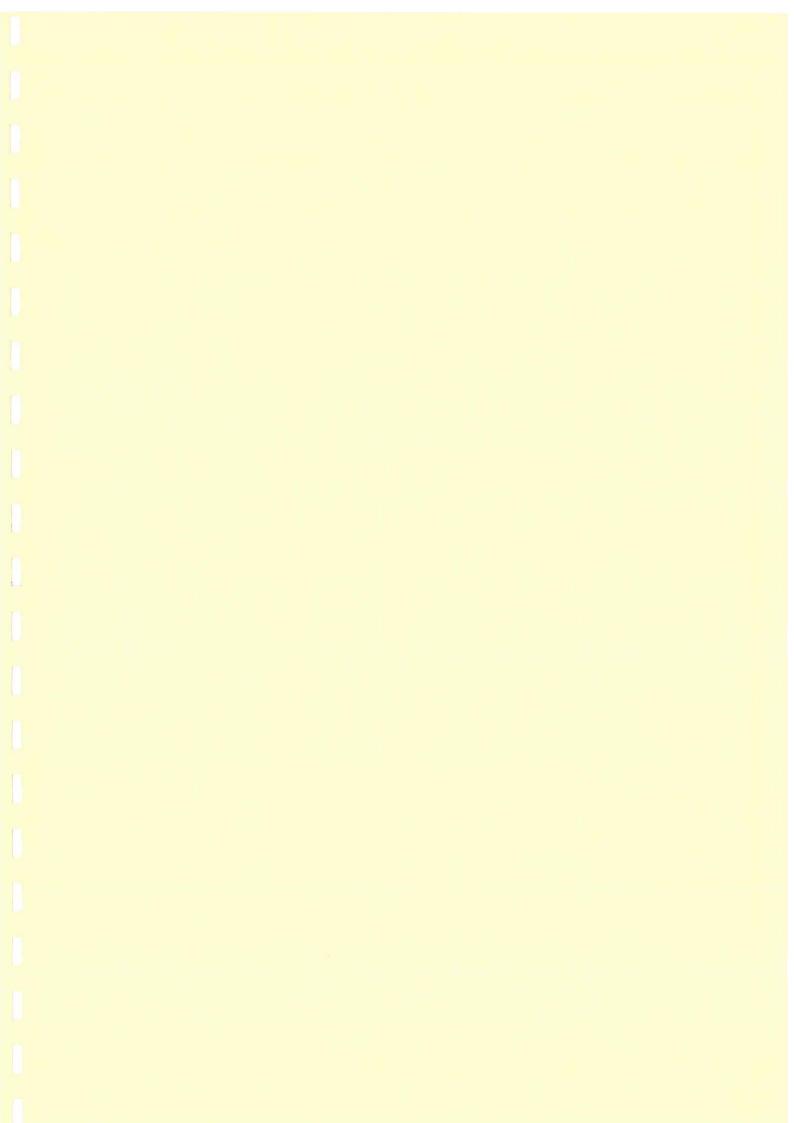
Quant à la remarque sur les permis de construire plus récemment accordés dans la commune, elle observe que l'un se situe sur la zone U, et que pour l'autre, le certificat d'urbanisme opérationnel était déposé avant la mise en route du projet de PLU

Appréciations du commissaire enquêteur

La diminution drastique des surfaces urbanisables commandée par le ScoT, le respect de l'esprit des dernières lois demandant le recentrage de l'urbanisation sur les bourgs, ont contraint la mairie à faire des choix sévères, pouvant générer des frustrations légitimes chez les propriétaires.

Fait à Albi, le 17 juillet 2017

Marc ADREY Commissaire enquêteur



ANNEXES

N°	Contenu
1	Désignation du commissaire enquêteur
2	Arrêté de Mme le maire de Teulat prescrivant l'enquête publique
3	Avis d'enquête publique
4	Certificat d'affichage
5	Procès verbal de synthèse
6	Réponse de la mairie
6,1	Délibérations concernant les achats de terrains
6,2	Réponse de la mairie à la pétition du 13 décembre 2016

DECISION DU

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE TOUL OUSE

16/03/2017

Nº E17000062 /31

LE PRÉSIDENT DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation commission ou commissaire

Vu enregistrée le 15/03/2017, la lettre par laquelle M. le Maire de la Commune de Teulat demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

l'abrogation de la carte communale, l'élaboration du plan local d'urbanisme et le schéma d'assainissement de la commune de Teulat;

Vu le code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants ;

Vu le code de l'urbanisme;

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 :

Vu le décret n° 2005-935 du 2 août 2005 relatif à la partie réglementaire du code de l'environnement;

Vu le décret nº 2001-260 du 27 mars 2001;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2017 ;

Vu l'arrêté de délégation du 1er septembre 2016 du président du tribunal administratif de Toulouse ;

DECIDE

- ARTICLE 1 : Monsieur Marc ADREY est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.
- ARTICLE 2 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.
- ARTICLE 3: La présente décision sera notifiée à M. le Maire de la Commune de Teulat et à Monsieur Marc ADREY.

Le magistrat

Fait à Toulouse, le 16/03/2017

François de SAINT-EXURERY de CASZILLO



2017/08

République Française

DEPARTEMENT DU TARN
Mairie de TEULAT (Tarn)
Arrondissement de Castres – Canton de Lavaur

ARRETE PORTANT OUVERTURE D'UNE ENQUETE PUBLIQUE CONJOINTE POUR L'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE, L'ELABORATION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME ET D'UN SCHEMA D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

Le Maire de TEULAT,

- Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L 153-41 et suivants,
- Vu le code de l'environnement et notamment les articles L 123-1 et suivants,
- Vu la loi SRU n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 modifiée par la loi Urbanisme et Habitat n° 2003-590 du 2 juillet 2003,
- Vu la délibération du Conseil municipal en date du 13 décembre 2016 approuvant le projet de son plan local d'urbanisme,
- Vu la délibération du Conseil municipal en date du 27 juin 2016 approuvant le schéma de l'assainissement collectif,
- Vu la notification du projet aux personnes publiques associées conformément à l'article L153-40 du code de l'urbanisme, et leurs avis
- Vu l'ordonnance de Monsieur le Président du Tribunal administratif de Toulouse en date du 16 mars 2017 désignant Monsieur Marc ADREY en qualité de commissaire enquêteur,
- Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique ;

ARRETE

ARTICLE 1 : Il sera procédé à une enquête publique conjointe concernant :

- l'abrogation de la Carte communale actuellement en vigueur sur la Commune
- l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de TEULAT
- mise en place d'un schéma d'assainissement collectif

Cette enquête concernant ces trois dossiers est ouverte du 9 mai 2017 8h00 au 16 juin 2017 16h30.

ARTICLE 2 : Monsieur Marc ADREY, bibliothécaire territorial retraité, a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par Monsieur le Président du Tribunal administratif de Toulouse.

ARTICLE 3 : Les pièces du PLU ainsi que le dossier sur l'assainissement collectif et la Carte communale seront tenues en mairie à la disposition des intéresses pendant toute cette période, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, à savoir les lundis, jeudis et vendredis de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h30 et les mardis de 8h00 à 12h00 et de 14h00 à 19h30.

ARTICLE 4 : Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur sera ouvert par Madame le Maire et est tenu à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

Les intéressés pourront y consigner leurs observations. Ils pourront aussi les adresser par écrit en mairie, à l'attention du commissaire enquêteur, celui-ci les visera et les annexera au registre d'enquête.

Les dossiers sont également consultables à l'adresse suivante https://www.mairiedeteulat.com les observations pourront être adressées dans le formulaire « contact » et seront jointes au registre d'enquête publique.

Toute personne peut demander reproduction du dossier à ses frais.

ARTICLE 5 : Le commissaire enquêteur recevra à la mairie les déclarations des intéressés les :

- Mardi 9 mai de 16h00 à 19h00
- Mercredi 31 mai de 9h00 à 12h00
- Samedi 10 juin de 9h00 à 12h00

ARTICLE 6 : Un avis d'enquête sera publié en caractères apparents 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé de même dans les 8 premiers jours de celle-ci dans les 2 journaux suivants :

- Le Tarn Libre

15 jours au moins avant le début de l'enquête, le même avis sera affiché en mairie et dans tous les emplacements situés sur la commune et permettant la plus large information du public.

L'accomplissement de cette mesure de publicité fera l'objet d'un certificat en mairie.

ARTICLE 7 : A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui. Le commissaire enquêteur examinera les observations consignées ou annexées au registre.

Il établira ensuite son rapport sur le déroulement de l'enquête et rédigera des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables et transmettra l'ensemble de ces pièces dans le délai d'un mois à compter de la fin de l'enquête.

Le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la mairie pendant 1 an.

Le Consell municipal prendra acte des observations du commissaire enquêteur. Il modifiera en conséquence le projet de PLU et d'assainissement. Il abrogera par délibération la Carte communale et approuvera définitivement le dossier de PLU et d'assainissement collectif ainsi modifié.

ARTICLE 8 : Des copies du présent arrêté seront adressées au :

- Sous-préfet de Castres;
- Président du Tribunal administratif de Toulouse ...;
- Commissaire enquêteur.

Pour extrait conforme Fait à TEULAT, le 7 avril 2017 Le Maire, Sabine MOUSSON

Délais et voies de recours :

Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours dans un délai de deux mois sous les conditions suivantes :
- recours gracieux auprès du Maire – 81 500 Teulat
- recours contentieux auprès du Tribunal administratif – 68, rue Raymond IV – 31068 Toulouse cedex

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

Commune de TEULAT

Enquête publique relative au projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU), à l'abrogation de la Carte Communale et à la mise en place d'un schéma d'assainissement collectif

Par arrêté n° 2017/08 en date du 07/04/2017, le Maire a ordonné une enquête publique portant sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, l'abrogation de la carte communale et l'élaboration d'un schéma d'assalnissement collectif, qui se déroulera du 9 mai 2017 au 16 Juin 2017 Inclus.

Cette enquête publique porte sur l'abrogation de la carte communale et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, qui s'organise autour de cinq grands principes tels que détaillés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

1. Prise en compte du paysage, de l'environnement, des contraintes et des atouts existants sur le territoire,

2. Protection de l'espace agricole,

- 3. Recentrage du développement urbain autour du bourg de Teulat,
- 4. Recherche de mixité urbaine, fonctionnelle et sociale dans les nouveaux secteurs à construire,
- 5. Réflexion sur les déplacements et la maîtrise de la qualité des espaces publics

Cette enquête publique porte également sur la mise en place d'un schéma d'assainissement collectif. L'enjeu de ce projet est d'assainir collectivement deux secteurs qui sont, d'une part le Bourg de Teulat et la Revelle et, d'autre part, le hameau de Pugnères.

A cet effet, M. Marc ADREY, en qualité de commissaire enquêteur, a été désigné par le Tribunal administratif de Toulouse le 13 décembre 2016.

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public pour recevoir leurs observations, propositions et contre propositions écrites et orales à la Mairie – Le Bourg – 81 500 TEULAT, les jours et horaires suivants :

- Mardi 9 mai 2017 de 16h00 à 19h00
- Mercredi 31 mai 2017 de 9h00 à 12h00
- Samedi 10 juin 2017 de 9h00 à 12h00

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra prendre connaissance des dossiers et consigner éventuellement ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, prévu à cet effet, déposé à la Mairie, aux jours et heures habituels d'ouverture du secrétariat : les fundis, jeudis et vendredis de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 19h30 ou bien les adresser au commissaire enquêteur par écrit à la mairie ou par voie électronique à l'adresse suivante teulat.mairie262@orange.fr en indiquant en objet du courriel « Observations PLU pour commissaire enquêteur ». La décision de l'autorité environnementale dispensant d'une évaluation environnementale la révision du PLU sera jointe au dossier d'enquête.

Les informations relatives à l'enquête publique pourront être consultées sur le site Internet suivant : www.mairiedeteulat.com

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la Mairie ainsi que les observations, propositions, contre-proposition du public.

Madame le Maire représente l'autorité compétente auprès de laquelle les informations peuvent être demandées concernant le dossier objet de l'enquête publique.

A l'expiration du délai de l'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Le commissaire enquêteur dispose d'un délai de 30 jours à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au maire le dossier avec son rapport et ses conclusions motivées, dont une copie sera mise à la disposition du public à la mairie pendant une durée d'un an, aux jours et heures habituels d'ouverture.

Après l'enquête publique, et en cas d'avis favorable, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié, sera approuvé par délibération du conseil municipal ainsi que l'abrogation de la carte communale et le schéma d'assalnissement collectif.

DEPARTEMENT DU TARN

REPUBLIQUE FRANÇAISE



Mairie de TEULAT Le Bourg 81500 TEULAT

Tel : 05.63.58.74,08 Fax : 05.63.58.78.13 Mail : teulat.mairie262@orange.fr

A Teulat, le 22 juin 2017

CERTIFICAT D'AFFICHAGE

Je soussignée, Sabine MOUSSON, Maire de la Commune de TEULAT certifie que les affiches annonçant l'enquête publique relative à l'abrogation de la Carte communale, l'élaboration du PLU et la mise en place d'un schéma d'assainissement collectif (affiche de type A2 en écriture noire sur fond jaune) ont été mise sur les emplacements suivants : la Mairie (panneau extérieur), la salle des fêtes, l'école (extérieur), abri bus de Pugnères et quartier de la Nagasse.

Fais pour valoir ce que de droit.

Le Maire

Marc ADREY Commissaire enquêteur 22, rue Dordogne 81 000 Albi 05 63 47 09 63 07 50 83 31 24

Albi, le jeudi 22 juin 2017

Madame le Maire de Teulat 81500 TEULAT

Objet : Enquête publique relative aux projets de PLU et zonage d'assainissement de la commune de Teulat

Références

- Arrêté n° 2017-08 du 7 avril 2017 prescrivant et organisant l'enquête publique
- Décision n° E17000062 / 31 du 16 mars 2017 du président du tribunal administratif de Toulouse portant désignation du commissaire enquêteur
- Dossier d'enquête établi par la commune de Teulat

Pièces jointes

Synthèse des observations du public et autres observations Le registre d'enquête auquel sont joints les documents remis ou transmis par le public.

Madame le Maire

Consécutivement à l'enquête publique relative à l'abrogation de la carte communale, les projets de PLU et de zonage d'assainissement de la commune de Teulat, qui a été conduite en conformité avec les dispositions de l'arrêté rappelé en référence, et conformément aux dispositions de l'article R123-18 du code de l'environnement, j'ai l'honneur d'en dresser procès verbal de synthèse.

L'enquête s'est déroulée pendant trente-neuf jours, du mardi 9 mai au vendredi 16 juin 2017. J'ai assuré trois permanences à la mairie. Dix personnes se sont présentées à ces permanences pour s'entretenir du dossier. Onze observations, dont quatre orales ont été formulées

Les observations orales ont été reportées sur le registre par mes soins. Six documents ont été annexés au registre d'enquête.

Les observations formulées ont porté surtout sur les terrains devenant inconstructibles, la

création des deux zones AU, et, dans une moindre mesure, sur les nuisances éventuelles apportées par les stations d'épuration prévues, la hiérarchie des textes d'urbanisme, les modalités de l'enquête publique.

Pour compléter mon information, j'ai estimé utile de m'entretenir à plusieurs reprises avec vous même, ainsi qu'avec Monsieur Julié, premier adjoint. En début d'enquête, j'avais rencontré Monsieur Bonnaud, en charge du dossier à la DDT. J'ai également rencontré Monsieur Demazure, responsable de l'assainissement non collectif sur le territoire de la CCTA, le mardi 9 mai au matin. Enfin, par courrier électronique, j'ai échangé avec Madame Vincent du cabinet d'études EtudéO, qui a pu me faire part de sa vision globale du projet, et m'en préciser certains détails.

D'une manière générale, l'enquête s'est déroulée dans un climat serein, et les personnes venues aux permanences ont exposé leurs appréciations ou griefs avec modération. Ils ont pu, à l'aide des panneaux et plans exposés, plus rarement du dossier lui même, trouver des réponses techniques à leurs questions, et émettre leurs observations.

Vous trouverez ci-joint les observations émises, ainsi que mes propres questions.

Je vous saurais donc gré de bien vouloir me faire parvenir votre mémoire en réponse dans un délai de quinze jours à compter de la présente notification.

Je vous prie d'agréer, Madame le Maire, l'expression de ma parfaite considération.

Le commissaire enquêteur Marc Adrey

Procès verbal de synthèse notifié

le 22 Juin Poss à l'enfat

Madame le Maire de Teulat Sabine MOUSSON

Procès verbal de synthèse des observations émises au cours de l'enquête publique.

Préambule

Les observations et questions seront présentées comme suit

- . 1 Observations du public
- . 2 Questions du commissaire enquêteur en regard des observations des personnes publiques associées

1. Observations du public.

Les trois permanences, et le registre mis à disposition en mairie ont permis au public de faire des observations.

10 personnes se sont présentées aux permanences, 7 observations écrites ont été portées sur le registre, j'y ai reporté 4 observations orales. Ont été joints au registre en annexe 2 courriers dont l'un était accompagné d'un mémoire, trois extraits du cadastre pour situer les propriétés, copie d'un mail, et le texte de la pétition du 8 décembre 2016 « pour l'annulation du plan local d'urbanisme » à laquelle la mairie avait répondu le 13 janvier 2017.

Sur la publicité:

Les familles MAUCOLIN et DELAUNAY estiment avoir été insuffisamment informées, en particulier sur la destination des deux terrains jouxtant la mairie et acquis par cette dernière. Elles n'ont pas trouvé les comptes rendus de conseil municipal pour la période du 12/05/15 au 27/06/2016.

Sur les parcelles déclassées

Monsieur MICHEL observe que le projet de PLU exclu une partie de sa parcelle n°113 de la zone U et souhaite une correction.

Madame MOUSSON Nicole souhaite que sa parcelle nº 155 soit reclassée U, ainsi qu'une bande sud des parcelles ze155 et 153, afin d'obtenir une parcelle de forme cohérente, à proximité de la zone AU.

Monsieur SALVAIRE rappelle qu'il a un projet de lotissement, depuis plusieurs années, sur la parcelle n°69 (Pugnères), qu'il a modifié son projet après concertation avec la mairie, qu'il avait obtenu un accord de principe, puis qu'un sursis à statuer lui a été opposé. Il a remarqué deux permis de construire d'avril et mai 2017 sur la commune. Il a fait parvenir deux courriers, et un mémoire, rédigé par Monsieur SAUNIER, son conseil, mémoire qui reprend tout l'historique de son projet. (Annexes 3 et 5 du registre). Il demande le reclassement d'une partie de sa parcelle en U, compte tenu du fait que sur les 3,85 ha que le SCoT accorde à Teulat pour les 10 ans à venir, les deux zones AU représentant 0,73+2,3=3,03 ha, il reste 0,82 ha, et que son dernier projet demande 5000 m2.

Sur les parcelles à reclasser

La famille BERNET, propriétaire des parcelles 57, 53, 54 à Pugnères, souhaite que la limite de la zone constructible du PLU, reprenant à ce jour celle de la carte communale, soit un peu plus éloignée de la route, pour permettre la constitution de trois lots de 1000 m2 chacun. Ces habitations

pourraient participer de l'assainissement collectif prévu. Ce projet d'assainissement est par ailleurs attendu et vivement souhaité.

Sur les deux zones AU, et leur incidence sur la physionomie de la commune.

La famille COMBES est opposée à la mise en place de la zone AU Ouest, car cela fera perdre à Teulat son caractère rural. Cependant, elle espère que la commune saura, le cas échéant, prendre toutes mesures pour préserver au mieux le cadre de vie.

Les familles MAUCOLIN et DELAUNAY sont opposées à la mise en place de la zone AU Est, pour les mêmes raisons de perte du caractère rural de la commune, pour l'augmentation prévisible du trafic routier sur ce secteur, parce que l'augmentation de la surface bâtie entraînera l'augmentation des impôts locaux, parce que les terrains concernés ne vont privilégier que deux propriétaires. Elles ont déposé la copie de la pétition du 8 décembre 2016.

Monsieur SALVAIRE reconnaît que le recentrage de l'urbanisation sur le bourg est cohérent du point de vue urbanistique, mais regrette que de nombreuses « dents creuses », dont les secteurs 2 et 3 de la parcelle n°69 lui appartenant, ne puissent être comblées pour homogénéiser le tissus urbain du hameau de Pugnères.

Madame DE PLASSE s'inquiète de la proximité de la zone AUI avec son habitation située sur la parcelle 52. Et demande s'il sera possible, si elles sont classées en AU0, d'y acquérir une ou plusieurs parcelles afin de garder un espace non construit autour de sa maison. Plus généralement, elle s'interroge sur l'échéance de ces réalisations.

Sur le règlement, Madame DE PLASSE demande des précisions sur quelques articles : 1AU, 2AU, 10 U et 10AU.

Sur le projet d'assainissement collectif.

Madame CHEVALIER craint que la station d'épuration prévue sur le bourg soit trop proche des habitations et ne produise des nuisances, et se demande s'il y a un point d'eau à proximité pour son fonctionnement.

La famille BERNET, de Pugnères, ayant à subir les nuisances olfactives de l'assainissement non collectif, attend avec impatience la réalisation du projet de STEP sur le hameau.

Madame DE PLASSE considère que le dossier concernant le projet d'assainissement manque de données techniques qui permettraient d'appréhender sa faisabilité.

J'ai enfin recueilli une observation sortant du domaine propre de l'enquête, d'un agriculteur signalant qu'il était de plus en plus difficile, voire dangereux, de circuler avec les engins agricoles sur les routes et chemins de la commune.

2. Autres remarques ou questions en regard des observations des personnes

publiques associées.

Les personnes publiques ont donné des avis favorables, cependant assortis d'observations et d'une réserve pour la DDT.

Il revient au porteur de projet d'indiquer de quelle manière il envisage de répondre à ces remarques.

Sur le projet de PLU.

Ayant donné un avis favorable, la DDT remarque que les installations d'assainissement non collectif ne sont plus aux normes pour nombre d'entre elles, et, en conséquence, demande que la réalisation du projet soit subordonnée à la mise en service des stations d'épuration des eaux usées. Ainsi, elle demande le classement des deux zones AU en AU0.

Est-ce que cela peut convenir au déroulé du projet ?

Le PADD (p.6) annonce 8 nouveaux logements sur le bourg, donc hors zones AU, sur des parcelles qui seront redivisées : ces parcelles ont elles été identifiées et les propriétaires consultés ?

Sur le dossier

La DDT et la CCTA demandent de compléter le rapport de présentation en justifiant la compatibilité avec le SCoT, et en ôtant les références aux documents supérieurs pris en compte par le SCoT. De même, de supprimer, p.6 du RP, la phrase « Le DOO devra préciser... »

Les mêmes ont relevé des écarts de données entre les diverses pièces du PLU, concernant

- . les surfaces consommées (pp. 7 et 93 du RP)
- . le nombre de logements prévus sur AU1 et AU2 (p. 96 du RP et OAP).

Sur le règlement

La DDT propose de positionner le « préambule » et les « caractéristiques de la zone » hors du règlement proprement dit. Serait-il possible de les fondre avec le paragraphe « choix retenus pour l'établissement du règlement » (p.97 du RP) ? Les deux rédactions sont très proches.

Sur la forme, la DDT propose de réécrire plusieurs passages afin d'en rendre la rédaction conforme aux textes et expressions en vigueur.

Sur le fond, la DDT relève que la loi du 6 août 2015 impose de préciser dans le règlement de la zone A les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des annexes. Ces dispositions étant soumises à l'avis de la CDPENAF. (Art. 10A)

La DDT relève des contradictions entre 1Ntvb et 2Ntvb d'une part, et 6Ntvb d'autre part. Pareillement pour 10Ntvb.

L'article 4U précise « d'une façon générale, le rejet des eaux pluviales est interdit... » Cette expression peu prescriptive correspond-elle à un état de fait ? Ou faut-il la supprimer pour éviter des interprétations diverses ?

L'article 2A qui « autorise la construction, sans fondation, d'abris simples et démontables pour animaux, non liés à l'agriculture » correspond-il à un projet particulier, ou une situation

existante ? Est-il envisagé de le réécrire ou supprimer, au regard de l'observation de la chambre d'agriculture ?

Sur les annexes

La DDT propose de renuméroter les pièces et de positionner dans le RP la notice SDIS et le diagnostic agricole.

Sur le dossier d'assainissement

Dans le dossier d'assainissement, les emplacements des deux stations d'épuration sont indiqués sur le plan ; mais on ne les retrouve pas dans le projet de PLU. Pour le moins, les propriétaires de ces deux lieux ont-ils été consultés ?

ANNEXE 6

Mairie de TEULAT Le Bourg 81500 TEULAT

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 9 MAI 2017 AU 16 JUIN 2017 PORTANT SUR L'ABROGATION DE LA CARTE COMMUNALE L'ELABORATION D'UN PLU ET LA MISE EN PLACE D'UN SCHEMA D'ASSAINISSEMENT COLLECTIF

RÉPONSE DE LA MAIRIE AU PV DE SYNTHÈSE ÉMIS PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

1. OBSERVATIONS DU PUBLIC

Sur la publicité:

Les familles MAUCOLIN et DELAUNAY estiment avoir été insuffisamment informées, en particulier sur la destination des deux terrains jouxtant la mairie et acquis par cette dernière. Elles n'ont pas trouvé les comptes rendus de conseil municipal pour la période du 12/05/15 au 27/06/2016.

L'ensemble des délibérations est affiché dans les huit jours suivants la séance du Conseil municipal sur le panneau situé sur le parvis de la Mairie comme le prévoit le Code Général des Collectivités Territoriales (art. L2121-25 et R.2121-11). Les délibérations restent affichées jusqu'au Conseil suivant soit en moyenne 5 à 7 semaines.

En complément de cet affichage, un autre registre, sous la forme d'un classeur, est à la disposition du public dans le hall d'entrée de la Mairie. Les administrés peuvent y consulter l'ensemble des délibérations depuis le Conseil du 5 avril 2014.

Enfin, les 4 derniers Comptes rendu sont consultables sur le Site Internet de la Mairie (<u>www.mairiedeteulat.com</u>) A ce jour, y sont publié les comptes rendu du 20/09/2016, du 15/11/2016, du 13/12/2016 et du 17/01/2017.

Les délibérations n°20160308/128 et 20160308/129 en date du 8 mars 2016 actant l'achat des parcelles autour de la Mairie précisent également le projet qui va être mené sur ces terrains. Ces délibérations ont été affichées à l'extérieur et intérieur de la Mairie le 14 mars 2016. Ces deux délibérations se trouvent en annexe 1 de ce document.

Concernant la concertation au sujet du PLU, il faut rappeler la tenue des réunions publiques du 8 juillet 2016 pour le PLU et du 24 janvier 2017 pour le schéma d'assainissement collectif. Les élus de la commission urbanisme ont également tenu des permanences quelques jeudis soirs. Suite à la pétition, 2 réunions ont été organisées avec les signataires de la pétition. Seulement 10% des pétionnaires ont répondu présents.

Le bilan de la concertation est disponible dans la délibération n°20161213/167 du 13 décembre 2016.

La Commune a acquis ces deux parcelles à proximité de la Mairie en vue de la création d'un jardin

public dans le cadre d'un projet d'ensemble d'aménagement du cœur du village.

Sur les parcelles déclassées

Monsieur MICHEL observe que le projet de PLU exclu une partie de sa parcelle n°113 de la zone U et souhaite une correction.

Il est vrai que la partie haute de la parcelle de Mr MICHEL cadastrée ZI 113 a été classée en A pour créer une continuité avec la parcelle 58. Une partie est en zone U et une partie en zone A. Dans la mesure où la règle essentielle fixée par la municipalité à savoir le recentrage autour du bourg, n'est pas remise en cause, la Commune peut envisager de modifier quelque peu le tracé de la zone U sur les parcelles ZI 113 et 35 afin d'éviter des découpes atypiques et sous réserve de ne pas multiplier ainsi les surfaces constructibles au détriment de la zone agricole.

Madame MOUSSON Nicole souhaite que sa parcelle nº 155 soit reclassée U, ainsi qu'une bande sud des parcelles ze155 et 153, afin d'obtenir une parcelle de forme cohérente, à proximité de la zone AU.

En cohérence et en prolongation de la zone AU, la parcelle ZE 155 pourrait être classée en zone U car elle est située en frange immédiate de la partie centrale du bourg. Cependant, il importe que le débouché du chemin piéton venant de la zone AU soit assuré au nord des parcelles ZE155 et 153 vers l'espace public et le centre du village.

Monsieur SALVAIRE rappelle qu'il a un projet de lotissement, depuis plusieurs années, sur la parcelle n°69 (Pugnères), qu'il a modifié son projet après concertation avec la mairie, qu'il avait obtenu un accord de principe, puis qu'un sursis à statuer lui a été opposé. Il a remarqué deux permis de construire d'avril et mai 2017 sur la commune. Il a fait parvenir deux courriers, et un mémoire, rédigé par Monsieur SAUNIER, son conseil, mémoire qui reprend tout l'historique de son projet. (Annexes 3 et 5 du registre). Il demande le reclassement d'une partie de sa parcelle en U, compte tenu du fait que sur les 3,85 ha que le SCoT accorde à Teulat pour les 10 ans à venir, les deux zones AU représentant 0,73+2,3=3,03 ha, il reste 0,82 ha, et que son dernier projet demande 5000 m².

La promesse de vente donnée en 2010 a été faite sous l'ancienne municipalité qui avait une vision du développement urbain de Teulat moins « recentrée ». D'ailleurs Teulat était classée en Pôle rural lors de la première version du SCOT. Or le projet du SCOT avait reçu un avis défavorable de la part de la DDT. Cet avis s'appuyait entre autre sur le choix du classement en pôle rural de notre Commune. L'Etat désapprouvait ce choix en précisant que Teulat n'avait pas les réseaux suffisants pour accueillir autant d'habitations et de population.

La municipalité actuelle est donc revenue sur cette position et a décidé de classer Teulat en Commune rurale. La liaison entre Teulat et Pugnères ne se fera pas par des habitations mais par des liaisons douces ou des espaces verts (page 5 du PADD – orientations générales concernant les déplacements).

Le calcul des surfaces consommées est incorrect. En effet, la DDT nous oblige à prendre en compte à l'intérieur de la zone U un certain nombre de redivisions potentielles. En l'occurrence nous avons 0,8ha. Il faut donc les rajouter au 3,03ha des zones AU et nous arrivons bien à 3,83ha à consommer sur 10 ans.

Comme il est largement explicité dans le projet de PLU et en particulier dans le PADD, la Commune au regard des capacités très limitées de développement urbain accordées en

application du SCOT, a décidé de recentrer de façon rigoureuse son développement autour du village de Teulat.

Concernant les PC accordés, ils sont de mai et de juin 2017. Le premier concerne une parcelle de 2 500m² à proximité du bourg et pour lequel il n'y a pas eu de sursis à statuer, des CUb consécutifs avaient d'ailleurs étaient déposés. Le second correspond à une parcelle de 680 m² en plein cœur du village donc dans la future zone U. Il n'y a donc pas eu de sursis à statuer car ce projet est intégré au futur PLU.

Sur les parcelles à reclasser

La famille BERNET, propriétaire des parcelles 57, 53, 54 à Pugnères, souhaite que la limite de la zone constructible du PLU, reprenant à ce jour celle de la carte communale, soit un peu plus éloignée de la route, pour permettre la constitution de trois lots de 1000 m2 chacun. Ces habitations pourraient participer de l'assainissement collectif prévu. Ce projet d'assainissement est par ailleurs attendu et vivement souhaité.

Nous comprenons la famille BERNET et nous entendons sa demande qui est, par ailleurs, tout a fait légitime. Cependant, nous ne pouvons répondre positivement à la Famille BERNET.

En effet, après de lourdes réflexions et accompagnée par les partenaires extérieurs, la Commune a décidé d'urbaniser le Bourg de Teulat et lance un projet d'aménagement de redynamisation du cœur du village. Elle souhaite donc que Pugnères conserve son caractère de hameau. La Commune a décidé de ne pas développer ce secteur. Un hameau est un petit groupe d'habitations (une dizaine ou une quinzaine de constructions au maximum) isolés et distincts du bourg ou du village. Ce qui caractérise le hameau, c'est une taille relativement modeste et le regroupement des constructions.

Comme pour la remarque précédente, la Commune a dû choisir les sites d'expansion urbaine afin de rester dans les objectifs quantitatifs dictés par le SCOT. Ses choix se sont donc portés de façon prioritaire sur le village de Teulat.

Sur les deux zones AU, et leur incidence sur la physionomie de la commune.

La famille COMBES est opposée à la mise en place de la zone AU Ouest, car cela fera perdre à Teulat son caractère rural. Cependant, elle espère que la commune saura, le cas échéant, prendre toutes mesures pour préserver au mieux le cadre de vie.

La zone AU Ouest a été choisie afin de boucler le village côté Ouest. Ce regroupement d'habitations ne devrait pas compter plus de 7 à 8 logements. De plus, la municipalité actuelle s'est positionnée dans le SCOT du Vaurais en tant que « Commune rurale ». Principe qu'elle a repris dans sa délibération du 25 juillet 2014 ainsi que le PADD. Néanmoins la Commune doit composer avec plusieurs objectifs : être une Commune rurale, protéger les terres agricoles en stoppant le mitage et recentrer l'urbanisation autour du Bourg tout en prolongeant la forme urbaine ancienne du village avec une densité plus conforme aux modes de vie actuelle (jardin, garage, absence de vis à vis, ensoleillement du logement...). Ainsi, pour éviter une trop forte concentration d'habitations sur une seule zone, la zone AU Ouest a été ouverte.

Nous rappelons à la famille COMBES que les Orientations d'Aménagement et de Programmation

ont été réalisées en concertation avec le quartier et nous assurons aux riverains de ce futur projet que notre équipe municipale sera vigilante sur la conception de ce nouveau quartier.

Monsieur SALVAIRE reconnaît que le recentrage de l'urbanisation sur le bourg est cohérent du point de vue urbanistique, mais regrette que de nombreuses « dents creuses », dont les secteurs 2 et 3 de la parcelle n°69 lui appartenant, ne puissent être comblées pour homogénéiser le tissus urbain du hameau de Pugnères.

Comme nous l'avons précédemment expliqué, la Mairie souhaite que Pugnères reste un hameau et non « un pôle urbain ». De plus la notion de « dents creuses » utilisée par Mr SALVAIRE pour justifier la constructibilité d'une de ses parcelles à Pugnères ne peut s'appliquer pour la simple raison que bien qu'en limite d'un hameau cette surface est entretenue et cultivée par un agriculteur. Nous rappelons donc à Mr SALVAIRE que le PADD, clé de voute du PLU prévoit une protection des terres agricoles, ce qui se traduit par un arrêt du mitage, de l'étalement de l'urbanisation et un recentrage autour du bourg.

Ainsi, autoriser les constructions en continuité du hameau de Pugnères serait en totale contradiction avec les principes énoncés par le PADD mais également le SCOT du Vaurais ainsi que la loi ALUR.

Madame DE PLASSE s'inquiète de la proximité de la zone AUI avec son habitation située sur la parcelle 52. Et demande s'il sera possible, si elles sont classées en AUO, d'y acquérir une ou plusieurs parcelles afin de garder un espace non construit autour de sa maison. Plus généralement, elle s'interroge sur l'échéance de ces réalisations.

Suite à la concertation avec les riverains, il a été créé une zone non-aedificandi de 10m. Cette bande pourra en partie ou en totalité être rachetée par les propriétaires riverains au moment de la création du lotissement. C'est l'article 689 du Code Civil qui dispose (sans la nommer) que cette servitude est une interdiction de construire sur le fonds. Il s'agit d'une servitude non apparente d'origine publique car issue d'un PLU. Il a été décidé de recourir à la création d'une zone non-aedificandi suite aux réunions de quartier, les riverains souhaitant conserver leur tranquillité, pas de vis-à-vis, préserver l'éclairage naturel.

Nous tenons à préciser à Mme DE PLASSE que la Mairie n'a aucun pouvoir quant à l'échéance de ce projet. En effet, comme l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) le préconise, la Commune veillera à la réalisation d'un projet conforme à ses choix et à ses réflexions, et au futur permis d'aménager ; mais elle ne peut pas, dans le contexte actuel, obliger le propriétaire dudit terrain à vendre. Lorsque le permis est déposé en Mairie, le délai d'instruction est de trois mois. Ensuite, le permis une fois accordé est valable 3 ans.

Sur le règlement, Madame DE PLASSE demande des précisions sur quelques articles : 1AU, 2AU, 10 U et 10AU.

L'article 1AU indique ce qui est interdit dans la dite zone. Par déduction, ce qui n'est pas interdit est autorisé. L'article AU2 précise les conditions dans lesquelles les constructions autorisées pourront être réalisées et fait notamment référence aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui constituent un cadre plus imagé pour organiser le développement urbain.

L'article 10AU est la règle qui indique la hauteur maximale des constructions. Il s'agit d'une

hauteur maximum et non pas d'une hauteur imposée. Une hauteur de 8m à l'égout du toit (« gouttière ») correspond à celle d'une maison d'un étage avec grenier.

L'article 10U propose globalement la même hauteur. Cependant, pour tenir compte du bâti existant qui est parfois beaucoup plus haut, il est possible de réaliser des constructions dont la hauteur se calque sur celle de la construction voisine. Cette disposition permet de réaliser l'extension d'une construction existante de façon plus cohérente. Il s'agit donc de préserver le bâti existant, de permettre son aménagement et donc de mieux garantir son occupation afin de lutter contre la vacance du bâti ancien.

Sur le projet d'assainissement collectif.

Madame CHEVALIER craint que la station d'épuration prévue sur le bourg soit trop proche des habitations et ne produise des nuisances, et se demande s'il y a un point d'eau à proximité pour son fonctionnement.

Plusieurs dispositions visent à éviter les nuisances olfactives pour les habitations les plus proches :

- Choix d'une filière de traitement à base de filtres plantés de roseaux, filière aérobie (traitement en présence d'oxygène) qui ne génère pas d'odeurs nauséabondes (contrairement à d'autres filières, par exemple avec un décanteur-digesteur ou une fosse toutes eaux qui peuvent générer des gaz soufrés).
- Station d'épuration implantée à plus de 100 mètres des habitations (obligation réglementaire, mais cette contrainte contribue également à éloigner les ouvrages des habitations, et donc à limiter les nuisances)
- Choix d'un assainissement collectif : dans le bourg, les nuisances olfactives sont plutôt dues à l'absence ou à la non-conformité des assainissements individuels, problématique qui sera réglée grâce à la collecte des eaux usées et à leur traitement sur un site unique.

La famille BERNET, de Pugnères, ayant à subir les nuisances olfactives de l'assainissement non collectif, attend avec impatience la réalisation du projet de STEP sur le hameau.

Cette remarque va dans le sens de l'adoption du zonage proposé. En effet, l'absence de collecte des eaux usées en collectif, du fait de la non-conformité des assainissements individuels et du rejet d'eaux non traitées ou insuffisamment traitées dans les fossés, induit des nuisances olfactives pour les riverains. La solution d'assainissement collectif, avec un choix de filière adapté et un entretien régulier, permettra de supprimer ces désagréments.

Madame DE PLASSE considère que le dossier concernant le projet d'assainissement manque de données techniques qui permettraient d'appréhender sa faisabilité.

L'étude de faisabilité a consisté en une étude de la collecte par réseau gravitaire et de la mise en place de stations d'épuration, appuyée sur un levé topographique. Elle comporte des métrés et une évaluation des coûts associés, ainsi qu'une évaluation des subventions possibles. A cette étape de la réflexion, le chiffrage du projet permet de définir l'impact des travaux sur le montant de la redevance d'assainissement. Cette approche est suffisante pour que la commune prenne une décision concernant le zonage d'assainissement collectif, les différents scénarios étudiés et redevances associées ayant été comparés en vue du choix de la commune.

Dans cette démarche et tout au long de l'étude, la Commune a été suivie par le Département du Tarn ainsi que par l'agence de l'eau, principaux financeurs dans ce futur projet.

J'ai enfin recueilli une observation sortant du domaine propre de l'enquête, d'un agriculteur signalant qu'il était de plus en plus difficile, voire dangereux, de circuler avec les engins agricoles sur les routes et chemins de la commune.

Il est difficile de répondre à une telle observation en ayant peu d'élément. En effet, soit l'observation porte sur la taille des routes. Dans ce cas, la Commune a l'obligation d'assurer l'entretien des voies communales et non l'élargissement. Sur le trafic routier, il est vrai qu'il a augmenté ces dernières années. Mais Teulat est un village de passage où il est facile pour les Communes avoisinantes de rejoindre rapidement la Haute-Garonne. Ainsi, ne circulent pas que les Teulatois et Teulatoises. Sur l'entretien de la voirie, la Commune investit environ 17 000€ par an pour l'entretien de ses voies (faucardage compris). Avec 17 km de voie, il est évident que la Commune ne peut pas refaire la totalité des voies chaque année. De plus, l'obligation est donnée aux voies communales, les chemins ruraux ne sont que secondaires avec un simple entretien réalisé par l'employé communal.

2. AUTRES REMARQUES OU QUESTIONS EN REGARD DES OBSERVATIONS DES PPA

Sur le projet de PLU.

Ayant donné un avis favorable, la DDT remarque que les installations d'assainissement non collectif ne sont plus aux normes pour nombre d'entre elles, et, en conséquence, demande que la réalisation du projet soit subordonnée à la mise en service des stations d'épuration des eaux usées. Ainsi, elle demande le classement des deux zones AU en AU0. Est-ce que cela peut convenir au déroulé du projet ?

Comme nous avons déjà répondu à la DDT, la Commune a mandaté un bureau d'étude afin de mettre à jour la carte sur le schéma d'assainissement collectif. Il se révèle en effet qu'environ 70% des habitations du bourg ont des installations d'assainissement autonomes non conformes. Un projet d'assainissement collectif est alors engagé sur la totalité du bourg mais également sur le hameau de Pugnères.

Nous tenons à préciser que ce projet va de pair avec l'élaboration du PLU, une enquête publique commune a été faite sur ces deux dossiers. Le dossier technique sur la mise en place d'un schéma d'assainissement collectif est joint au dossier PLU arrêté.

Dès que le permis d'aménager pour la zone AU2Est sera déposé, la Commune lancera les marchés publics pour les travaux d'assainissement. A partir de ce moment nous comptons à peu près entre 6 et 8 mois pour la mise en service des stations. Le but étant de faire ces travaux en 2018/2019 afin de régler au plus vite l'impact sur l'environnement et de rendre le Bourg plus « propre ». Enfin, le Département et l'Agence de l'eau ont un programme de subvention allant jusqu'en 2018. Ces enveloppes seront-elles reconduites ? Dans l'incertitude, il est essentiel que les demandes de subvention soient déposées en 2018.

Le PADD (p.6) annonce 8 nouveaux logements sur le bourg, donc hors zones AU, sur des parcelles qui seront redivisées : ces parcelles ont elles été identifiées et les propriétaires consultés ?

La DDT et le SCOT, présents aux réunions de travail, ont préconisé de prendre en compte à l'intérieur de la zone U les redivisions possibles, et ce même si elles étaient improbables. Ces redivisions rentrent dans le calcul des hectares à construire. Ce qui porte donc le total à 3,83ha exactement arrondi à 3,8ha comme précisé dans le PADD (p6). La DDT et le SCOT préconisant de compter environ 1ha en plus, la Commune a compté de façon théorique par rapport aux surfaces disponibles sur les parcelles plus facilement divisibles et ce, sans préjuger des intentions des propriétaires. 8 logements sont potentiellement constructibles en zone U en densification du tissu existant; cependant, il est tout à fait possible que ces logements ne soient réalisés.

Cette recommandation s'appuie sur des constats de plus en plus fréquents, y compris dans les zones rurales plus ou moins proches des grandes agglomérations. La densification du tissu urbain existant est liée notamment au vieillissement de la population, au renchérissement du coût du foncier et à l'attention croissante à l'habitabilité, à l'économie des logements sur des espaces moins grands, plus économes. Cette tendance se confirme de façon générale et il paraît légitime de prendre en compte cette recommandation qui va dans le sens d'une consommation moindre des espaces et d'une meilleure utilisation des équipements publics (station d'épuration par exemple).

Cependant, si la DDT et le SCOT revenaient sur cette recommandation, la Commune pourrait « réinjecter » ces 0,8ha à d'autres parcelles. Nous ne manquerons pas de leur reposer la question avant l'approbation du PLU.

Sur le dossier

La DDT et la CCTA demandent de compléter le rapport de présentation en justifiant la compatibilité avec le SCoT, et en ôtant les références aux documents supérieurs pris en compte par le SCoT. De même, de supprimer, p.6 du RP, la phrase « Le DOO devra préciser... »

Les mêmes ont relevé des écarts de données entre les diverses pièces du PLU, concernant

. les surfaces consommées (pp. 7 et 93 du RP)

. le nombre de logements prévus sur AU1 et AU2 (p. 96 du RP et OAP).

Ces erreurs seront rectifiées par le bureau d'étude ; certaines sont dues aux évolutions législatives et à celles du SCOT.

Sur le règlement

La DDT propose de positionner le « préambule » et les « caractéristiques de la zone » hors du règlement proprement dit. Serait-il possible de les fondre avec le paragraphe « choix retenus pour l'établissement du règlement » (p.97 du RP) ? Les deux rédactions sont très proches.

Cette observation sera suivie d'effet et les documents seront modifiés pour l'approbation du PLU. Le règlement sera modifié avec suppression de ces 2 parties comme le demande la DDT; Cependant, le Rapport de Présentation et le Règlement sont deux pièces distinctes.

Sur la forme, la DDT propose de réécrire plusieurs passages afin d'en rendre la rédaction conforme aux textes et expressions en vigueur.

Au cours d'une prochaine réunion avec le bureau d'étude, nous analyserons ces passages et discuterons de la façon de les réécrire. Cependant, nous n'allons pas retravailler sur la rédaction de la totalité du dossier sachant que pour chaque étape la DDT était présente ou en copie de mail. Les documents seront adaptés au mieux pour répondre aux exigences de la dernière lecture faite par les services de l'Etat.

En effet, sur le fond et après 3 années de réflexion, réunions et consultation, nous pensons que ce PLU est une véritable prouesse en termes de limitation de l'urbanisation et de protection des terres agricoles. La Commune est tout de même passée d'environ 14ha constructible à 7,7ha sur 20 ans.

Sur le fond, la DDT relève que la loi du 6 août 2015 impose de préciser dans le règlement de la zone A les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des annexes. Ces dispositions étant soumises à l'avis de la CDPENAF. (Art. 10A)

La DDT relève des contradictions entre 1Ntvb et 2Ntvb d'une part, et 6Ntvb d'autre part. Pareillement pour 10Ntvb.

L'article 4U précise « d'une façon générale, le rejet des eaux pluviales est interdit... » Cette expression peu prescriptive correspond-elle à un état de fait ? Ou faut-il la supprimer pour éviter des interprétations diverses ?

L'article 2A qui « autorise la construction, sans fondation, d'abris simples et démontables pour animaux, non liés à l'agriculture » correspond-il à un projet particulier, ou une situation existante? Est-il envisagé de le réécrire ou supprimer, au regard de l'observation de la chambre d'agriculture

En ce qui concerne la CDPENAF réunie le 30 mars 2017, la Commission a rendu un avis favorable sur le projet et émis une seule remarque qui concerne les habitations sans fondation. Cette remarque sera bien sûr prise en compte.

Pour les remarques de la DDT sur le règlement de la zone Ntvb, il s'agit de propositions de rédaction plus conforme à la réglementation en vigueur. De plus, elle propose d'être plus précis sur les extensions et des annexes des locaux d'habitation nécessaires à l'activité agricole, ce qui peut être à discuter car l'intention du conseil municipal n'est pas de restreindre les conditions d'exercices et de vie des agriculteurs.

L'ensemble des remarques sur le règlement seront examinées et discutées lors d'une réunion avec la Commission et les partenaires de la Commune. Il s'agit non pas de remarques sur le fond ni de remise en cause de la logique du PLU mais des éléments de détails concernant la réglementation en vigueur et son application dans le département du Tarn.

Sur les annexes

La DDT propose de renuméroter les pièces et de positionner dans le RP la notice SDIS et le diagnostic agricole.

Cette observation sera prise en compte et le bureau d'étude fera le nécessaire afin de mettre à

jour le dossier pour l'approbation du PLU.

Sur le dossier d'assainissement

Dans le dossier d'assainissement, les emplacements des deux stations d'épuration sont indiqués sur le plan ; mais on ne les retrouve pas dans le projet de PLU. Pour le moins, les propriétaires de ces deux lieux ont-ils été consultés ?

Les propriétaires ont bien été consultés. L'emplacement des stations sera rajouté par le bureau d'étude dans les documents graphiques du dossier PLU avant approbation.

Convocation: 01.03.2016 Affichage: 01.03.2016

Conseillers afférents au CM : 11 Conseillers en exercice : 10

Présents: 8

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNE DE TEULAT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU MARDI 8 MARS 2016 A 21H00

Etalent présents : M. CHAPELET Jean-Michel, M. COUSINIÉ Paul, M. MICHEL Luc, Mme MOUSSON Sabine, Mme RABIS-BOUYSSOU Martine, M. RIERA Eric, Mme TAPIE Anne, Mme VELLERET

Etalent absents: M. JULIÉ Bruno donne procuration à M. CHAPELET Jean-Michel,

Mme MERCIER Marie-Françoise donne procuration à Mme RABIS-BOUYSSOU

Martine

Secrélaire de séance : Mme TAPIE Anne

DCM20160308/129 URBANISME - ACQUISITION FONCIERE - PARCELLES ZE 53 Bt 55 Madame le Maire explique au Conseil que l'article L 1111-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) permet aux communes d'acquerir à l'amiable des biens et des droits à caractère mobilier ou immobilier.

Le futur PLU prévoit entre autre un recentrage de l'urbanisation autour du bourg ainsi qu'une mise en valeur des espaces publics et des bâtiments publics. La Commission urbanisme en lien avec le bureau d'étude a travaillé sur un projet d'aménagement autour de la Mairie. Cet aménagement comprendrait une aire de jeu, de détente, quelques places de stationnement et un boulodrome. Afin de réaliser ce projet, l'acquisition des parcelles autour de la Mairie est nécessaire. Madame le Maire a rencontré les propriétaires de ces terrains qui sont d'accord pour la vente. Ainsi Madame le Maire propose l'acquisition des parcelles dont la désignation est la suivante :

COMMUNE	PARCELLE	ADRESSE	SURFACE
Teulat (81298)	ZE 53	Le Village	510 m ²
Teulat (81298)	ZE 65	Le Village	360 m ²
		TOTAL	870 m ²

Vu l'avis des domaines et la proposition faite par le propriétaire, Madame le Maire propose un prix de 26 600€ pour cette parcelle appartenant à Madame Nicole MOUSSON soit un prix d'environ 30.59€/m². Les frals notariés devront se rajouter à cette somme. Madame le Maire demande l'avis du Conseil et précise que cette somme sera prévue au budget

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide à la MAJORITE (un non participant : Mme MOUSSON Sabine)

- D'ACQUERRIR les parcelles cadastrées ZE 53 et 55 pour un montant total de 26 600€,
- DE DIRE que les frais notariés se rajouteront à cette somme,
- DE PRECISER que ces parcelles seront affectées au domaine privé de la Commune,
- D'AUTORISER Madame le Maire à signer tous documents nécessaires à l'achat de ces
- DE PRECISER que cette somme sera prévue au budget primitif de 2016 article 2111 -Chapitre 21 - Opération 149 « achats terrains »,

Fait et délibéré le mardi 8 mars 2016 Pour extrait certifié conforme

Reçu par la Sous-Préfecture de CASTRES le 1 4 MARS 2016 Publié par affichage le 14 MARS 2016 Sabine MOUSSON

Convocation : 01.03.2016 Affichage: 01.03.2016

Conseillers afférents au CM: 11 Conseillers en exercice : 10 Présents : 8

REPUBLIQUE FRANCAISE

DEPARTEMENT DU TARN

COMMUNE DE TEULAT

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU MARDI 8 MARS 2016 A 21H00

<u> Etaient présents</u> : M. CHAPELET Jean-Michel, M. COUSINIÉ Paul, M. MICHEL Luc, Mme MOUSSON Sabine, Mme RABIS-BOUYSSOU Martine, M. RIERA Eric, Mme TAPIE Anne, Mme VELLERET Josette

Etaient absents: M. JULIÉ Bruno donne procuration à M. CHAPELET Jean-Michel,

Mme MERCIER Marie-Françoise donne procuration à Mme RABIS-BOUYSSOU

Martine

Secrétaire de séance : Mme TAPIE Anne

DCM20160308/128 URBANISME - ACQUISITION FONCIERE - PARCELLES ZE 51 et 52

Madame le Maire explique au Conseil que l'article L 1111-1 du code général de la propriété des personnes publiques (CGPPP) permet aux communes d'acquérir à l'amiable des biens et des droits à caractère mobilier ou immobilier.

Le futur PLU prévoit entre autre un recentrage de l'urbanisation autour du bourg ainsi qu'une mise en valeur des espaces publics et des bâtiments publics. La Commission urbanisme en lien avec le bureau d'étude a travaillé sur un projet d'aménagement autour de la Mairie. Cet aménagement comprendrait une aire de jeu, de détente, quelques places de stationnement et un boulodrome. Afin de réaliser ce projet, l'acquisition des parcelles autour de la Mairie est nécessaire. Madame le Maire a rencontré les propriétaires de ces terrains qui sont d'accord pour la vente. Ainsi Madame le Maire propose l'acquisition des parcelles dont la désignation est la suivante :

0044444			
COMMUNE	PARCELLE	ADRESSE	SURFACE
Teulat (81298)	ZE 51	Le Village	609 m ²
Teulat (81298)	ZE 52		
		Le Village	45 m²
		TOTAL	654 m²

Vu l'avis des domaines et la proposition faite par le propriétaire, Madame le Maire propose un prix de 20 000€ pour cette parcelle appartenant à Monsieur José JULIA soit un prix d'environ 30.59€/m². Les frais notariés devront se rajouter à cette somme.

Madame le Maire demande l'avis du Conseil et précise que celte somme sera prévue au budget primitif 2016.

Entendu cet exposé et après en avoir délibéré, le Conseil municipal décide à l'UNANIMITE

- D'ACQUERRIR les parcelles cadastrées ZE 51 et 52 pour un montant total de 20 000€,
- DE DIRE que les frais notariés se rajouteront à cette somme,
- DE PRECISER que ces parcelles seront affectées au domaine privé de la Commune,
- D'AUTORISER Madame le Maire à signer tous documents nécessaires à l'achat de ces parcelles
- DE PRECISER que cette somme sera prévue au budget primitif de 2016 article 2111 -Chapitre 21 - Operation 149 « achats terrains ».

Fail et délibéré le mardi 8 mars 2016 Pour extrait certifié conforme

Reçu par la Sous-Préfecture de CASTRES le 1 4 MARS 2016 Publié par affichage le 14 MARS 2016

Sabine MOUSSON (1)



Mairie de TEULAT Le Bourg 81500 TEULAT

A Teulat, le 3 janvier 2017

Objet : Réponse à la pétition pour l'annulation du Plan Local d'Urbanisme

Madame, Monsieur Chers Teulatois et Teulatoises

Le 13 décembre 2016, le Conseil municipal a accusé réception de la pétition initiée par Mme Corinne MAUCOLIN et signée par 71 habitants de la commune. La commission a bien sûr pris connaissance de l'objet de ce document et apporte par la présente les corrections et rectifications aux multiples erreurs et contre-vérités qu'elle contient.

Nous regrettons que les signataires de ce texte n'aient pas profité des permanences organisées expressément sur ce sujet important pour obtenir les informations correctes aux questions qu'ils pouvaient se poser.

Nous profitons de ce message pour remercier les habitants qui nous ont permis de faire évoluer le PLU par leurs participations constructives et les remarques pertinentes qu'ils ont formulées.

« Lors de la réunion publique de juillet 2016... votre équipe et vous-même avez décidé d'urbaniser de façon très dense le centre du village sous prétexte de directives fournies par le SCOT. »

En effet, le PLU de notre Commune se doit de respecter les principes édictés par des normes supérieures comme le Schéma de Cohérence Territoriale du Vaurais (SCoT), lois (ALUR et NOTRE) et règlements.

Trois principes forts découlent des ces directives

- · Le recentrage de l'habitat sur les cœurs de villages,
- · La densification (10 maisons à l'hectare pour notre Commune),
- · La limitation des nouvelles surfaces constructibles

Le respect de ces règlements est un impératif auquel les collectivités sont soumises.

« Vous nous avez présenté un projet déjà très précis qui impose deux lots de constructions concernant ... deux propriétaires. »

Les documents présentés lors de la réunion publique étaient à l'état de projet. Ils ont depuis été retravaillés suite aux réunions en Mairie avec les riverains immédiats des futurs projets. Leurs avis, demandes et craîntes ont été prises en compte et les documents ont été revus dans ce sens.

En effet, les futurs projets ne concernent que deux propriétaires mais c'est la configuration du village qui est ainsi, de grandes parcelles et peu ou pas de morcellement.

« ...nous constatons ne pas avoir été informés de la totalité du projet en cours... pas informés du démarrage de votre réflexion...»

L'historique des étapes du démarrage du PLU à aujourd'hui est le suivant :

- Le <u>25 juillet 2014</u> le Conseil municipal a voté à l'unanimité (11 conseillers: Jean-Michel CHAPELET, Paul COUSINIÉ (démissionnaire en 2016 et signataire de la pétition), Bruno JULIÉ, Corinne MAUCOLIN (démissionnaire en 2015 et signataire de la pétition), Marie-Françoise MERCIER, Luc MICHEL, Sabine MOUSSON, Martine RABIS-BOUYSSOU, Éric RIERA, Anne TAPIE et Josette VELLERET) l'élaboration d'un PLU sur l'ensemble du territoire communal. Cette délibération précise d'entrée les objectifs de :
 - o positionner la Commune en Commune rurale,
 - o protéger les terres naturelles et agricoles,
 - o améliorer le cadre de vie par une gestion de l'espace réfléchie et maîtrisée.

Elle énonce aussi les principes de la communication et de concertation tels que

o les articles dans le bulletin municipal, réunion publique.

Cette délibération a pour objectif de permettre à la commune de mieux orienter les constructions nouvelles face à la pression de plus en plus sensible des aménageurs sur notre secteur, d'intégrer les nouvelles règles et lois d'extension de l'habitat.

- Le <u>9 juin 2015</u> le Conseil municipal vote à l'unanimité le renforcement des objectifs de la délibération initiale et notamment la lutte contre le mitage (l'habitat isolé) et l'étalement urbain, l'amélioration du lien social.
- le 15 décembre 2015, se tient le débat en conseil municipal autour des orientations générales définies dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD). Ce document est la clef de voûte du PLU, il définit les orientations du projet d'urbanisme et d'aménagement futur de la Commune. C'est un document qui se doit d'être simple et concis pour donner les orientations générales du projet territorial. C'est ce document qui doit être présenté aux citoyens et habitants.
- Le <u>4 avril 2016</u> a eu lieu la réunion des personnes publiques associées (PPA) qui doivent donner leur avis sur le projet de PLU et qui rappelle les obligations, contraintes et règles à respecter.
- Le <u>10 mai 2016</u> a eu lieu un nouveau débat sur le PADD afin de prendre en compte les modifications demandées par les PPA. Elles ont portées principalement sur
 - la densité des logements à l'hectare fixée désormais à 10 selon les orientations du SCoT du Vaurais (Communauté de Communes du Tarn et Agout)
 - les objectifs chiffrés de modération de consommation des espaces (2,5 ha urbanisables en extension sur la durée du PLU soit jusqu'en 2026 / 2027,
 - La diminution de la consommation de 5 700m²/an (sur les 10 dernières années) à une consommation de 2 500m²/an pour le PLU, soit une baisse de plus de la moitié).

La première partie du PLU a consisté au choix du bureau d'étude puis à la réalisation de l'état des lieux général de la commune (habitat, zones agricoles etc.),

Toutes les délibérations du conseil municipal ont été affichées conformément à la loi et une information plus directe a accompagné-le processus d'avancement du PLU sous forme de :

- la publication d'un avis dans la Dépêche du Midi édition Tarn du 31 juillet 2014 énonçant l'ouverture de la procédure,
- · d'affichages exposés en Mairie,
- d'articles dédiés dans le bulletin municipal (juin 2016 et décembre 2016),

« ...favoriser deux propriétaires, de nombreux administrés voient leurs terrains devenir inconstructibles et ceci sans raison valable. Ce qui a pour conséquence de spoller un grand nombre de propriétaires... les constructions pourraient être poursuivies comme aujourd'hui et favoriser un maximum de personnes. »

Comme exposé plus haut, le recentrage autour du bourg répond à l'impératif législatif et règlementaire, c'est une obligation. De plus la commission a agit dans l'intérêt général et non au nom d'intérêts particuliers. Le PLU est un projet d'aménagement de l'ensemble de la Commune avec une réflexion autour des espaces publics, des réseaux et des regroupements d'habitations. L'élaboration du plan a pour but de définir un zonage et n'a pas pour mission de favoriser un maximum de personnes. Le nombre ou la qualité des propriétaires n'est qu'une conséquence du zonage et non l'inverse.

« Un nombre de constructions de 30 à 40 maisons... »

Il s'agit en fait de 27 logements sur les deux « nouvelles » zones à construire sur les 10 ans à venir (durée de validité du PLU).

« ...Pugnères ...est complètement inexistant et ignoré dans votre projet. »

Pugnères est considéré comme un hameau et non comme un village à part entière. Compte tenu des surfaces d'extension urbanisables autorisées, notre volonté a été d'optimiser les surfaces disponibles et d'utiliser au mieux les réseaux existants (eau, électricité, voirie et téléphone) afin de maîtriser au maximum les coûts que pourraient engendrer plusieurs pôles de développement. Néanmoins, l'Etat nous a autorisé de classer Pugnères en zone U avec une possibilité de rediviser les parcelles.

« ...conserver un village rural... »

Dés 2014 année de notre élection, nous avons affiché auprès du SCoT notre souhait de revenir en Commune rurale positionnée comme pôle rural par l'équipe précédente. Ce qui a eu pour effet de réduire le nombre de constructions autorisées et mieux gérer la pression immobilière. En 2015, nous avons réaffirmé cette position à l'unanimité dans la délibération du 9 juin.

Le projet répond en tout point à cette volonté avec moins de constructions, des créations d'espaces publics au milieu des groupements d'habitations ce qui permet d'assurer le lien social et d'éviter de faire de Teulat un « village dortoir ».

« Des routes, des voies piétonnes ou cyclables seront construites sur nos terrains...sans nous avoir demandé notre avis et notre accord. »

L'étude des modes de déplacement fait partie intégrante du PLU. Il est l'occasion de repenser la circulation dans notre village en donnant toutes sa place aux déplacements doux à vélo ou à pieds. Très souvent et à très juste titre il nous a été fait part de la dangerosité des déplacements doux entre le village, l'école et Pugnères. Il est donc naturel que cet aspect fasse l'objet de toute notre attention. Il correspond d'ailleurs à notre volonté de promouvoir ce mode de déplacement.

Ce projet de chemin s'inscrit dans le long terme.

Il n'a jamais été question d'imposer quoi que ce soit en la matière, mais plutôt de créer un partenariat avec les propriétaires concernés.

« Des accès routiers existent déjà...prévoir ces accès piétons et cyclistes le long des routes actuelles en busant les fossés et en sécurisant ces passages... »

L'axe routier principal qui traverse la commune est une départementale qui relève de la compétence du Département. Le busage des fossés pose d'autres problèmes, en particulier pour l'écoulement des eaux, mais aussi pour la sécurisation d'une voie douce qui doit être complètement sécurisée. D'autres solutions sont possibles et réalisables par la concertation.

« ...notre commune endettée par les investissements d'un tel projet... »

Le PLU est un plan, ce n'est pas un projet d'aménagement piloté par la commune. Il fixe les règles que les aménageurs doivent suivre.

Pas de projet égale pas de budget et donc pas d'endettement !

« nous avons des droits et nous entendons bien les faire respecter »

Venez vérifier ou complèter vos informations et faites nous parts des vos remarques et suggestions. Il est encore temps. Prenez connaissance du véritable contenu du projet de PLU arrêté le 13 décembre 2016.

Venez consulter le projet dès aujourd'hui et déposer vos avis, questions et remarques sur le registre.

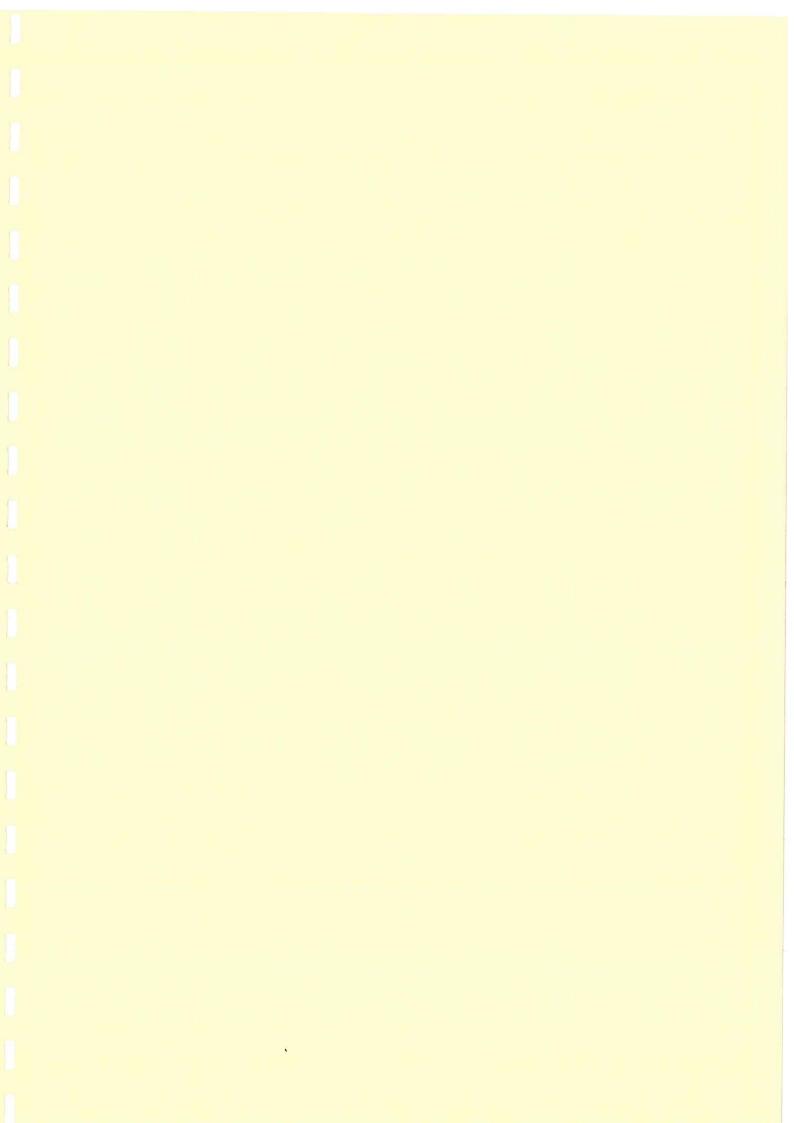
Venez nous rencontrer et participez à l'enquête publique et faites vos remarques.

Rencontrez le commissaire enquêteur, il est là pour consigner vos doléances et répondre à vos questions.

Nous vous attendons nombreux.

Cordialement,

Jean-Michel CHAPELET, Bruno JULIÉ, Marie-Françoise MERCIER, Luc MICHEL, Sabine MOUSSON, Martine RABIS-BOUYSSOU, Éric RIERA, Anne TAPIE, Josette VELLERET



Département du Tarn

COMMUNE DE TEULAT

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE DU 9 MAI AU 16 JUIN 2017

E 17000062 / 31

PLAN LOCAL D'URBANISME ET ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES

Commissaire enquêteur Marc ADREY

Département du Tarn

COMMUNE DE TEULAT

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE DU 9 MAI AU 16 JUIN 2017

E 17000062 / 31

PLAN LOCAL D'URBANISME

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Commissaire enquêteur Marc ADREY

1 - DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUETE

L'enquête publique préalable à l'abrogation de la carte communale, et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Teulat s'est déroulée pendant 38 jours, du mardi 9 mai 2017 à 8h00 au vendredi 16 juin 2017 à 16h30, conformément aux dispositions de l'arrêté n° 2017/08 en date du 7 avril 2017, pris par Madame Sandrine Mousson, Maire de Teulat.

Elle a été menée par Monsieur Marc Adrey, désigné commissaire enquêteur par Monsieur le président du tribunal administratif de Toulouse par décision n° E17000062 / 31, en date du 16 mars 2017.

Les modalités d'organisation de cette enquête publique ont été définies le vendredi 7 avril 2017, de 9h à 10h30, au cours d'une réunion tenue dans les locaux de la mairie, entre Mme Mousson, maire de Teulat, Mme Bardy, secrétaire de mairie, et le commissaire enquêteur. Au cours de cette réunion ont été élaborés l'arrêté de mise à l'enquête, et l'avis d'enquête.

La mairie a été désignée comme lieu de l'enquête publique. Trois permanences y ont été tenues, les :

mardi 9 mai 2017, de 16h à 19 h mercredi 31 mai 2017, de 9h à 12h samedi10 juin 2017, de 9h à 12 h.

Au terme de l'enquête publique, à la mairie de Teulat, le vendredi 16 juin, j'ai clos le registre, et dressé le bilan de la participation du public.

Celle ci se traduit par la venue de dix (10) personnes qui ont formulé onze (11) observations dont sept (7) écrites. Deux (2) courriers, dont l'un accompagné d'un mémoire ont été annexés au registre, trois extraits du cadastre pour situer les propriétés, copie d'une pétition de décembre 2016 « pour l'annulation du plan local d'urbanisme », et la copie d'un mail arrivé en mairie.

Le procès verbal de l'enquête a été notifié à Madame le Maire, le jeudi 22 mai. Le mémoire en réponse m'est parvenu le jeudi 6 juillet.

2 MOTIVATION DES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

2.1 L'information du public

L'avis d'enquête est paru, conformément aux dispositions légales et réglementaires :

- dans la Dépêche du midi, les mardi 18 avril et jeudi 11 mai 2017
- dans le Tarn Libre, les vendredi 21 avril et vendredi 12 mai 2017
- sur le site internet « Consultation des annonces légales »
- sur le site internet de la commune.

Cet avis a par ailleurs été affiché, dans le format réglementaire en cinq points de la commune

(Mairie, Salle des fêtes, École, abribus, hameau de La Nagasse).

Une réunion publique a été organisée le 8 juillet 2016 qui a réuni 60 personnes.

En outre, la commune a édité:

- . une édition spéciale du bulletin municipal en juin 2016, consacré au PLU.
- . le bulletin d'avril-mai-juin 2017 qui annonçait l'enquête publique.
- . un bulletin spécial daté de mai 2017, présentant les projets, ainsi que les dates et modalités de l'enquête.

Enfin, 4 panneaux 76x80 cm présentant le PLU étaient exposés dans la mairie tout au long de l'enquête, et le site internet de la commune présentait l'arrêté de mise à l'enquête ainsi que le dossier complet (sauf le diagnostic agricole, trop lourd), sous les onglets « Urbanisme/Enquête publique ».

De ce fait, j'ai pu observer que la mairie a pris un soin particulier à informer la population tout au long du processus, et que la publicité données à l'enquête ne saurait être critiquable.

2.2 Déroulement de l'enquête

La durée d'enquête a été retenue pour permettre au public de prendre connaissance du projet et de s'exprimer, en tenant compte des ponts des mois de mai et juin.

Les permanences se sont déroulées dans la salle du conseil municipal, qui offrait d'excellentes conditions d'accueil et de confidentialité.

Cette enquête s'est déroulée dans un climat serein, et chacun a pu exposer ses remarques ou ses griefs dans de bonnes conditions.

2.3 Le projet

La commune de Teulat, limitrophe de la haute Garonne, compte 492 habitants pour 1007 hectares, dont 80% sont en grande culture. Elle est constituée du bourg, du hameau de Pugnères à 1km600, avec l'école à mi-chemin, et d'un habitat diffus.

Par délibération en date du 13 décembre 2016, la commune a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme. Elle est, actuellement, dotée d'un carte communale approuvée le 25 mai 2005, première tentative pour limiter le mitage du territoire, mais qui acte cependant une urbanisation le long des voies de communication, essentiellement la RD28 (route de Lavaur). Le zonage U y couvre 17 hectares.

Les objectifs du PLU sont de freiner le mitage, protéger les terres agricoles, favoriser la densification autour des noyaux urbains existants, créer du lien social autour des structures existantes, le tout en compatibilité avec le SCoT du Vaurais, dont elle fait partie, approuvé le 16 décembre 2016 : ce dernier lui accorde 7,7 ha sur 20 ans. Les objectifs du PLU sont de 3ha urbanisables en extension sur 10 ans, en plus des parcelles densifiables, avec :

- . une consommation de 3000m2/an au lieu du double,
- . 3,8 logements/ha, au lieu de 2,5,
- . sur des parcelles de 1000m2 au lieu de 3000m2.

Ainsi le projet de PLU reclassifie la plupart des zones construites le long des voies de communication en « A » pour n'y permettre que des extensions, concentre les zones urbanisables sur le bourg et, dans une moindre mesure, le hameau de Pugnères sur quelques parcelles densifiables, et crée surtout deux zones AU1 et AU2 en continuité du bâti autour du bourg. La plupart des terres

agricoles sont ainsi sanctuarisées.

En plus de stopper le mitage, le projet de PLU souhaite créer un bourg plus humain : en zones AU, une, ou des voies de desserte sont prévues, des espaces verts, des liaisons douces qui, à terme, relieront le bourg, l'école et le hameau de Pugnères.

2.4 Le dossier

Le dossier, présenté dans une chemise cartonnée, avec les références du bureau d'études, comprend l'ensemble des pièces prévues pour l'élaboration d'un PLU, les avis des Personnes Publiques Associées, la dispense d'évaluation environnementale délivrée par la MRAe.

Le rapport de présentation est clair et assez concis. Il reproduit des cartes du projet de SCoT qui devront être remplacées par celles du SCoT approuvé.

Il fait état des liens juridiques avec les normes supérieures au SCoT : ces dernières pourront être supprimées.

Le résumé non technique, présenté sous forme de tableau, très concis, clair et pédagogique, est cependant, comme souvent, un peu caché entre le rapport de présentation et les annexes de l'état initial de l'environnement. Pour l'information du public, il aurait gagné à être plus visible.

Le PADD, comprenant une illustration pour chaque thème, énonce et développe les principes qui guident la municipalité, dans le respect et l'esprit des lois Grenelle I et II et Alur.

- . la prise en compte de l'environnement
- . La protection de l'espace agricole
- . Le recentrage de l'urbanisation sur le bourg
- . La recherche d'une mixité urbaine
- . Le développement des déplacements alternatifs.

Les OAP

Clairement illustrées, les OAP indiquent les principes de localisation pour l'habitat, les espaces collectifs, les voies de circulation. A partir de ces principes, des hypothèses sont présentées.

Le nombre de logements prévus n'est pas en cohérence avec celui de la p. 96 du RP. Cette différence minime devra être corrigée.

Il est rappelé enfin que tous les projets sur les deux zones AU doivent être compatibles avec ces OAP.

2.5 Les observations du public

Les observations du public ont essentiellement porté sur les terrains devenant inconstructibles, considérant que les propriétaires subissaient là un préjudice, reconnaissant à l'occasion par ailleurs l'utilité du PLU et de la préservation des terres agricoles.

Mais elles ont aussi porté sur le fait que le village allait perdre son caractère rural du fait des deux zones AU projetées.

Il est certain que la diminution drastique des surfaces urbanisables entre les deux plans a pu surprendre certains propriétaires, et particulièrement les personnes qui avaient des projets de lotissement ou simplement de construction. De même, le recentrage sur le bourg, à l'exclusion du hameau de Pugnères a pu être diversement appréciée. Cependant, il s'agit là d'un projet d'aménagement pensé au niveau de l'intercommunalité (SCoT), en vue de gérer au mieux, sur ce territoire, la préservation des terres agricoles, la pression immobilière due à la proximité de Toulouse, et la volonté de redonner une visibilité au bourg.

2.6 Les observations des PPA

La principale observation a été la **réserve** que la **DDT** a émise sur le projet. Considérant que la priorité était la mise en route des stations d'épurations au regard de la non conformité des installations d'assainissement non collectif, elle a subordonné le projet à cette mise en route, en demandant de classer les deux zones AU en AU0.

Ce faisant, elle ne demande pas simplement une amélioration ou un ajustement, mais interrompt de fait le déroulé du projet.

Classer ces zones en AU0 va priver la commune d'un financement à venir sur lequel elle comptait. Pour reprendre le projet, il sera nécessaire d'entreprendre une modification du PLU, ce qui, en plus des frais induits, rallongera les délais. Or, les projets ont aussi été calculés en fonctions d'aides au financement (Agence de l'eau, Département) garantis jusqu'à fin 2018 ; il n'est pas assuré que ces aides soient reconduites.

2.7 Réponses de la mairie

Le mémoire en réponse de la mairie est parvenu dans les délais prescrits.

La mairie a respecté le canevas du questionnaire, en y apportant des réponses détaillées, précises, argumentées.

Sur l'information du public, elle rappelle les délibérations ayant trait au projet, leur publicité réglementaire, la tenue des réunions et des permanences.

Sur la réduction des surfaces urbanisables, elle rappelle l'historique des projets, le changement de municipalité présentant des objectifs différents, l'élaboration du SCoT du Vaurais, enfin, dont les prescriptions s'imposent aux documents d'urbanisme de rang inférieur.

Sur la création de deux zones AU de part et d'autre du bourg, elle rappelle son choix d'équilibrer le recentrage de l'urbanisation, et en même temps de garder à Pugnères son caractère de hameau, pour stopper une urbanisation par trop dispersée.

Sur la réserve émise par la DDT, la mairie rappelle que les deux projets (PLU et assainissement) ont été élaborés ensemble, la venue de population nouvelle devant assurer le financement de l'assainissement. Qu'elle lancera les marchés publics pour les travaux d'assainissement dès le dépôt du premier permis d'aménager, qu'enfin le budget prévu prend en compte les subventions de l'agence de l'eau et du département qui sont assurées jusqu'en 2018, mais dont la pérennité n'est pas garantie.

Elle rappelle que les représentants du SCoT et de la DDT ont préconisé de prendre en compte les surfaces urbanisables en U, en anticipant des divisions de parcelles, même sans qu'il y ait connaissance de projet particulier.

Enfin, sur le dossier, elle prendra en compte les observations relative à sa rédaction, en particulier sur le règlement, et retravaillera avec ses partenaire les points ayant provoqué des observations des personnes publiques : constructions sans fondation en zone agricole, annexes des locaux d'habitation, etc.

3 CONCLUSIONS ET AVIS

Le projet soumis à enquête publique porte sur l'abrogation de la carte communale et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Teulat.

J'ai étudié avec soin le dossier, les avis des personnes publiques associées, entendu les personnes qui sont venues aux permanences, ou qui ont apporté des contributions sur le registre d'enquête ou par courrier, ou par mail.

J'ai analysé ces éléments, les ai soumis au responsable de projet qui a répondu de manière complète. A l'issue de cette enquête publique et sur le fondement des réponses apportées par le responsable du projet, je suis amené à formuler les conclusions suivantes.

Le projet de PLU tel que présenté, répond clairement aux objectifs énoncés de limitation de la consommation des espaces, de préservation des espaces agricoles, de la mise en compatibilité avec le SCoT du Vaurais, et de la « reconstruction » d'un village articulé autour de son centre bourg.

Ce projet a soulevé des critiques, en particulier des propriétaires. De la loi SRU à la loi ALUR, l'état s'est doté d'un arsenal législatif pour économiser l'espace, après les consommations des années 70. En application et dans l'esprit de ces lois, le SCoT du Vaurais, qui englobe la commune de Teulat a été adopté en décembre 2016, et s'impose à son PLU. Le SCoT lui octroie 3,8 ha urbanisables sur 10 ans, en comptant les parcelles qui seront, ou seraient découpées. Cette limitation drastique, couplée au souhait de recentrer l'urbanisation sur le bourg a contraint la commune à faire des choix sévères.

Je considère que l'intérêt général et une vision d'avenir sur le territoire de l'intercommunalité doivent prévaloir sur les intérêts particuliers, malgré le changement conséquent des modalités d'aménagement.

Ce projet a suscité une réserve de la DDT, à laquelle a répondu la mairie.

Après m'être entretenu à plusieurs reprises avec Madame le Maire, les 7 avril, 9 et 22 mai, je considère

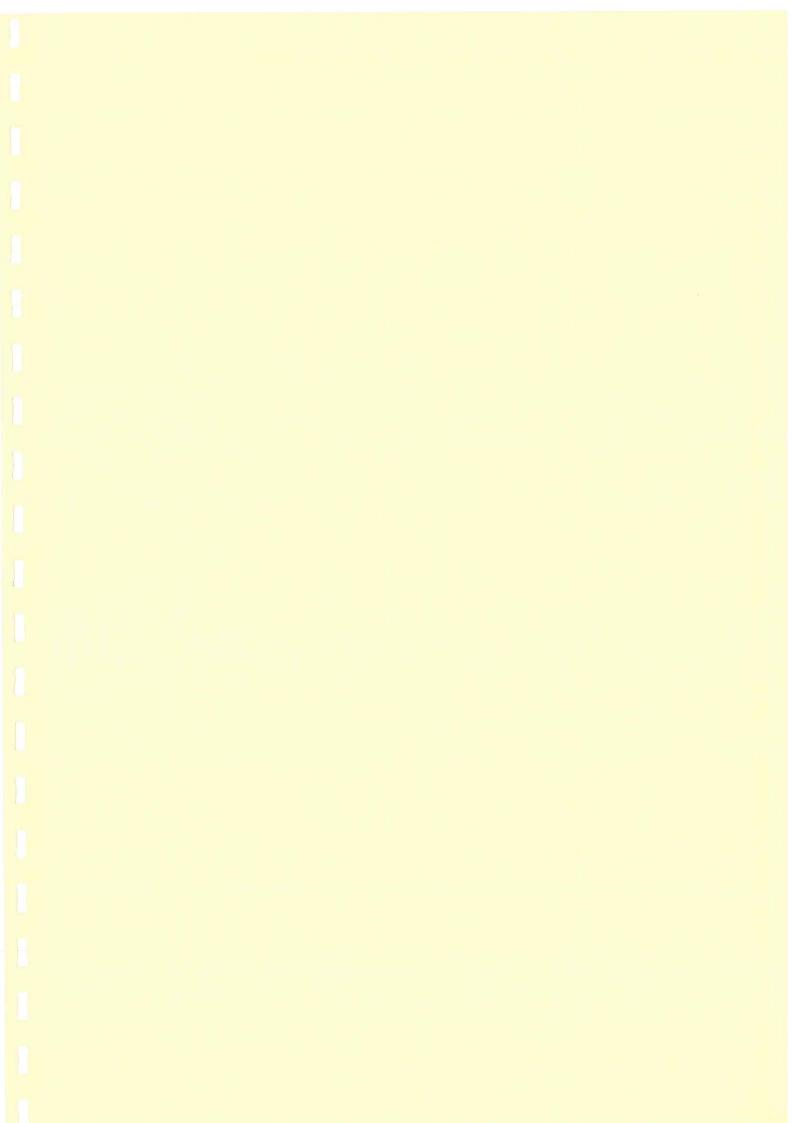
- . que les deux projets, PLU et assainissement, sont dépendants l'un de l'autre, et créent une dynamique (la venue de population apportera de la trésorerie)
- . que le fait de classer les zones AU en AU0 comme le préconise la DDT va stopper cette dynamique, fragilisant de la sorte les deux projets, et n'offrant comme alternative immédiate qu'une coûteuse remise aux normes des installations d'assainissement non collectif.
- . que l'exigence première de la DDT pas de lotissement sans une station d'épuration en fonctionnement peut être levé si la mairie, comme il m'a été affirmé à plusieurs reprises , assure qu'aucune construction neuve ne sera en fonction avant la mise en route de la station du bourg.
- . et qu'ainsi la mairie disposera des moyens de réaliser dans les délais les meilleurs les deux stations d'épuration.

Pour toutes ces raisons, je donne un **Avis favorable** au projet de PLU de la commune de Teulat, tel que présenté.

Cet avis favorable est assorti d'une **réserve** : il doit être spécifié clairement dans le corps du dossier qu'aucune construction nouvelle ne sera en fonction avant la mise en route de la station d'épuration du bourg, qui doit desservir les futures zones AU.

Fait à Albi le 17 juillet 2017

Le commissaire enquêteur Marc ADREY



Département du Tarn

COMMUNE DE TEULAT

ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE DU 9 MAI AU 16 JUIN 2017

E 17000062 / 31

ZONAGE D'ASSAINISSEMENT

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE

Commissaire enquêteur Marc ADREY

1 DEROULEMENT ET BILAN DE L'ENQUÊTE

L'enquête publique unique préalable à l'abrogation de la carte communale, et l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, et au zonage d'assainissement de la commune de Teulat s'est déroulée pendant 38 jours, du mardi 9 mai 2017 à 8h00 au vendredi 16 juin 2017 à 16h30, conformément aux dispositions de l'arrêté n° 2017/08 en date du 7 avril 2017, pris par Madame Sandrine Mousson, Maire de Teulat.

Elle a été menée par Monsieur Marc Adrey, désigné commissaire enquêteur par Monsieur le président du tribunal administratif de Toulouse par décision n° E17000062 / 31, en date du 16 mars 2017.

Les modalités d'organisation de cette enquête publique ont été définies le vendredi 7 avril 2017, au cours d'une réunion tenue dans les locaux de la mairie, de 9h à 10h30 entre Mme Mousson, maire de Teulat, Mme Bardy, secrétaire de mairie, et le commissaire enquêteur. Au cours de cette réunion ont été élaborés l'arrêté de mise à l'enquête, et l'avis d'enquête qui est paru :

- dans la Dépêche du midi, les mardi 18 avril et jeudi 11 mai 2017
- dans le Tarn Libre, les vendredi 21 avril et vendredi 12 mai 2017
- sur le site internet « Consultation des annonces légales »
- sur le site internet de la commune, sous les onglets « Urbanisme/ Enquête publique »

La mairie a été désignée comme lieu de l'enquête publique. Trois permanences y ont été tenues, les :

mardi 9 mai 2017, de 16h à 19 h mercredi 31 mai 2017, de 9h à 12h samedi 10 juin 2017, de 9h à 12 h.

Au terme de l'enquête publique, à la mairie de Teulat, le vendredi 16 juin, j'ai clos le registre, et dressé le bilan de la participation du public.

Celle ci se traduit par la venue de dix (10) personnes qui ont formulé onze (11) observations dont sept (7) écrites. Deux (2) courriers, dont l'un accompagné d'un mémoire ont été annexés au registre, trois extraits du cadastre pour situer les propriétés, copie d'une pétition de décembre 2016 « pour l'annulation du plan local d'urbanisme », et la copie d'un mail arrivé en mairie.

Le procès verbal de l'enquête a été notifié à Madame le Maire, le jeudi 22 mai.

Le mémoire en réponse m'est parvenu par mail le jeudi 6 juillet et le 11 juillet en version papier.

2 MOTIVATION ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

2.1 L'information du public

En amont de l'enquête, annoncée par un A4 présentant le projet de zonage d'assainissement, les partenaires et les conséquences pour le public, une réunion publique a été organisée par le bureau d'études EtudéO le 24 janvier 2017 à 20h. 50 personnes y ont assisté.

Pendant l'enquête, l'avis a été affiché en cinq endroits de la commune (Mairie, Salle des fêtes, École, abribus, hameau de La Nagasse).

En outre, la commune a édité:

- . le bulletin d'avril-mai-juin 2017 qui annonçait l'enquête publique.
- . un bulletin spécial daté de mai 2017, présentant les projets, ainsi que les dates et modalités de l'enquête.

Le site internet de la commune présentait l'arrêté de mise à l'enquête et le dossier complet.

Annoncée par un A4 distribué dans toutes les boites à lettres, le bureau d'études EtudéO a organisé une réunion sur « la mise en place d'un schéma d'assainissement collectif » le mardi 30 mai, de 18h à 19h30, à laquelle ont participé trois personnes.

De ce fait, la publicité donnée au projet ne saurait être critiquable.

2.2 Déroulement de l'enquête publique

La durée d'enquête a été retenue pour permettre au public de s'exprimer, en tenant compte des ponts des mois de mai et juin.

Les permanences se sont déroulées dans la salle du conseil municipal, qui offrait d'excellentes conditions d'accueil et de confidentialité.

Cette enquête s'est déroulée dans un climat serein, et chacun a pu exposer ses remarques ou ses griefs dans de bonnes conditions.

2.3 Le projet

La commune de Teulat est constituée du bourg, du hameau de Pugnères à 1,6 km, avec l'école entre les deux. En dehors de ces zones, l'habitat est dispersé entre quelques hameaux et le long des voies de communication, essentiellement la RD28 (route de Lavaur).

En 2003, la Communauté de Communes Tarn Agoût a pris la compétence assainissement non collectif, et la commune s'est dotée d'un schéma communal d'assainissement, rédigé par le bureau d'études Decosert. Celui-ci classe la totalité de la commune en assainissement non collectif.

Parallèlement au projet de Plan Local d'Urbanisme, arrêté le 13 décembre 2016, la commune a souhaité élaborer un zonage d'assainissement, autour d'un projet d'assainissement collectif, avec l'aide du bureau d'études EtudéO.

La filière de traitement retenue est celle des filtres plantés de roseaux, relativement peu consommatrice d'espace, d'entretien modéré (faucardage annuel, bilan 24h d'auto surveillance tous les deux ans, curage des boues tous les dix ans), énoncée comme simple et rustique.

Le zonage retenu pour l'assainissement collectif recouvre deux secteurs :

- . le bourg et le hameau de la Revelle qui lui est proche, auxquels viendront s'ajouter les deux zones AU prévues par le PLU, de part et d'autre du bourg.
- . le hameau de Pugnères

Le coût du projet (783000 euros, dont 431000 euros TTC à financer par la commune) se situe dans la moyenne des scénarios étudiés.

L'assainissement se fera de façon gravitaire, avec une station d'épuration pour chaque secteur. Les autres zones urbanisées n'ont pas été prises en compte en raison de leur éloignement, ou de la nécessité d'une station de relevage, ce qui aurait augmenté sensiblement les coûts du projet.

Les arrêtés des 7 mars et 27 avril 2012 entrant en vigueur le Ier juillet suivant ont modifié les normes relatives aux installations d'assainissement non collectif. De ce fait, plus de la moitié des installations des zones concernées (le bourg, le hameau de Pugnères) passent du statut de « conformes avec réserve » à celui de « non conforme ».

La remise aux normes est coûteuse, tant pour la collectivité (la CCTA, compétente, propose une aide financière) que pour les particuliers. De plus, certaines parcelles en centre bourg ne sont pas assez étendues pour recevoir une installation aux normes.

Il apparaît ainsi que la solution se trouve dans la mise en place d'un système d'assainissement collectif, dans les meilleurs délais, et que cela correspond à l'aménagement prévu des deux zones les plus urbanisées de la commune.

2.4 Le dossier

Élaboré par le bureau d'études EtudéO, le dossier présente le contexte réglementaire et le contexte communal. Il note pour la gestion des eaux pluviales qu'il existe déjà des points bloquants de l'écoulement des eaux, dont il faudra tenir compte afin de ne pas les aggraver. Il présente les diverses filières d'assainissement, les raisons du choix de la filière des filtres plantés de roseaux (consommation d'espace limitée, entretien simple).

Il présente, étudie, compare et chiffre ensuite sept scénarios, prenant en compte tout ou parties de la commune et s'arrête sur un scénario englobant

d'une part le bourg de Teulat, les deux zones AU projetées en continuité, et le hameau de la Revelle, proche

.d'autre part, le hameau de Pugnères.

Ce scénario prend en compte les deux pôles principaux urbanisés (et à venir) de la commune. Il nécessite deux stations d'épuration. Toute la collecte des eaux usées se fera de manière gravitaire. Il est présenté comme *raisonné et raisonnable*, au regard de la surface urbanisée prise en compte, le coût de l'opération, sa répercussion sur le prix de l'eau pour les particuliers.

2.5 Les observations émises

Il y a eu peu d'observations du public sur ce dossier, sinon pour émettre des craintes quant aux nuisances que risque d'engendrer la station d'épuration, et pour s'interroger sur la faisabilité du projet

2.6 Réponses fournies par le responsable du projet

La mairie répond que la filière choisie (filtre planté de roseaux) ne génère pas de nuisances olfactives et que les normes demandent une implantation des stations d'épuration à plus de cent mètres des habitations. Et qu'à ce stade de la réflexion, le chiffrage du projet permet d'évaluer l'impact des travaux sur la redevance d'assainissement.

Enfin, que les propriétaires des emplacements projetés ont bien été consultés, et que ces

emplacements seront rajoutés dans les documents graphiques du PLU.

Conclusions et avis 3

Le projet soumis à enquête publique porte sur l'élaboration du schéma d'assainissement collectif de la commune de Teulat.

Après avoir

- . étudié le dossier,
- . reçu le public qui s'est rendu aux permanences,
- . rencontré le responsable de l'assainissement non collectif sur la communauté de communes Tarn
- . demandé des éclaircissements au bureau d'études EtudéO responsable du dossier,
- . m'être entretenu plusieurs fois avec Madame le Maire,
- . et examiné les réponses de la mairie au procès verbal de synthèse, je suis amené à formuler les conclusions suivantes.

Je considère que le projet de zonage d'assainissement collectif

- . répond aux objectifs énoncés de parer aux insuffisances de l'assainissement non collectif, en stoppant les rejets dans les fossés et le réseau de collecte des eaux pluviales.
- . pourra accompagner l'accueil de population prévu autour du bourg
- . a été proportionné aux moyens et aux besoins à venir de la commune, en prévoyant deux stations d'épuration sur les deux pôles les plus urbanisés de la commune.

Je considère que le dossier

- . comportait toutes les pièces prévues conformément aux prescriptions des articles R 2224-9 du code général des collectivités territoriales et R 122-18 du code de l'environnement,
- . permettait au public d'être convenablement renseigné sur les différents aspects du zonage, sur les différents scénarios étudiés et sur les raisons du choix qui a été fait.

Je considère que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions, que le public a pu se renseigner, au cours des permanences, sur le site internet de la commune, à l'aide des différentes publications de la mairie et du bureau d'études, au cours des réunions, et émettre ses observations.

Pour ces raisons, j'émets un Avis favorable au projet de zonage d'assainissement de la commune de Teulat.

Fait à Albi, le 17 juillet 2017

Le commissaire enquêteur

Marc ADREY