

12 novembre 2020

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

Je soussigné Christian Karpinski, commissaire enquêteur, demeurant 6 rue du Charcé à 17380 Nachamps, ai l'honneur d'exposer ci-après les résultats de l'enquête publique que j'ai conduite relativement à :

LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE SAINT - SULPICE D'ARNOULT ET AU PERIMETRE DELIMITE DES ABORDS DE MONUMENTS HISTORIQUES (EGLISE ET DONJON)

1 . CADRE JURIDIQUE :

- . code général des collectivités territoriales,
- . code de l'urbanisme, notamment les articles L 160 et suivants, L 101-2, L 131-4, R 101-2 et suivants, et R 132-2,
- . code du patrimoine, notamment les articles L 101-2 et L 131- 4,
- . code de l'environnement notamment les articles L 121, L 123 et R 123,
- . Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saintonge Romane,
- . délibération du conseil municipal de la commune de Saint Sulpice d'Arnoult en date du 25 septembre 2018 qui annule la délibération du 19 novembre 2016 prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme et décide de procéder à la révision de la carte communale,
- . décision du président du tribunal administratif de Poitiers n° E20000076/86 en date du 21 juillet 2020,
- . arrêté du Maire de Saint-Sulpice-d'Arnoult n° 29/20 en date du 8 septembre 2020.

2. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

2.1 SAISINE

- Par délibération en date du 25 septembre 2018, le conseil municipal de la commune de Saint Sulpice d'Arnoult a annulé la délibération du 19 novembre 2016 prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme et décidé de procéder à la révision de la carte communale.

- Faisant suite à la demande du maire de St Sulpice d'Arnoult, le président du tribunal administratif de Poitiers m'a désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision du 21 juillet 2020.
- Après avoir recueilli mon avis, le maire de St Sulpice d'Arnoult, par arrêté du 8 septembre 2020, a ouvert l'enquête publique concernant la révision de la carte communale et la création de périmètres délimités aux abords de monuments historiques, en l'occurrence de l'Eglise Saint - Sulpice et du Donjon de l'ancien château.
- Les 3 permanences convenues avec la commune ont été fixées aux samedi 26 septembre de 9 à 12 heures, jeudi 15 et mardi 27 octobre, ces dernières de 14 à 17 heures.

2.2 PUBLICITE

Les dispositions relatives à l'enquête publique ont fait l'objet :

- avant et durant l'enquête publique, d'un affichage sur 23 panneaux réservés aux communications officielles dont celui de la mairie; par ailleurs, un avis a été distribué dans chaque boîte aux lettres et également communiqué aux nombreux (pas loin d'une centaine selon la mairie) abonnés de l'application PanneauPocket; un certificat d'affichage a été établi par le maire à la fin de l'enquête (cf pièce jointe);
- d'une publicité dans 2 organes de presse, Sud Ouest (11 septembre et 2 octobre 2020) et Le Littoral (11 septembre et 2 octobre 2020).

2.3 LISTE DES PIECES CONSTITUTIVES DU DOSSIER

- dossier de création de périmètres délimités des abords,
- plan des secteurs,
- annexe/servitudes d'utilité publique,
- protection du patrimoine (identification, présentation et plan d'éléments protégés au titre de l'article L 111 – 22du code de l'urbanisme),
- pièces complémentaires (dont les avis/réponses de personnes publiques consultées, à savoir la MRAe, la Chambre d'Agriculture, l'INAO et le Pays de Saintonge Romane).

2.4 CONDUITE DE L'ENQUETE

- J'ai eu des contacts ouverts avec le Maire, qui a apporté toutes les réponses à mes interrogations.

A l'issue de l'enquête, les dispositions de l'article R 123-18 modifié du code de l'environnement ont été respectées; par courriel, j'ai adressé au maire la synthèse de toutes les remarques émises par les administrés (cf piècejointe) et les ai également évoquées avec lui à la clôture de la dernière permanence; en retour, le maître d'ouvrage m'a fait part de ses observations par courriel.

- Au cours de mes 3 permanences, j'ai reçu 5 visiteurs, parfois accompagnés ; deux remarques ont été portées au registre d'enquête; en revanche aucun courrier ou mail ne m'a été adressé via la mairie.
- Le dossier mis à la disposition du public en mairie en version papier était complet dès le commencement de l'enquête.
- La commune étant dépourvue de site internet, l'arrêté d'ouverture d'enquête avait prévu la disponibilité dudit en version numérique sur le site de la Communauté de Communes Cœur de Saintonge ; hélas, cette possibilité de consultation n'a pu être techniquement rendue effective, en raison de la densité du dossier; aucune remarque n'a été formulée sur cette discordance ; pour ma part je considère qu'elle aurait pu être anticipée mais qu'elle n'a pas d'incidence sur le bon déroulement de la procédure de consultation.
- Je note la qualité du dossier; hormis quelques ambiguïtés, il est structuré, argumenté et soigneusement rédigé ; il aurait gagné néanmoins à être plus concentré dans son rapport de présentation du projet de révision de la carte communale (qui totalise tout de même 225 pages) et le plan des secteurs, très lisible, aurait pu être surchargé du traçage de zones à risques (inondation) ou environnementales (par exemple continuités écologiques, comme l'annonce le rapport de présentation p 217).
- J'ai provoqué un échange avec le Pays de Saintonge Romane qui m'a confirmé que les 2,8 ha correspondent au nombre d'hectares mobilisables en développement urbain sur la commune, *autrement dit en extension urbaine*, sur la période 2015-2025 et que cette consommation d'espaces ne peut être réalisée qu'au regard de l'atteinte des autres objectifs du SCoT liés : production de logements 2015-2025 de 43 logements maximum, part minimum de 30% de la production de logements en intensification et densité nette de 14 logements/ha.

2.5 OBSERVATIONS ECRITES ET ORALES RECUEILLIES:

251 OBSERVATIONS ORALES EXPRIMEES LORS DES PERMANENCES

- 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.

- 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**.
- 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.
- 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.
- 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.
- 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.

252 OBSERVATIONS PORTEES AU REGISTRE

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

Au vu des éléments développés supra, et en jugeant que le défaut de mise en ligne du dossier sur le site internet de la communauté de communes Cœur de Saintonge n'a pas objectivement nui à l'information du public, je suis en mesure d'attester le déroulement correct de la procédure et de l'enquête.

3 . PRESENTATION CONDENSEE DU PROJET SOUMIS A L'ENQUETE

3.1 Diagnostic communal

La commune de Saint - Sulpice - d'Arnoult est une commune rurale intégrée à la Communauté de Communes Cœur - de - Saintonge et soumise au Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Saintonge Romane.

Elle compte 816 habitants recensés en 2015 (INSEE) et a connu une importante croissance de sa population entre 1999 et 2015 (+ 325 habitants) ; en 2017, elle totalise 865 habitants.

Cette croissance s'est affirmée à la faveur d'un équilibre entre un excellent solde migratoire et un bon solde naturel, d'une dynamique générale sur la

frange ouest de Saintes (sous influence littorale) et du charme de son patrimoine et de son environnement.

Elle est marquée par un indice bas de concentration d'emplois (plus de 82 % des actifs résidant sur la commune travaillent en dehors de celle-ci) et donc d'une dépendance des pôles urbains de Saintes et de Rochefort et des pôles secondaires de Pont-l'Abbé-d'Arnoult et de Saint-Porchaire.

Sur le plan économique, la commune compte 52 établissements actifs (dont 44 ne dénombrent aucun salarié et 29 relèvent du secteur tertiaire) et 8 sites d'exploitation agricole (dont 4 ont installé leur siège social sur la commune) ; aucun commerce n'est actuellement ouvert sur le territoire.

L'identité rurale de la commune est démontrée par l'importance des sols dédiés aux grandes cultures (55 %) et des surfaces boisées (22%), composante majeure de la trame verte et bleue.

Deux sites bénéficient d'une protection particulière à savoir les zones humides de la Vallée de l'Arnoult (ZNIEFF de type1) et Le Fief de Foye qui couvre d'anciennes carrières et accueille certaines espèces faunistiques et floristiques (classé Natura 2000 et ZNIEFF de type1).

La commune accueille une école publique gérée en regroupement pédagogique intercommunal avec les écoles de villages avoisinants.

3.2 Enjeu du projet

322 Sur le territoire de la commune sont érigés 2 monuments historiques, l'un classé (Eglise Saint Sulpice), l'autre inscrit (Donjon de l'ancien château ou Tour de l'Isleau) pour lesquels l'Architecte des Bâtiments de France a proposé un périmètre délimité des abords (PDA) devant se substituer aux périmètres de 500 mètres.

323 L'entrée en vigueur du SCoT du Pays de Saintonge Romane nécessite la mise en conformité du document d'urbanisme communal ; le conseil municipal de Saint - Sulpice, dans une délibération du 28 septembre 2018, a décidé d'annuler une précédente délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme et de procéder à la simple révision de la carte communale ; et ce en fonction de 3 arguments : le coût financier, la lourdeur de la procédure et la surface urbanisable réduite par la mise en compatibilité avec le SCoT.

Synthétiquement, le SCoT du Pays de Saintonge Romane, entré en vigueur en août 2017, soutient pour 2025-2030 un objectif de division par 3 des surfaces antérieurement consommées pour l'habitat et considère la commune de Saint - Sulpice comme une commune à caractère rural dont la vocation est de maintenir au minimum sa population voire de la développer de manière modérée en tenant compte des capacités d'accueil fonctionnelles (équipements, réseaux, services ...), des aménités urbaines / environnementales et du potentiel d'optimisation du tissu urbain, ce dernier

correspondant à une moyenne intercommunale de 39 logements nouveaux pour un rythme de construction de 4 logements/an ; sous réserve d'un niveau de densité minimum de 14 logements/ha et d'une production de 30 % au moins dans l'enveloppe urbaine des bourgs et hameaux existants.

Sur cette base, le SCoT autorise sur la commune de Saint - Sulpice 43 constructions, y compris celles achevées depuis 2017, et une extension urbaine de 2,8 hectares.

La carte communale identifie 7 parties actuellement constructibles auxquelles est ajouté Fief de Foye (classé Ca/constructible pour activités économiques) et projette 47 logements, 15 déjà réalisés et 32 à venir (dont 14 en densification pour 1,7 ha et 18 pour 1,6 ha), ceux-ci ciblés sur Les Guillons (30), le Bourg (1) et Chez Brossard (1).

4. SYNTHÈSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES (PPA)

J'ai noté que :

- . la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) n'a pas été consultée sur la base de l'article L 163 - 8 du code de l'urbanisme et que le Centre Régional de la Propriété Forestière de Smarves /86 et la DDTM/Saintes n'ont pas émis d'avis ;
- . le Centre National de la Propriété Forestière n'a pas donné suite au dossier qui lui a été adressé.

4.1 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.

4.2 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.

4.3 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.

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

5. MEMOIRE EN REPONSE DE LA COMMUNE (cf pièce jointe)

Le mémoire se divise en 2 parties :

- . une partie relative aux observations faites par les administrés ; celle-ci souligne le caractère évolutif du projet et ne prend pas ni fermement ni définitivement parti ; elle apporte un éclairage sur les critères qui ont guidé l'élaboration du projet ;
- . une partie qui rassemble les réponses à l'avis défavorable de la Chambre d'Agriculture, lesquelles peuvent être synthétisées comme suit :
 - 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.

