

## Plan Local d'Urbanisme (PLU) – Proposition alternative

### Introduction

Le projet de transformation du Plan d'Occupation des Sols (POS) en PLU à Saint Léon a été initialisé il y a de nombreuses années. En effet, c'est à la fin de l'année 2006 que le Conseil Municipal a délibéré pour la transformation du POS en PLU. En 2007, la société URBANE a réalisé une étude et le document de diagnostic et enjeux qui a été mis à la disposition du public.

Force est de constater que le plan cadastral pris en référence n'a pas été actualisé depuis ou moins plus de 4 ans au regard du fait que plusieurs constructions significatives (notamment à l'intérieur du bourg) n'apparaissent pas. Ce qui peut changer le regard et l'analyse faite sur le développement urbain annoncé.

Le document que nous vous transmettons, dans le cadre de cette enquête publique, vise à montrer qu'une solution alternative au projet actuel existe. Il ne s'agit pas de soumettre une contre-proposition complète, qui ne pourrait pas être étudiée dans le cadre de l'enquête, mais de démontrer la pertinence d'une approche différente.

Cette approche s'appuie sur une vision plus modérée des évolutions démographiques attendues par la commune. Par conséquent, les développements de zones urbaines ou de services sont plus raisonnables, permettant ainsi un développement maîtrisé et harmonieux de la petite commune qu'est Saint Léon.

Cette approche s'appuie aussi sur une vision issue de la consultation de la population de Saint Léon. En effet, en Juin 2009, s'est tenue une consultation de la population, à l'initiative du Conseil Municipal. Un questionnaire a été élaboré et distribué à toutes les familles. Les résultats ont été publiés dans le bulletin municipal.

Il nous semble sain, au regard de la consultation du public, que le projet de PLU porté par le Conseil Municipal soit le reflet des aspirations principales des habitants consultés. Or, le projet actuel, soumis à enquête publique, ne s'appuie pas sur les idées et souhaits exprimés par les Saint Léonnais qui ont répondu à cette consultation.

La présente ébauche dresse les grandes lignes, les axes directeurs de ce que serait un PLU harmonieux et respectueux à la fois de habitants de la commune, des paysages, des modes de vies et des aspirations d'un grand nombre d'entre nous.

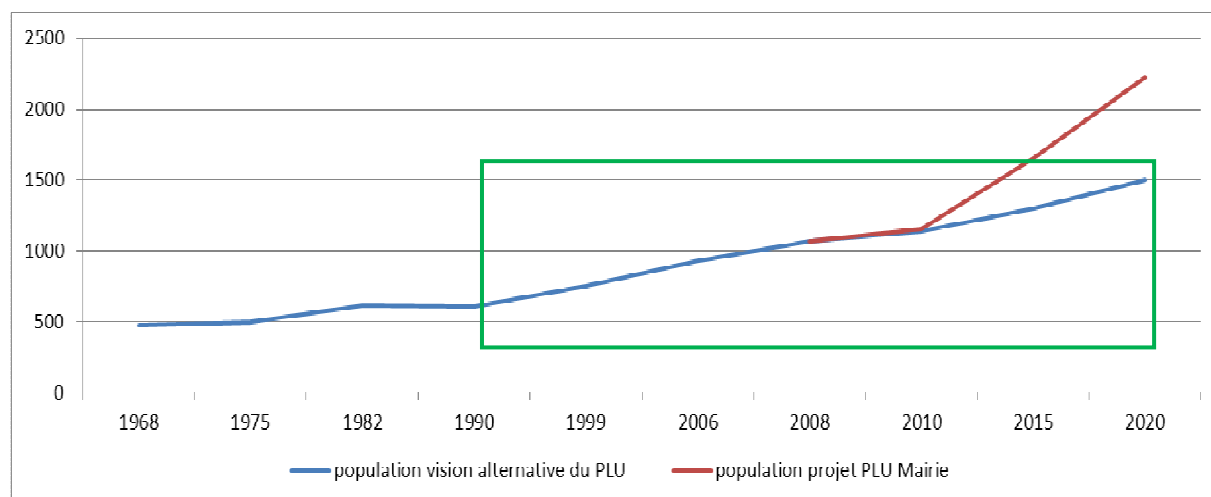
Cette approche implique de porter une attention particulière à la maîtrise de l'extension des zones habitées et à l'amélioration du cadre de vie sur une base d'un plan de référence actuel et non obsolète.

## Une donnée de référence : l'évolution démographique souhaitée

Les chiffres qui font référence donnent les populations suivantes, à Saint Léon depuis 1968 :

- 1968 474 habitants
- 1975 496 habitants
- 1982 612 habitants
- 1990 609 habitants
- 1999 749 habitants
- 2006 928 habitants
- 2008 1067 habitants

La simulation de croissance « harmonieuse » de la population de Saint Léon, visualisée sur le graphique ci-dessous, porte à 1500 l'objectif à horizon 2020 et non pas 2220 comme évoqué dans le projet actuel (Zonage\_StLeon\_pour\_EP\_V4modifTableau.pdf). On voit aussi facilement, de manière graphique, à quel point l'objectif de croissance voulu par la Mairie est en rupture par rapport à l'histoire de notre commune depuis les années 60.



Au-delà de cette vision « graphique » de l'évolution de la population résidente à Saint Léon, et qui montre que la cible de 1500 personnes maximum en 2020 est conforme à une évolution déjà en marche depuis 1990 (zone verte), il faut tenir compte des souhaits exprimés par la population. Dans ce cas, le résultat de la consultation nous semble conforme la vision que nous proposons :

- **Question posée : Quelle évolution démographique du village souhaitez-vous d'ici 10 ans ?**

- **Réponses :**

<input type="radio"/> Croissance nulle	27%	} <b>62%</b>
<input type="radio"/> Croissance à 1500 habitants	35%	
<input type="radio"/> Croissance à 2000 habitants	21%	} <b>38%</b>
<input type="radio"/> Croissance à 2500 habitants	8%	
<input type="radio"/> Croissance supérieure à 2500 habitants	9%	

## Impact sur le développement des zones habitées (U et AU)

A partir de la donnée de base développée ci-dessus, représentant les aspirations des 2/3 des personnes ayant pris le temps de répondre au questionnaire et montrant une progression mesurée de la population du village, il s'agit d'envisager les zones de développement urbain.

A partir d'une population de 1100 ou 1200 personnes pouvant être déjà accueillies dans les zones existantes (opérations en cours), il y a donc un delta de 300 à 400 nouveaux habitants à gérer, au sein de nouvelles zones.

- Les « dents creuses » qui existent mais à vérifier avec un plan de référence actuel, représentent selon URBANE un potentiel de 5,6ha, avec une densité de 5 logements/ha et une moyenne de 2,5 personnes/logement, cela fait un potentiel de 70 habitants.
- Le programme en rapport avec le Château de Rouaix pourra accueillir 30 habitants.
- Restent donc de 200 à 300 habitants à accueillir dans le cadre de nouvelles opérations, soit avec une donnée de base à 15 logement/ha et 2,5 personnes/logement, une superficie habitable à développer de 5,3 à 8 ha.

La prise en compte de ces données de base, différentes des hypothèses de travail du projet de PLU actuel, conduit à limiter les impacts du développement urbain nécessaire. L'emprise au sol et donc le prélèvement de terres agricoles est plus limité. Par ailleurs, la densité de 15 logements/ha est inférieure de 25% à celle préconisée par URBANE, permettant un impact paysager plus acceptable au bénéfice de parcelles plus grandes, donc de zones végétalisées plus importantes. Un tel programme permettrait de limiter l'impact paysager que nous connaissons au travers des opérations en cours. **Par ailleurs, cette densité est préconisée par le SCOT (page 7 du Rapport de Présentation du PLU).**

Géographiquement, il nous semble aberrant de positionner une zone importante de développement entre les deux bourgs que sont Saint Léon et Caussidières. Rien ne peut justifier un tel choix, alors que les préconisations en termes d'urbanisme visent à faire grossir les bourgs existants.

La mixité sociale serait prise en compte dans un projet associant une offre de logements en cœur de village, des parcelles adaptées aux objectifs du SCOT (10 à 15 logements/ha) et des parcelles plus grandes. Bien entendu, la notion de logement social serait prise en compte.

Nous pourrions :

- Dans un premier temps :

Remplissage des dents creuses à l'intérieur du bourg :

Pour cela, le fond de plan cadastral doit impérativement être à jour, en tout cas le plus à jour possible (ce qui n'est absolument pas le cas). Nous savons que le remplissage des dents creuses, la création de rues ainsi que le bâti existant déterminent la forme de l'espace public urbain.

Un plan sommaire d'aménagement urbain avec création d'espace public principal, secondaire, avec une hiérarchisation des voies de circulation (rue fréquentée, peu fréquentée, rue piétonne serait intégré au projet de PLU afin d'éviter un étalement urbain.

Il est aisé de voir que l'extension au niveau du bourg de Saint Léon peut être absorbée de manière très raisonnable, mais en étudiant finement l'insertion dans le tissu urbain existant et en complétant sur des zones proches du bourg, avec une logique de connexion, de regroupement et non pas d'étalement.

- Dans un second temps :

Une approche logique voudrait que l'extension urbaine se fasse sur les versants en direction des stations d'épuration déjà existantes, d'autant plus qu'elles ne sont pas encore au maximum de leur capacité.

Il nous semble que l'urbanisation envisagée dans le futur PLU préconise une urbanisation satellisée sur plusieurs zones, plutôt que concentrée sur une seule et dans le prolongement de l'existant.

- Dans un troisième temps : 2<sup>ème</sup> tranche d'urbanisation

Vu le refus des PPA pour l'urbanisation de Caussidières, une station d'épuration aussi loin du hameau ne se justifie plus (coût trop élevé pour un nombre de raccordements limités entre le réseau de collecte à créer et l'investissement d'un tel équipement) ; par contre, un système de microstation pourrait être étudié pour être en adéquation avec la politique d'assainissement actuelle, avec le nombre d'habitants du hameau, à une distance raisonnable pour limiter le coût du réseau enterré pour la collecte des eaux usées.

Cela minimisera ainsi l'impact d'un tel investissement pour la commune mais indispensable malgré tout.

Nous réserverions une zone Nstep sur le projet de PLU également pour Caussidières, ce qui n'apparaît pas sur les plans actuels.

- En synthèse

Notre vision alternative repose sur une maîtrise totale du développement urbain de Saint Léon. A partir de données de base plus mesurées en termes de croissance, on arrive à envisager un développement qui se concentre sur les deux bourgs existants, sans aller créer de nouveaux lotissements en pleine nature, au détriment de l'espace agricole. Par ailleurs, cette vision permettrait du fait du développement sur Caussidières, d'envisager la création d'un équipement d'épuration des eaux usées. (une micro station résout le problème de l'assainissement de Caussidières, et moins onéreux à terme qu'une station d'épuration) Enfin, le développement de nouvelles opérations en périphérie de zones déjà bâties, associé à l'exploitation des « dents creuses », montre une volonté de préservation de la qualité des paysages de la commune.

## **Maitrise budgétaire**

Saint Léon est une petite commune et la maitrise des dépenses budgétaires doit être prise en compte. Le développement de la commune, s'il peut engendrer des revenus, conduit aussi à une augmentation des dépenses publiques. Nous avons vu récemment que l'école communale, bien que

conçue il y a quelques années à peine, et en tenant compte d'une évolution de population normale, a du faire l'objet d'une demande de permis de construire complémentaire, pour installer un nouveau bâtiment. Il ne s'agissait là que de faire face à un besoin non anticipé mais il a fallu financer cet équipement au-delà du paiement en cours de l'école elle-même. Ce n'est qu'un exemple parmi d'autres.

Notre vision alternative du développement de Saint Léon à travers un PLU plus modeste en terme d'accueil de nouveaux arrivants, conduit mathématiquement à ce que les dépenses publiques soient inférieures à celles du projet actuel. Cela conduirait à poursuivre aussi sereinement que possible les remboursements des prêts déjà engagés, plutôt que de réaliser une « fuite en avant » qui pourrait conduire à une faillite de la commune et une mise sous tutelle. Cette menace est d'autant plus réelle, que le projet de PLU actuel ne décrit pas comment les financements d'équipements publics seraient assurés. Nous proposerions une étude financière complète, avec une projection sur l'imposition à venir dans les prochaines années, afin que tous les habitants puissent juger du projet. Ainsi, nous aurions une vision complète du développement de la commune à travers les cartes et le règlement du PLU, mais aussi du coût associé en terme d'imposition.

## Zones de services et développement économique

Le développement de notre commune doit passer par un développement des activités économiques. Il n'y a aucun doute sur ce point. Ce développement pourra procurer des emplois de proximité, tout en fournissant une offre de services. Cependant, le développement économique doit être, lui aussi, mesuré et adapté à notre petite commune. De plus, Saint Léon est situé à environ 10 km de 4 pôles économiques non négligeables. Il s'agit des petites villes de Venerque, Nailloux, Auterive et Villefranche-de-Lauragais / Montgiscard.



Toutes ces villes disposent de très nombreux commerces, de supermarchés, pharmacies, garages, médecins, etc ...

Toutes ces villes sont accessibles en 10 minutes environ en voiture depuis Saint Léon.

Afin d'éviter des investissements hasardeux à la commune de Saint Léon, ce paysage économique est à prendre en compte avant d'envisager de créer commerces et activités en nombre sur notre commune.

Qu'il puisse y avoir développement d'activités de service au niveau des bourgs (comme c'est déjà le cas à Saint Léon et à Caussidières) semble raisonnable. Il faut toutefois tenir compte de l'existant (présence d'une boulangerie et d'une épicerie au centre de Saint Léon) avant d'envisager de générer une zone sur laquelle pourrait s'installer une concurrence à ces commerces. La création d'une petite zone « éco » peut être envisagée, mais le choix de Coustire n'est sans doute pas le bon. En effet, il pourrait être judicieux d'équilibrer le développement de ces pôles économiques dans d'autres directions. Le Village des Marques de Nailloux sera déjà un pôle très fort. A l'entrée de Nailloux, du côté de Saint Léon, se trouvent déjà deux zones économiques en plus du Village des Marques. En revanche, les axes routiers majeurs que sont Saint Léon – Venerque et Saint-Léon – Montgiscard sont vierges de tout service. La programmation d'une zone « éco » est bien nécessaire, mais elle ne devrait se faire qu'à l'issue d'une phase d'étude poussée, mettant en perspective les impacts économiques, le potentiel commercial réel, le potentiel d'emploi et l'impact sur l'environnement (c'est-à-dire paysage et riverains).

## Conclusion

L'objectif de ce document est de montrer qu'une alternative raisonnable au projet actuel est possible. La référence aux résultats de la consultation des habitants montre que le projet de PLU actuel n'est pas le reflet de nos aspirations. La lettre de présentation de la consultation des habitants, signée de M. le Maire se termine par la phrase suivante : **« cette enquête, non nominative, a pour but d'affiner la réflexion sur le PLU, et ainsi d'intégrer à plus ou moins long terme les aspirations les plus émergentes des Saint Léonnais »**. De plus, la présentation des résultats de cette enquête, dans le bulletin municipal, porte la mention suivante : **« 113 questionnaires sur 395 ont été retournés, soit une représentation de 328 personnes soit 28,6% de la population. L'échantillon est donc assez représentatif et les résultats significatifs »**.

La vision alternative que nous proposons s'appuie sur les aspirations exprimées par les habitants. La vocation du PLU de Saint Léon doit être de répondre en tout premier lieu aux attentes de la population. C'est le message que nous portons. En revanche, il apparaît clairement que le projet de PLU actuel diverge trop par rapport aux aspirations exprimées. Il ne semble vouloir servir que des intérêts particuliers, oubliant au passage l'intérêt collectif et la voix des habitants.

Notre vision ne diffère que par une volonté de mesure dans les choix à faire, de maîtrise et de progressivité. La grande majorité des habitants est favorable à un développement de Saint Léon, mais les 2/3 ont exprimé que leur vision est une vision modérée de celui-ci.

La raison voudrait que le projet actuel fasse l'objet d'une étude transparente au travers de réunions de la commission PLU (aucune réunion ne s'est tenue ... ou aucun compte rendu n'a été publié, depuis les élections de mars 2008). La raison voudrait qu'après avoir consulté les habitants, le projet de PLU reflète les résultats de cette consultation. La raison voudrait enfin que tous les élus travaillent de concert sur un nouveau projet, après que M. le Maire ait renoncé à faire voter celui qui fait l'objet de cette enquête publique.