République Française Département du Doubs

COMMUNE DE SAINT-VIT

Projet d'aménagement d'un lotissement « Au Plénot » à SAINT-VIT présenté par Néolia

----

Enquête publique unique du 23 janvier 2023 au 23 février 2023 inclus relative à

- Demande d'autorisation environnementale « Loi sur l'eau »
- permis d'aménager d'un lotissement « Au Plénot » à SAINT-VIT

CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE
Du commissaire-enquêteur
En date du 23 mars 2023

Gilles OUDOT, commissaire enquêteur

SOMMAIRE

Objet de l'enquête publique, rappel général

1. QUANT AU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE : 3

1.1. Complétude et qualité du dossier : 4
1.2. Régularité de la procédure : 4

2. QUANT A LA DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE « LOI SUR L'EAU »

2.1. La gestion des eaux pluviales : 5
2.2. L'alimentation en eau potable : 5
2.3. Le traitement des eaux usées : 7
2.4. L'impact sur les écosystèmes et les zones humides : 7
2.5. L'impact global sur l'environnement : 7

3. QUANT A LA DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

3.1. Contexte et choix du site : 8
3.2. Insertion dans l'espace et incidences : 9

4. CONCLUSION GENERALE : 11

5. AVIS DU COMMISSAIRE-ENQUETEUR : 12

Objet de l'enquête publique, rappel général

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 23 janvier 2023 à 9 heures au jeudi 23 mars 2023 à 17 heures inclus soit 32 jours consécutifs.

Il s'agit de la consultation préalable conjointe :

- à la délivrance de l'autorisation environnementale « loi sur l'eau » relative à l'aménagement d'un lotissement au lieu-dit « Le Plénot » sur 15,45 hectares en 3 phases, commune de SAINT-VIT à la demande de Néolia groupe Action Logement dont le siège social est situé à MONTBELIARD (25) .

- au permis d'aménager une première tranche dénommée « Les Allées Mina » déposée à la mairie de SAINT-VIT sur une surface de 6,9 hectares au Nord de l'emprise et jouxtant une zone déjà urbanisée d'ANTORPE en vue d'accueillir 80 logements dont la mixité repose sur l'acquisition en lots libres, sur de petits collectifs ou des individuels en bande incluant divers statuts d'habitats que sont l'accession, l'accession sécurisée ou encore le locatif aidé.

J'ai œuvré au quotidien avec Monsieur Pierre VICENTE, responsable développement foncier chez Néolia de l'agence D'ECOLE-VALENTIN et Monsieur Boris PIERRET, en charge de l'urbanisme à la mairie de SAINT-VIT.

L'organisation de l'enquête publique incombait à Monsieur le Préfet du Doubs représenté par Madame Stéphanie BRAUD, bureau des de l'environnement et des enquêtes publiques, en charge du dossier.

Mes interlocuteurs, chacun en ce qui le concernait, ont répondu parfaitement à mes attentes. La consultation s'est déroulée, selon les prescriptions énoncées, sans aucun incident ou dysfonctionnement.

La consultation publique a connu une audience que je qualifierai de « confidentielle » eu égard à la quasi-indifférence du public vis à vis du projet.

Les présentes conclusions résultent de l'étude du dossier, de la connaissance des lieux par les visites sur le terrain, les échanges avec les quelques visiteurs intéressés pour information, de l'avis de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), des remarques des services, des explications et objections développées par le porteur du projet, des renseignements obtenus auprès de personnes averties et de ma réflexion personnelle.

Elles font partie intégrante du rapport complet d'enquête publique et ne sauraient être dissociées.

J'exposerai mes conclusions et je forgerai mon avis en m'assurant dans un premier temps de la consistance du dossier et de la régularité de la procédure puis, après avoir évalué les enjeux environnementaux inhérents à la demande d'autorisation « loi sur l'eau » au travers des composantes que sont les eaux pluviales, l'eau potable, les eaux usées et l'impact sur les sols et le milieu.

J'analyserai les divers éléments ayant conduit à la demande de permis d'aménager sous l'angle du choix du site, du parti retenu avec l'aménagement du terrain, la composition et l'organisation du projet et de ses annexes.

1. QUANT AU DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE

1.1. Complétude et qualité du dossier :

La composition du dossier soumis à enquête publique était conforme aux prescriptions des articles L.123-1 à L.123-8, R .121-1 et suivants et R.123-1 à R.123-34 du Code de l'environnement et articles R.421-19 et suivants et R.441-1 et suivants du code de l'urbanisme. Les documents étaient accessibles en version numérique et en permanence sur le site internet de la Préfecture du Doubs et en version « papier » au secrétariat de la Mairie de SAINT-VIT durant les heures habituelles d'ouverture au public soit 36 heures hebdomadaires.

L'accès au dossier par voie électronique n'a suscité aucune doléance, les tests que j'ai effectués pour m'y rendre n'ont posé aucun problème, tout comme la possibilité de déposer des observations dématérialisées.

La consultation du projet en version « papier » offrait des facilités incontestables. Les divers documents identifiés, paginés et numérotés, pourvus d'un sommaire, se trouvaient installés dans un carton dédié mis à disposition de tout demandeur qui pouvait utiliser une salle de réunion jouxtant l'accueil doté d'une vaste table sur laquelle il était aisé d'étendre les plans aux dimensions particulièrement larges. Un poste informatique était mis à la disposition des citoyens souhaitant consulter la version dématérialisée.

La lecture et la compréhension du texte se révélaient globalement aisées.

J'ai noté cependant quelques petits écarts dans les nombres avancés de logements prévus et ceux repris dans quelques avis sans pour autant que cela nuise à la globalité du projet et à l'enquête publique.

Je considère que les divers documents constituant le dossier, assortis de « résumés non techniques » obéissaient aux prescriptions des textes et répondaient aux attentes du public venu consulter. Ils permettaient de s'approprier la nature du projet puis d'identifier et d'évaluer les enjeux positifs et négatifs avec une vision très objective de sa finalité.

En conclusion, je constate que le dossier de projet d'aménagement du lotissement « Au Plénot » tant sur son volet évaluation environnementale établi par le bureau d'étude Naldéo que sur la demande de permis d'aménager déposée par Néolia ne souffre d'aucun vice rédhibitoire sur le fond ou sur la forme.

1.2. Régularité de la procédure :

S'agissant d'un projet « renaissant de ses cendres », suite à l'abandon d'un premier projet ayant obtenu l'autorisation environnementale le 27/07/2010 et non réalisé dans les 5 ans, la consultation préalable n'a pas été reconduite mais une réunion publique d'information s'est toutefois tenue en septembre 2019 pour présenter l'évolution du projet qui a permis quelques ajustements.

La consultation s'est déroulée du lundi 23 janvier 2023 à 9h00 au jeudi 23 février 2023 à 17h00 soit 32 jours consécutifs. J'ai examiné avec la Préfecture du Doubs tous les aspects de la mission depuis la préparation de l'Arrêté d'ouverture de l'enquête publique jusqu'à la rédaction du rapport et des conclusions.

L'information du public a été pratiquée dans le respect des textes législatifs et réglementaires par affichage aux panneaux de la commune de SAINT-VIT ainsi que sur l'emprise du projet sans omettre la parution de « l'avis d'enquête » à deux reprises sur deux journaux différents. L'affichage dans la commune et sur l'emprise du projet a été vérifié par nos soins ; aucun manquement n'est à signaler.

Je me suis tenu à la disposition du public durant 4 permanences de chacune 3 heures dont une le samedi soit un total cumulé de 12 heures dans une salle utilement indiquée, spacieuse, confortable et indépendante.

Le public disposait de la faculté de communiquer ses observations par voie électronique, sur le registre d'enquête disponible en Mairie de SAINT-VIT mais également par correspondance déposée ou adressée au siège de la consultation à l'attention du commissaire enquêteur.

Le porteur du projet n'a manifesté aucune réticence pour me présenter le projet et m'accorder une visite des lieux. Il a répondu à toutes les questions posées et a fourni, dans les délais, un mémoire en réponse au procès-verbal de synthèse des observations.

Je considère en conséquence que la procédure a été régulière, qu'elle a permis une information juste et précise avec la faculté de s'exprimer librement dans des conditions d'organisation particulièrement satisfaisantes. Je n'ai reçu aucune doléance quant au bon déroulement de la consultation. Je n'ai constaté ou eu connaissance d'aucun incident ou dysfonctionnement.

J'estime que l'exécution de l'enquête, dans le respect avéré et vérifiable des prescriptions légales et réglementaires, ne saurait, à mon avis être contestée pour un seul motif de forme.

2. QUANT A LA DEMANDE D'AUTORISATION ENVIRONNEMENTALE « LOI SUR L'EAU »

2.1. La gestion des eaux pluviales :

Au vu des exigences du SDAGE bassin Rhône-Méditerranée 2016-2021 en vigueur au 21/12/2016, qui fixe l'atteinte l'objectif du « bon état » en 2027, le projet doit s'inscrire dans une stricte application des préconisations de bonne conservation des eaux.

Le bassin versant intercepté, d'une superficie de 8,3 hectares, exclut les réseaux déjà existants qui proviennent des rues de la zone déjà construite rue du Château d'eau, rue d'Ougney et des diligences. Elles sont collectées via un réseau suivant la rue d'Ougney avec un déversoir vers une doline.

La zone prise en compte dans le projet prévoit :

- d'une part, la gestion des eaux de pluies des lots individuels dans le respect de l'article 640 du code civil stipulant « *les eaux pluviales qui tombent sur votre sol peuvent s'évacuer naturellement vers le terrain plus bas, donc chez votre voisin ou chez vous si vous êtes en contrebas* » sauf si le phénomène est aggravé par une intervention humaine. L'article 681 du code civil énonce que « *tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique, il ne peut les verser sur le fonds du voisin* ». Il conviendra que chaque acquéreur gère l'infiltration de ses eaux pluviales collectées en provenance de sa toiture par l'installation de cuves de stockage et d'un drain filtrant en épi permettant l'évacuation du trop-plein. Cette prescription ne pourra pas être intégralement respectée sur la partie Nord

où les argiles peu perméables ne permettent pas une infiltration suffisante. Ce flux sera orienté vers le domaine public et les aménagements ad hoc ;

- d'autre part, le réseau d'eau pluviale issu des voiries et espaces publics ou des lots supportant des habitats collectifs seront canalisés vers des noues végétalisées dimensionnées pour supporter une crue décennale, bien que « Les Allées Mina » ne soient pas situées en zone inondable, et dont la perméabilité contribuera à une gestion raisonnée de l'eau de pluie sans venir aggraver les crues du Doubs. La vitesse d'infiltration et la quantité d'eau absorbée ne seront pas modifiées par rapport à la situation actuelle ou de façon insignifiante mesurée au niveau de la résurgence de la source de la Fin Basse.

In fine, l'ensemble sera infiltré dans les dolines présentes naturellement et préservées sur l'espace aménagé pour une alimentation de la nappe alluviale du Doubs par sa rive droite, tels que les traçages opérés lors du premier projet l'ont confirmé. La capacité de stockage et d'infiltration des 7 dolines garantit le site de tout risque d'inondation. Il n'existe par ailleurs aucun cours d'eau sur le site.

L'impact sur le sous-sol se limitera à la pollution de surface dû au lavage des revêtements sur lesquels les dépôts de polluant se seront agglutinés. Dans la perspective de l'abandon des véhicules alimentés à l'énergie fossile et du passage à l'électrique, de l'interdiction de l'installation de chaudières fioul et de l'interdiction des pesticides pour le traitement des fossés et espaces publics naturels, le risque de pollution accidentelle est faible à nul.

Ce bassin versant n'alimente pas de zones humides sur sa propre surface. Il n'est pas inclus dans un périmètre protégé de captage d'eau potable, que ce soit dans le périmètre de la zone d'étude ou dans le périmètre de protection rapproché. L'incidence sur les captages avals de la nappe du Doubs n'est que très résiduelle, voire inexistante.

A l'instar de l'avis de la MRAE, il est regrettable que ce volet n'ait pas été développé pour l'ensemble de la globalité de l'espace à urbaniser ; ainsi, il aurait été plus aisé d'envisager qu'au moins un bac de rétention-décantation puisse être positionné en « soupape de sécurité pollution accidentelle» sur la partie basse de la parcelle (question n° 2 du PV de synthèse des observations).

Je peux comprendre par ailleurs qu'agissant en plusieurs phases, le pétitionnaire soit prudent et rien ne dit aujourd'hui que les phases 2 et 3 laissées en sommeil verront le jour à brève ou longue échéance et quelle sera la réglementation au titre de l'eau au moment de leur concrétisation. Il précise cependant vouloir traiter ces futurs aménagements dans le même esprit que la phase 1.

J'estime ainsi que la gestion des eaux pluviales a été prise en compte dans la spécificité du site et des lots destinés à l'urbanisation. Ils feront l'objet d'une étude géologique individuelle complémentaire avant implantation des constructions en vue de dimensionner les fondations au regard du risque moyen à fort d'aléa retrait gonflement des argiles lié aux épisodes alternatifs de sécheresse et précipitations.

L'évaluation des risques de pollution a été intégrée et dans sa réponse à ma question sur la construction d'un bassin d'orage ou de rétention afin de sécuriser l'espace, le maître d'ouvrage estime que les noues sont suffisantes et qu'en cas de pollutions accidentelles, elles peuvent être curées et réaménagées avec des apports de matériaux propres.

Il n'est donc pas envisagé de réaliser un tel ouvrage.

2.2. L'alimentation en eau potable :

Les besoins évalués à 150 L/j/hab laissent penser qu'il sera nécessaire que le syndicat des eaux du Val de l'Ognon, fournisseur de la commune de SAINT-VIT, soit en capacité de produire 48 m³ d'eau potable par jour afin de subvenir aux besoins des futurs habitants des « Allées Mina ».

Les données apportées en réponse à l'avis de la MRAE démontrent que la capacité de fourniture est très largement acceptable. La marge de prélèvement dans les captages de la nappe du Doubs au Sud de SAINT-VIT correspond à la fourniture en eau de 1750 nouveaux abonnés. Le programme lancé pour les « Allées Mina » sera au maximum de 80 abonnés pour les années à venir. Ce besoin volumétrique pourrait être abaissé si les nouveaux résidents prévoient l'utilisation de l'eau de pluie stockée dans des citernes avant infiltration des trop-pleins sur leurs fonds, pour un usage domestique (douche, toilettes, arrosage, …).

Le réseau sera mis en place dans les règles de l'art lors des travaux de viabilisation.

De mon point de vue, l'alimentation en eau potable ne pose aucun problème tant en volume qu'en matière de réseau.

2.3. Le traitement des eaux usées :

Le traitement des eaux usées relève de la station d'épuration communale réhabilitée en 2007 et dimensionnée pour le traitement des effluents de 7000 Equivalent-Habitants (EH). La marge est donc de 2548EH, si l'on considère la totalité du quartier « Du Plénot » soit 110,7 m³/ jour à traiter.

Il existe déjà 10 pompes de relevage au niveau communal pour assurer la convergence des eaux usées vers la station, le réseau qui sera édifié dans la viabilisation sera en capacité d'assurer une circulation vers le lieu de traitement.

Je constate dès lors que la problématique du traitement des eaux usées est parfaitement prise en compte et que les infrastructures déjà en place sont correctement dimensionnées pour accueillir les volumes générés.

2.4. L'impact sur les écosystèmes et les zones humides :

Les recherches sur l'aire du projet n'ont pas déterminé l'existence de zones humides, pas plus que d'écosystèmes notoires.

2.5. L'impact global sur l'environnement :

Le dossier dans son résumé non technique et au travers de l'identification de l'ensemble des milieux et thématiques révèle fréquemment des sensibilités nulles ou négligeables, en passant par une large majorité d'enjeux faibles à modérés.

La seule thématique affichant un aléa fort est celle liée aux risques naturels attachés au sol et sous-sol « mouvement de terrain » du fait des indices karstiques et en lien avec l'aléa « retraits gonflements des

argiles » qui eux sont évalués modérés. On retrouve la thématique de l'archéologie qui est modérée, elle est prise en compte par la mise en valeur des éléments déjà mis au jour par le premier projet. Enfin, le bruit est de modéré au Sud pour faible au Nord en lien avec la voie SNCF Besançon-Dole.

En dernier lieu, l'impact sur la population, l'emploi et les activités démontre un effet résiduel positif alors que sur toutes les autres thématiques les effets résiduels sont nuls, négligeables ou faibles.

CONCLUSION :

Je souligne que projet d'aménagement du lotissement « Au Plénot » limité dans un premier temps « Aux Allées Mina » première phase de l'urbanisation de cet espace, démontre son adaptation à l'évolution de la réglementation en matière environnementale si on le compare à son prédécesseur de 2010.

Je constate que la gestion des eaux pluviales sur le bassin versant a été traité avec sérieux et le souci de ne pas impacter le Doubs. Les risques liés à la ressource sont bien évalués et les mesures mises en œuvre au cours des différentes phases de l'aménagement sont argumentées et justifiées, même si le risque de pollution extrême mérite selon moi un dispositif de rétention-décantation spécifique.

3. QUANT A LA DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

3.1. Contexte et choix du site :

Néolia propriétaire des parcelles cadastrées 950 YE 6-7-100-101-102-103-104-107 d'une surface de 154 500 m² sur la commune de SAINT-VIT au lieu-dit « Au Plénot » depuis près de 15 ans relance un projet d'aménagement abandonné dans le début des années 2010 malgré l'obtention de toutes les autorisations nécessaires.

Cet espace qui vient s'insérer parfaitement dans un environnement déjà urbanisé au Sud à l'Est et au Nord constitue une très grande « dent creuse » en quelques sorte à l'Ouest de l'agglomération.

En coopération avec la ville de SAINT-VIT dont l'attractivité est particulièrement prégnante et la demande en constante augmentation, le maître d'ouvrage a décidé de poursuivre le projet d'implantation sur une décennie d'un habitat mixte de près de 250 logements sur sa propriété foncière.

Cette motivation est confortée par le besoin urgent en logements sociaux au niveau de la commune, puisqu'au cours des discussions avec les élus locaux, j'ai relevé qu'un déficit de 90 unités est comptabilisé.

L'objectif de la commune est d'atteindre rapidement ce nombre afin de ne plus être sanctionnée par l'État.

D'autre part, les projets déjà engagés par la ville en vue de rassembler les écoles maternelles et primaires sur un seul site, de créer une maison médicale, un cabinet dentaire, un EHPAD de 88 places et une maison de retraite pour personnes autonomes de près de 30 places à l'Est d'ANTORPE justifient le choix d'élargir l'habitat urbain « Au Plénot » qui sera à portée de ces équipements en moins de 10 minutes par des modes doux.

La prudence guidant le promoteur, fort de son expérience passée, l'incite à développer cet espace en plusieurs phases. C'est pourquoi la demande de permis d'aménager concerne le secteur Nord sur une superficie de 65 936 m² pour une division en 60 lots et une surface de plancher à construire de 10 000m² en habitats mixtes individuels et collectifs à différents statuts comme déjà énoncé.

Il porte la dénomination « Les Allées Mina ».

Le PLU de SAINT-VIT dont le règlement est annexé au dossier a guidé l'élaboration du règlement de lotissement. Le soin apporté à l'insertion paysagère visant à fondre le bâti dans la configuration chahutée des lieux en engendrant le minimum d'incidences environnementales sont autant d'arguments favorables à la concrétisation du projet. Le PLH en cours d'élaboration et le PLUi du GBM en cours lui aussi, devraient reprendre les objectifs de la ville de SAINT-VIT qui prévoyait la construction de plus de 500 logements dans les 10 années à venir. Le projet est compatible avec les documents de rang supérieur notamment le ScoT et le SRADDET.

Deux permis de construire sont déjà déposés en vue de l'édification de bâtiments collectifs respectivement de 8 et 10 logements pour des surfaces de terrain de 2083 et 2799 m² par Néolia.

3.2. Insertion dans l'espace et incidences :

Les travaux de viabilisation parfaitement cartographiés et décrits dans le dossier pour cette tranche incluront la préservation de l'espace central naturel avec le bois classé et les dolines. Ils seront réalisés en liaison avec les services du Grand Besançon Métropole qui entendent réhabiliter les voies actuelles reliant le futur lotissement, notamment la rue de la Faucine qui constitue la limite ouest du projet en créant des cheminements pour les modes de déplacement doux.

Au-delà, la commune envisage de revoir la connexion entre la RD673 et la RD16 par la création d'un aménagement adapté au nouveau flux de circulation qui résultera du développement du lotissement « Les Allées Mina » et ses phases ultérieures mais aussi l'implantation des écoles, EHPAD, etc.

En effet, la circulation venant d'ANTORPE par la rue d'Ougney (RD16) devrait croître de façon significative dans la décennie prochaine. Je relève la vision globale des modifications et investissements projetés comme un atout positif d'un développement cohérent.

Du fait des espaces préservés : bois et dolines, le terrain qui s'est partiellement enfriché, sans pour autant receler d'essences nobles ne nécessite pas de déposer une demande d'autorisation de défrichage. Les bordures seront d'ailleurs préservées dans la bande des 15 mètres permettant le maintien des habitats pour les espèces protégées dont la présence permanente ou temporaire a pu être décelée et dont le projet bénéficie d'une dérogation au titre de l'article L.411-2 4° du code de l'Environnement.

J'ai toutefois constaté lors de ma visite sur les lieux que le bois classé nécessitait un entretien car de nombreux arbres sont fragilisés par les sécheresses successives et peuvent présenter un danger pour les promeneurs. Le maître d'ouvrage répondant à ma question à ce sujet assure d'une intervention pour sécuriser les lieux avant ouverture au public et ce, lors de la première phase.

CONCLUSION :

Je constate que la sobriété foncière affichée par une moindre occupation des sols (93000 à 76600 m²) en laissant une part plus importante aux surfaces non artificialisées sur l'espace disponible (33 000 à 55 900m²) avec la replantation d'arbres et une voirie moins gourmande (28 000 à 22 000 m²) pour le même nombre de logements témoigne de la réflexion menée au regard de l'évolution des textes, alliée au besoin de développement communal.

Je souligne que l'intégration de la mixité des habitats et la mise à disposition de logements sociaux participent au respect de la réglementation et de la répartition des populations.

Je retiens le maintien des espaces naturels et archéologiques remarquables avec la poursuite de la cession des espaces agricoles pour le pacage bovin en attente des futurs projets. Cette lente mutation vers l'urbanisation permet à chaque étape d'adapter le développement de la commune dans le respect de l'environnement.

Je note la teneur de la demande de permis d'aménager déposée par la société Néolia pour le lotissement « Les Allées Mina » à SAINT-VIT et sa compatibilité avec les documents d'urbanisme en vigueur.

4. CONCLUSION GENERALE

J'ai veillé à la régularité de la procédure et plus spécifiquement au respect des dispositions de la rubrique 2.1.5.0 de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement relatif à la prise en compte du rejet des eaux pluviales dans les eaux douces et le risques d'inondation. J'ai été tout aussi attentif à la demande de permis d'aménager.

Je suis resté à l'écoute des acteurs du dossier Néolia et élus ou employés de la mairie de SAINT-VIT. Le dossier ne comportait pas de difficulté particulière et j'ai pu obtenir toutes les explications nécessaires.

Je suis surpris par l'absence d'intérêt du public pour ce projet d'aménagement d'ampleur malgré le respect des mesures de publicité et l'information relayée dans la commune par différents canaux et les facilités qu'offre la procédure d'enquête publique pour apporter une contribution. La seule contribution portée au dossier relevait d'une demande particulière n'ayant rien à voir avec l'enquête proprement dite, d'ailleurs le maître d'ouvrage n'y a pas répondu dans son mémoire.

J'ai bien acté que le conseil municipal de SAINT-VIT est favorable au projet à l'unanimité des votants.

Mes questions écrites ont bien été prises en compte et le maître d'ouvrage a apporté des réponses argumentées.

La sobriété en matière d'occupation des sols et l'objectif du zéro artificialisation nette à l'horizon 2050 ne doivent pas être des critères bloquants pour les acteurs économiques et les collectivités. Ce sont des contraintes à intégrer dans l'instruction des projets et il appartient aux décideurs de toujours avoir à l'esprit qu'avant d'urbaniser des terres vierges, l'inventaire des friches ou des vacances d'édifices anciens doit être réalisé et leur destination optimisée. J'ai pu remarquer qu'en la matière la commune de SAINT-VIT s'y emploie.

La loi climat résilience doit également inciter les promoteurs à guider leurs clients vers des comportements vertueux en premier lieu, en matière d'usage de l'eau potable et des eaux de pluie (citernes de récupération) et en second lieu, dans le domaine de l'énergie (mode de chauffage et production d'électricité). Sans en faire un écoquartier, j'encourage Néolia à accompagner les futurs habitants vers cette trajectoire en cohérence avec la réalité climatique du moment.

Le projet soumis à enquête publique comporte de nombreux aspects positifs dans le cadre du développement urbain de la commune de SAINT-VIT sans occulter les inévitables incidences environnementales qui à mon sens ont été sinon évitées, à tout le moins réduites et pourront être compensées (plantation d'arbres prévues).

Je ne doute pas que le maître d'ouvrage, qui fera suivre son projet par un écologue, aura à cœur de démontrer son professionnalisme dans cette première tranche d'urbanisation en conservant le dialogue avec le voisinage tout en affichant une constante rigueur dans le respect de la mise en œuvre de ses engagements pris dans le dossier.

5. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR :

Vu les éléments rapportés dans mon rapport et mes conclusions exprimées ci-dessus tant sur la demande d'autorisation environnementale que sur la demande de permis d'aménager, j'émets

un avis favorable

à la demande d'autorisation environnementale « loi sur l'eau » et à la demande de permis d'aménager un lotissement « Au Plénot » sous l'appellation « Les Allées Mina » sur la commune de SAINT-VIT présentées par la Société Néolia.

Je préconise que le risque, si faible soit-il, de pollution accidentelle des eaux de surfaces fasse l'objet d'un examen attentif à l'échelle de l'ensemble des trois phases du projet, ce point avait déjà été soulevé dans le projet antérieur.

Fait et clos le 24 mars 2023
Gilles OUDOT, commissaire enquêteur