

B – CONCLUSIONS et AVIS **du Commissaire- enquêteur**

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 14 septembre 2020 à 14 heures au vendredi 16 octobre 2020 à 17 heures de façon satisfaisante et dans les conditions prévues par les textes applicables à la révision d'une carte communale:

- articles L.123-1 à L.123-19 et R. 123-1 à R.123-33 du code de l'environnement;
- articles L.160-1 à L.163-10 et R. 161-1 à R.163-9 du code de l'urbanisme.

Le dossier d'enquête établi par Campus Développement est de très bonne qualité. Il comprend:

- le rapport de présentation qui analyse l'état initial de l'environnement, du milieu urbain, la consommation d'espaces naturels et forestiers et justifie les objectifs de la révision de la carte communale;
- un plan d'ensemble des zonages du territoire communal;
- les plans des zones constructibles (zone ZC) de 7 secteurs (le Bourg- la Barderie/Moulin de la Barderie- les Bétouilles- le Pradeau- la rue Basse et Murat)
- le plan des servitudes d'utilité publique;
- l'étude dérogatoire au titre de l'article L.122-7 du code de l'urbanisme concernant le projet de valorisation du hameau de Murat.

Sont joints au dossier:

- l'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale de Nouvelle Aquitaine en date du 12 mars 202;
- le procès-verbal de la réunion du 13 février 2020 de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers qui émet un avis favorable, sans observation, à l'unanimité au projet de révision de la carte communale ;
- la lettre du 25 février 2020 de Madame la Préfète de la Creuse qui confirme que la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites réunie le 12 février 2020 a émis un avis favorable à la demande de dérogation au titre de l'article L 122.7 du code de l'urbanisme concernant la valorisation du hameau de Murat;
- les avis favorables des personnes publiques (ARS – Chambre de Commerce et d'industrie – Conseil Départemental – Chambre d'Agriculture – Architecte des Bâtiments de France).

Durant mes quatre permanences tenues en mairie de Saint-Léger-le-Guéretois six personnes sont venues consulter le dossier ou solliciter des informations. Six observations ont été inscrites au registre d'enquête concernant la constructibilité des parcelles suivantes:

- 1°)- parcelle AA n°84. M. PASQUET Pierre, propriétaire, demande le reclassement de cette parcelle située aux Bétouilles dans la zone constructible.
- 2°)- parcelle AH n°14. Mme LAFAYE Solange demande le classement dans la zone constructible de cette parcelle située au bourg de St Léger pour pouvoir construire un garage rattaché à la maison située sur la parcelle AH 86.

- 3°)- parcelle AE n°98. M. LAFAYE Yves, autoentrepreneur veut que soit constructible le tout ou partie de cette parcelle ou la parcelle AH 12 pour construire un atelier nécessaire à son activité.
- 4°)- parcelle AH n°53. M. DEZERT Didier, propriétaire, souhaite que cette parcelle située proche du centre bourg et de nouvelles habitations reste constructible.
- 5°)- parcelle AE n°36. M. DEZERT Didier est propriétaire de cette parcelle sur laquelle se trouve un corps de bâtiments situé en bord de route. Il souhaite qu'une partie de l'arrière du bâtiment demeure constructible pour pouvoir construire des garages ou toute autre extension en vue d'une rénovation des bâtiments.
- 6°)- parcelle AD n°54. M. DEZERT Didier propriétaire de cette parcelle située dans le village de la Loze souhaite que tout le terrain soit constructible.
- 7°)- Observation de Monsieur le maire concernant le Droit de Préemption
M. le Maire souhaite que soit indiqué dans le rapport de présentation l'existence d'un droit de préemption urbain au bénéfice de la commune.

Le 23 octobre 2020, en présence de M. le Maire de Saint-Léger-le-Guéretois j'ai remis à M. François HAMEL représentant la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret mon analyse des observations du public.

Le 27 octobre 2020, M. François HAMEL m'a transmis un mémoire en réponse approuvant mon analyse des observations du public.

Propositions du commissaire-enquêteur

1°)- parcelle AA n°84

Cette parcelle d'une superficie de 3276m² qui borde la voie communale n°74 à l'est du village « Les Bétouilles » sur un longueur d'environ 100m a été retirée de la zone constructible de la carte communale existante afin d'éviter l'urbanisation linéaire le long de la voie (page 168 du rapport de présentation). Le déclassement respecte les règles des lois ALUR et ELAN qui visent à :

- Limiter l'étalement urbain et lutter contre l'éparpillement des constructions,
- Préserver et revaloriser les espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Utiliser de manière rationnelle les sols,
- Assurer la salubrité, la sécurité publique, la gestion économe des finances publiques (limitation de l'extension des réseaux).

De plus, cette parcelle paraît difficilement aménageable en raison de son relief accidenté.

Je propose que cette parcelle soit maintenue en zone non constructible du projet de révision de la carte communale

2°)- parcelle AH n°14

Selon le lexique national d'urbanisme (p2) « *une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage* »

Les deux parcelles étant situées de part et d'autre de la voie communale, il est possible de construire en zone non constructible une annexe de l'habitation sur la parcelle AH n°14 qui respecte les principes de l'éloignement restreint de la construction principale.

Je propose de maintenir cette parcelle en zone non constructible du projet de révision de la carte communale.

3°)- parcelles AE n°98 et AH n°12

La parcelle AH n°12 n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante du sud de la voie communale n°4. Son classement en zone ZC constituerait une extension linéaire.

La partie Sud/Ouest de la parcelle AE n°98 constitue une dent creuse entre la maison située au Sud Est et la parcelle AE n°99 occupée par le cimetière.

Je propose que la partie constructible de cette parcelle AE n°98 soit étendue jusqu'à l'angle nord du cimetière pour une surface d'environ 1000m²(voire plan joint en annexe)

4°)- parcelle AH n° 53

Cette parcelle est contiguë à de proches habitations du bourg et apparaît comme une dent creuse. **Je propose que cette parcelle d'une superficie de 1791m² soit classée en zone constructible du bourg (voire plan joint en annexe)**

5°)- parcelle AE n°36

En zone ZNC , dans le cadre d'un projet de réhabilitation de la construction principale située sur cette parcelle AE n°36, la construction d'annexe (garages, petits abris, parkings) pourra être autorisée dans un éloignement restreint de la construction principale. **Je propose de ne pas augmenter la zone constructible de cette parcelle.**

6°)- parcelle AD n°54

La partie de cette parcelle (environ 1000m²) qui borde la voie communale est classée en zone constructible. Le principe est de garantir un front bâti peu éloigné de la voie communale. **Je propose de maintenir le zonage prévu au projet de révision de la carte communale.**

7°)- observation de M. le Maire concernant le Droit de Préemption

Le rapport de présentation du projet de révision sera amendé en mentionnant l'existence de cet outil de maîtrise foncière qui a été institué par délibération communale postérieure à l'approbation de la carte communale.

En concertation avec la commune, la Communauté d'Agglomération compétente en matière d'urbanisme depuis mars 2017,délibérera à postériori de la révision de la carte communale pour en modifier les modalités d'application.

En conclusion, **je propose de modifier le zonage du projet de révision de la carte communale au niveau des parcelles AE 98 et AH 53 situées au bourg conformément au plan joint en annexe. Ces modifications entraînent une augmentation en foncier constructible d'environ 2791m².**

Considérant:

- le dossier présenté à l'enquête publique qui est très complet sur tout les aspects environnementaux et de la biodiversité. Sont pris en compte les ZNIEFF de type 2 « Forêt

de Chabrières » et « Vallée de la Gartempe », la Trame Verte et Bleue, le site Natura 2000 « Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et ses affluents », le site classé des Pierres Civières;

- qu'en réduisant le potentiel constructible qui est passé de 13,1 hectares à 6,47 hectares et en favorisant l'accueil des habitants dans le bourg, le projet de révision de la carte communale respecte parfaitement les dispositions de la Loi ALUR, Grenelle II, la Loi Montagne n°85-30 du 9 janvier 1985 et le SCOT;
- que le foncier constructible devrait permettre une évolution de la commune pour les 10 prochaines années au rythme de 2 à 3 constructions neuves par an;
- qu'en limitant l'urbanisation des villages à l'extension et l'aménagement existant, la protection des espaces agricoles et forestiers est assurée.

J'émet un AVIS FAVORABLE, sans réserve, au projet de révision de la carte communale de la commune de Saint-Léger-le-Guéretois.

Fait à Champagnat, le 05 novembre 2020
Le commissaire- enquêteur,



Guy BONTEMS