

**AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR
SUR LE PROJET DE REVISION DE LA CARTE COMMUNALE
SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SAINT - SULPICE - D'ARNOULT**

-

1. OBSERVATIONS APPORTEES PAR LE MAITRE D'OUVRAGE (MO) AUX AVIS EMIS PAR LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES / OBSERVATIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR (CE)

1.1 L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE (MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE - MRAe)

considère que le projet qui lui a été transmis pour avis n'appelle pas d'observation particulière.

1.2 LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE CHARENTE MARITIME tout en soulignant la qualité du diagnostic agricole réalisé, émet un avis défavorable, pour les raisons suivantes :

- consommation foncière (hors zones économiques) supérieure aux 2,8 ha envisagés par le SCoT ; en effet, si le projet cible la création de 48 logements (43 pour le SCoT) sur la période (15 logements déjà réalisés sur 1,85 ha / 21 logements aux Guillons pour 1,57 ha / 12 possibilités de construction -11 aux Guillons et 1 au Bourg), d'autres potentialités sont identifiées (Chez Brossard, Le Plat d'Etain, La Treuillère) portant le total de logements possibles à 65 ;
- extension urbaine Chez Brossard non prise en compte dans l'analyse ;
- absence de reconquête de logements vacants (35 dénombrés);
- avis défavorable précédemment émis sur 2 secteurs à vocation économique.

MO : la réponse relève que :

- les terrains ouverts à l'urbanisation (densification et extension) sont clairement identifiés ;
- la plupart des lieux-dits délimités en secteur constructible sont circonscrits dans leurs limites existantes et les terrains ne relèvent pas d'une consommation d'espace, pouvant s'agir notamment de jardins, solidaires des constructions ;
- logements vacants : la carte communale n'offre aucun outil pour remettre, par la contrainte, ces logements sur le marché, qui font partie du parc bâti et n'occasionnent aucune consommation d'espace nouvelle;
- le secteur constructible à vocation économique ne fait qu'entériner des entreprises existantes.

CE :

- la constructibilité de nombre de surfaces ayant leur propre identité cadastrale, de fait détachable de leur usage *actuel ou futur*, et situées en dehors des périmètres réservés par le projet en vue de la réalisation des constructions limitativement autorisées par le SCoT, me paraît de nature à compromettre l'équilibre dudit projet et à ouvrir des litiges ;
- l'inventaire du nombre de logements réalisés depuis 2017 est à mettre à jour en précisant les surfaces consommées *en extension* par lesdits de manière à les inclure dans les 2,8 ha autorisés.

1.3 LE PAYS DE SAINTONGE ROMANE, au titre d'une contribution informelle, relève un certain nombre de dispositions qui lui paraissent incompatibles avec le SCoT:

- dilatation de l'enveloppe urbaine au village des Guillons (parcelles ZN 3 à 5 partiellement constructibles) et au hameau Chez Brossard (parcelles ZN 138 à 140);
- absence d'arguments en faveur du développement du village des Guillons, considérant que la liaison piétonne prévue le long de la RD 122 n'est pas suffisante pour justifier une extension dudit.

MO : SO

CE : je partage l'observation concernant chez Brossard ; en revanche, il me paraît que les parcelles ZN 3 à 5 aux Guillons peuvent être considérées comme des " dents creuses " au sein d'un village démographiquement et territorialement prépondérant dans la structure communale, d'autant que le caractère ancien/patrimonial du Bourg incline au choix d'une ouverture parcimonieuse aux constructions neuves en dépit de sa centralité institutionnelle.

1.4 L'INSTITUT NATIONAL DE L'ORIGINE ET DE LA QUALITE (INAO) n'a pas d'objection à formuler sur le projet.

2. AVIS SUR LES OBSERVATIONS ORALES ET ECRITES RECUEILLIES AU COURS DE L'ENQUETE ET LE MEMOIRE EN REPONSE DU MAITRE D'OUVRAGE

Outre les réponses à l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture (voir ci-dessus par **1.2**), le mémoire du maître d'ouvrage, en commentaire des observations faites par les administrés, souligne le caractère évolutif du projet, ne prend encore ni fermement ni définitivement parti, choisissant plutôt, à ce stade, d'apporter au commissaire enquêteur un éclairage utile sur les critères qui ont guidé l'élaboration du projet.

2.1 OBSERVATIONS ORALES

- Madame **VERDUGO** Catherine, propriétaire de la parcelle 64 à La Tanche, s'appuyant sur un permis de construire d'une maison d'habitation (obtenu vers 2004) qui n'a pu être suivi d'effet pour des raisons familiales et sur une requête ultérieure (visant à rétablir la constructibilité de la parcelle) auprès du maire de l'époque qui a répondu ne pouvoir la prendre en compte qu'à la prochaine modification du plan d'urbanisme, demande la possibilité d'agrandir à usage d'habitation un bâtiment existant de 40 m² environ (parpaings et tuiles) situé dans un hameau non ouvert, dans le nouveau projet, à de nouvelles constructions.

Eléments MO : à l'instar d'autres secteurs similaires, classement en zone non constructible du hameau de faible densité / desserte insuffisante des réseaux élémentaires / projet du demandeur à étudier au regard des possibilités ouvertes par le code de l'urbanisme ;

CE : la propriété est située en zone non constructible dans le projet; aussi, à condition de confirmer que le bâtiment (ancien) se situe bien hors zone d'inondation, la requête une fois mise en forme de projet est à étudier au vu et dans la limite des dispositions de l'art L 161- 4 du code de l'urbanisme qui prévoient que l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ainsi que l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant peuvent être autorisées en secteur non constructible ; le raccordement aux réseaux desservant les quelques habitations toutes proches ne devraient pas constituer un obstacle insurmontable .

- M. **FAVRE** Joël demande la constructibilité d'une partie (1000 m² environ) de sa parcelle 5 au lieudit Les Ajoncs ainsi que d'une partie (1000 m² environ) de la parcelle 108 / lieudit Le Fruche appartenant à sa soeur Madame **YONNET**.

Éléments MO : secteur bâti peu dense ne présentant pas de caractère urbain ;

CE : avis défavorable, une telle option favorisant le mitage et l'étalement urbain proscrits par le SCoT.

- M. **MAZIERE**, demeurant au Bourg, a examiné le dossier et a défendu l'idée d'un juste équilibre entre équipements modernes et préservation du patrimoine en préconisant à titre d'exemple de soumettre à autorisation l'installation de panneaux solaires.

Éléments MO : l'art L111-16 du code de l'urbanisme ne permet pas à la commune de s'opposer à des équipements de production énergétique à partir de ressources renouvelables ;

CE : la préoccupation de M. Mazière est confortée par l'art L111-17 du code l'urbanisme et l'art L621-32 du code du patrimoine, ce dernier prévoyant que les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable.

- Madame **BROCAS** est venue recueillir quelques renseignements sur les projets et a simplement constaté que les parcelles dont elle est propriétaire dans le sud-ouest de la commune ne sont pas intégrées dans un secteur ouvert à de nouvelles constructions. SO

- Madame **FRAIGNE** Eliane (accompagnée par son fils **FRAIGNE** Frédéric) a consulté le plan des secteurs et enregistré que sa propriété située à Grande Maison / parcelles 1894 - 505 - 506 est incluse dans la zone constructible du projet. SO

- M. **MOUSSET** Daniel a lui aussi consulté le plan des secteurs et constaté que sa parcelle ZN 115 aux Guillons est située en zone constructible dans le projet. SO

- Madame **FAVRE** Josette demande que sa parcelle 1643 située à Clone/Chevillon/les Brossards soit classée constructible dans son intégralité.

Éléments MO : contour du secteur classé constructible peut être modifié/absence d'accès direct à la parcelle et d'équipement de défense extérieure contre l'incendie ;

CE : avis défavorable; l'accueil de la demande aurait pour effet de créer une excroissance incompatible avec une délimitation homogène du lieudit et la concentration au Bourg et aux Guillons des logements autorisés par le SCoT .

- M. **MOUSSET** Didier déplore que la station d'épuration fonctionne à moins de 20% de sa capacité et que les parcelles à l'est des Guillons et du Pigeonnier, autour des Fragnauds et de Galant soient inconstructibles, pourtant situées dans la continuité de l'assainissement collectif et de faible valeur agricole.

Élément MO : rappel de la lutte contre l'étalement urbain ;

CE : le dispositif d'assainissement collectif a été installé avant la modération des constructions nouvelles, d'où son surdimensionnement actuel ; le nombre de logements imposés par le SCoT ne permet pas de dilater les zones constructibles.

3. AVIS GENERAL

Les éléments/arguments du dossier synthétisés et commentés ci-après sont destinés à étayer l'avis conclusif.

3.1 POINTS POSITIFS sur les plans socio-économique et environnemental

3.1.1 Le dossier, tout en soulignant la difficulté d'appréhender les aléas sur une cartographie 1/25000, évalue le risque inondation (localisé en frange du Bourg et des Guillons) ainsi que les autres risques naturels, à savoir notamment les remontées de nappes phréatiques (Vallée de l'Arnoult et les zones humides affluentes et l'effondrement des carrières souterraines (Fief de Foye au nord de la commune) ; ainsi la carte communale est inscrite dans une logique de prévention, outre du risque majeur d'inondation, de protection des espaces, de collecte des eaux de ruissellement et donc d'interdiction de tout développement d'urbanisation au sein de la Vallée de l'Arnoult, au droit du site des carrières de Fief de Foye et au contact des sources de nuisances telle la RD 137.

3.1.2 Concernant plus prioritairement le risque inondation, la Vallée de l'Arnoult est couverte par une zone inondable cartographiée par l'Atlas des Zones Inondables de l'Arnoult / carte d'inondabilité hydrogéomorphologique datant de 2008 ;

- dans le bourg, la zone empiète sur des terrains bâtis correspondant à plusieurs habitations, certains bâtiments y étant partiellement ou totalement intégrés ; par souci de cohérence, le projet n'exclut pas ces bâtiments du secteur ouvert à la construction mais veille à rapprocher au maximum la limite du secteur au regard du bâti existant ;
- aux Guillons, la zone recouvre plusieurs propriétés dont 3 habitations; la carte exclut la possibilité de nouvelles constructions sur ce secteur en définissant du secteur constructible au plan le plus proche des habitations existantes.

Conclusion partielle CE : à la cohérence invoquée ci-dessus, j'oppose une cohérence divergente consistant à exclure du secteur constructible le périmètre (bâti ou non) du Bourg et des Guillons exposé au risque inondation.

3.1.3 En y ciblant de façon précise l'implantation de constructions nouvelles, la carte communale conforte judicieusement les entités urbaines structurantes que sont le Bourg et surtout Les Guillons, bénéficiaires de l'assainissement collectif et dont le lien fonctionnel est prévu d'être renforcé par une liaison piétonne traversant l'Arnoult ; elle se démarque du document d'urbanisme précédent qui avait accepté l'étalement urbain.

3.1.4 Sans prévoir de développement économique particulier, la carte consolide l'emprise de 3 sites d'activités en les classant Ca et en leur permettant d'évoluer sur leur périmètre.

3.1.5 La carte communale s'articule avec les plans/programmes qui la touchent significativement, à savoir :

- le SDAGE Adour Garonne (non constructibilité des zones d'expansion de crues) ;
- le SAGE Charente (identification et protection des zones humides repérées par le Sage /vallée de l'Arnoult et vallon du canal de Rivollet, situés en secteur non constructible) ;
- le SCoT :
 - . protection des continuités écologiques, des forêts et des bosquets, du site remarquable des anciennes carrières de Fief de Foye, de la Trame verte et Bleue (lutte contre l'urbanisation linéaire et le mitage urbain) et des zones humides ;

. fixation d'un rythme moyen de 3 constructions/an pour la décennie à venir, pour une consommation d'espace de 3,3 ha localisée quasi exclusivement au sein ou au contact de l'enveloppe urbaine structurante des Guillons, concrétisant ainsi l'objectif de diviser par 3 le rythme de progression des surfaces consommées ces dix dernières années et de réduire les pressions sur les activités et terres agricoles (0,42 ha de terre agricole en extension) ;

conclusion partielle CE : si pour les dix ans à venir la compatibilité avec le SCoT est réelle, la prise en compte des 15 logements ou plus (construits depuis 2017, année d'entrée en vigueur du SCoT) et surtout des surfaces correspondantes (1,85 ha selon la Chambre d'Agriculture) non évoquées est de nature à contrarier la compatibilité (relativement à la surface en extension de 2,8 ha autorisée) dès lors que la part de l'1,85 ha *en extension* n'est pas mesurée.

- . priorité au développement de l'urbanisation aux Guillons ;
- . priorité de la lutte contre le risque inondation en frappant d'inconstructibilité le fond de la Vallée de l'Arnoult ;
- le SRADDET (transposition au projet du schéma des éléments de compatibilité avec le SCoT).

3.2 POINTS DEFAVORABLES MAIS DEFENDABLES

3.2.1 Absence de programme concret de comblement des 35 logements vacants : si le dossier avance que l'INSEE ne prend pas en compte les logements en attente de livraison ou d'occupation, je souscris à l'argument selon lequel la réduction quasi drastique de projets de réurbanisation doit tendre à favoriser naturellement une certaine attraction pour les logements vacants ; pour ma part, je relève que la réhabilitation d'un logement ancien est plutôt onéreuse et que les prétendants (jeunes) à la propriété ont tendance à privilégier les logements neufs.

Observation CE : cela étant, l'affichage d'une volonté de prise en compte de la problématique des logements vacants placerait la commune en phase avec l'intercommunalité.

3.2.2 Logements : le projet communal traduit un besoin de 47 logements (contre 43 autorisés), 15 au moins déjà construits depuis l'entrée en vigueur du SCoT et 32 logements à construire ; le dépassement (de moins de 10 %) peut mériter à mon sens une tolérance particulière étant donné que :

- la commune, qui subit et accompagne un net ralentissement de l'urbanisation nouvelle, atteint un juste milieu entre les prescriptions du SCoT et une attraction spontanée de candidats à l'accession à la propriété, justifiée par une situation géographique et patrimoniale privilégiée ;
- ce dépassement (qui pourrait d'ailleurs être réduit d'une unité Chez Brossard) ne dénature pas à mon sens l'équilibre visé par le SCoT pour la commune entre la préservation de son caractère rural et la maîtrise d'une croissance démographique à la hauteur de sa capacité d'accueil.

Conclusion partielle CE : en sus d'abandonner l'ouverture à la construction de la parcelle Chez Brossard, il me paraît nécessaire de mettre strictement à jour le nombre de 15 logements déjà réalisés, quelques constructions ayant pu s'élever ou être autorisées depuis l'arrêt du dossier; cette mise à jour est destinée à confirmer ou réduire en conséquence le nombre envisagé d'habitations à venir (32).

3.2.3 Le projet identifie précisément les terrains vacants susceptibles d'accueillir les 32 nouvelles constructions, à savoir :

- au titre de la densification, au moins 12 emprises vierges pour 1,7 ha, offrant un potentiel de 14 logements, soit 32 % du potentiel total d'urbanisation autorisé ou tout près de 30 % si l'on se réfère aux 47 logements prévus ;
- au titre de l'extension de l'urbanisation, 18 logements (au lieu de 14 dans la logique du respect strict du SCoT) pour une surface de 1,6 ha, soit, selon le dossier, une densité nette de 14 logements/ha dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Conclusion partielle CE :

. je considère ce total logique et cohérent au sein d'un pôle résidentiel structurant que constitue le village des Guillons ; celui-ci dispose d'une enclave homogène (que le projet choisit de classer en extension) et une seconde parcelle " en dent creuse " (0,42 ha) dont l'exploitation agricole est rendue problématique du fait du caractère résidentiel du voisinage.

. en termes de densité, on peut admettre que les données sont au moins proches de celles autorisées par le SCoT (14 logements/ha) ; en tout état de cause, j'estime qu'elles sont tolérables en raison de la nature des travaux d'aménagement prévisibles (non seulement dans les 2 parcelles en extension mais aussi sur certaines autres parcelles en densification qui ont peut-être vocation à être divisées) et de la configuration pas toujours favorable des terrains.

3.3 POINTS DEFAVORABLES MAIS PERFECTIBLES

3.3.1 Surfaces ciblées pour les nouvelles constructions : le dossier enregistre un besoin foncier de 3,30 ha (1,7 ha en densification et 1,6 ha en extension) mais ne fait pas apparaître la surface (1,85 ha estimé par la Chambre d'Agriculture) consommée en densification ou en extension par les 15 logements (ou plus) réalisés (ou autorisés) de 2017 à ce jour ; cette omission fausse la justification du dépassement de 4 logements en extension par une consommation foncière (1,6 ha) *nettement inférieure* aux 2,8 ha autorisés.

Conclusion partielle CE : l'étude à conduire relativement aux logements réalisés depuis 2017 (cf ci-dessus) doit *également* déterminer leur emprise en extension et ainsi juger de l'adéquation de la carte communale aux 2,8 ha fixés par le SCoT, étant acté que le dossier a choisi, judicieusement ou non, de classer en extension la grande parcelle enclavée de 12 000 m² aux Guillons.

3.3.2 Autres surfaces constructibles :

- interprétant largement les critères délibérément généraux d'une récente jurisprudence du Conseil d'Etat, le dossier admet dans la carte communale 7 " parties actuellement urbanisées " (1) au motif qu'elles présentent "un nombre et une densité significatifs de constructions ".

(1) Le Bourg, lieudits Les Guillons, La Croix, Le Plat d'Etain, Chez Brossard, La Loubatière et La Treuillère.

- s'il est judicieux de concentrer les constructions à venir sur des parcelles clairement marquées du Bourg et surtout des Guillons (celle de Chez Brossard étant à mon sens inopportune), je juge plutôt déraisonnable et imprudent que soit ouverte la possibilité de construire (en densification ou extension) sur nombre d'autres terrains ("cadastralement" indépendants) repérés dans les lieudits restants, d'ailleurs plutôt distants du cœur de la commune à l'exception toutefois de La Croix ; dans le contexte obligé du SCoT, une telle option m'apparaît en effet source potentielle de litiges .

Conclusion partielle CE : le nombre de parcelles potentiellement disponibles à la construction sur le territoire démarqué du Bourg et des Guillons, est antinomique avec le nombre de constructions autorisées pour les années à venir; je suggère, par le moyen règlementaire le plus approprié, d'empêcher toute habitation neuve en dehors du Bourg et des Guillons, permettant par là même à la commune de respecter en toute sécurité administrative et juridique ses engagements envers l'intercommunalité.

AVIS CONCLUSIF

Sur la base des développements ci-dessus, j'émet un **avis favorable** au projet de révision de la carte communale de Saint - Sulpice - d'Arnoult :

- en prenant acte du léger dépassement du nombre de logements autorisés (47 moins celui de Chez Brossard = 46 contre 43 figurant au SCoT) et d'une densité sinon conforme au SCoT du mois approchant, étant entendu que l'agrément du Pays de Saintonge Romane est à recueillir vu le caractère opposable du SCoT ;

- en formulant **2 réserves** :

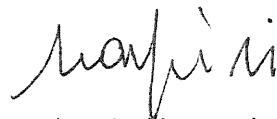
. recenser exhaustivement, de 2017 à ce jour, le nombre de logements déjà construits ou autorisés ainsi que la consommation induite d'espaces *en extension* et si nécessaire prendre toute(s) disposition(s) corrective(s) pour se conformer aux autorisations ;

. d'exclure du secteur constructible l'intégralité des parcelles bâties et non bâties du Bourg et des Guillons exposées au risque inondation ;

- en présentant **2 recommandations**, l'une générale, l'autre particulière:

. générale : appliquer la disposition règlementaire la plus pertinente aux fins, comme le prévoit le projet et en toute sécurité administrative et juridique pour la commune, de circonscrire au Bourg et aux Guillons les autorisations de construire une habitation neuve et de pouvoir opposer un refus à un porteur de projet de logement soumettant un choix géographique différent ;

. particulière : étudier positivement la requête de Mme Verdugo en fonction, s'agissant d'un bâti déjà existant et ancien, de la nature et du plan de son projet, des dispositions du code de l'urbanisme applicables aux secteurs non constructibles de la carte communale, du risque inondation et des modalités de raccordement aux réseaux desservant les quelques habitations situées quasiment en face.



christian karpinski commissaire enquêteur