

**Projet d'élaboration de la carte
communale de la commune de Saint-
Victor en Marche**

Rapport d'enquête publique

Dominique BERGOT, commissaire enquêteur

Communauté d'agglomération du Grand Guéret

N° E20-000017/87 CC 23



Table des matières

1.	Présentation du projet	3
1.1.	Contexte	3
1.2.	Objectifs et enjeux.....	4
1.2.1.	Objectifs.....	4
1.2.2.	Enjeux	4
2.	Contexte législatif et réglementaire.....	6
2.1.	Cadre juridique du projet	6
2.2.	Composition du dossier.....	6
2.2.1.	Rapport de présentation	6
2.2.2.	Avis des personnes publiques	7
2.3.	Appréciation du commissaire enquêteur.....	7
3.	organisation et déroulement de l'enquête	8
3.1.	Désignation du commissaire enquêteur	8
3.2.	Période et périmètre de l'enquête publique	8
3.3.	Publicité de l'enquête.....	8
3.3.1.	Concertation préalable à l'enquête publique	8
3.3.2.	Avis d'enquête dans la presse	8
3.3.3.	Affichage de l'avis d'enquête	9
3.3.4.	Autres formes de publicité	9
3.4.	Réunions avec le maître d'ouvrage	10
3.4.1.	Réunion préalable à l'enquête	10
3.4.2.	Réunion en cours d'enquête et visite des lieux.....	10
3.5.	Déroulement de l'enquête publique	10
3.5.1.	Climat général.....	10
3.5.2.	Clôture du registre et récupération des observations	10
3.5.3.	Analyse quantitative des observations	10
3.5.4.	Remise du PV d'analyse des observations	11
3.5.5.	Réponse du maître d'ouvrage aux observations.....	11
4.	Analyse du dossier et des observations	12
4.1.	Economie générale du projet (A)	12
4.1.2.	Dynamique démographique (A1)	14
4.1.3.	Habitat et logement (A2).....	16
4.1.4.	Dynamique urbaine (A3)	18
4.1.5.	Dynamique économique (A4).....	19
4.1.6.	Equipements et services (A5)	21
4.2.	Protection de l'environnement (B).....	22
4.2.1.	Planification environnementale (B1).....	22

4.2.2.	Milieux physiques (B2)	25
4.2.3.	Qualité des milieux (B3)	28
4.2.4.	Paysage et patrimoine (B4)	30
4.2.5.	Flore, faune et milieux naturels (B5)	31
4.3.	Zonage constructible (C).....	34
4.3.1.	Justification du zonage (C1).....	34
4.3.2.	Bourg de Saint-Victor (C2).....	36
4.3.3.	Hameau de gîtes (C3)	38
4.3.4.	Village de Bussière (C4)	40
4.3.5.	Village de Puy Chaud (C5).....	41
4.3.6.	Village de Ville (C6).....	43
4.3.7.	Autres villages (C7)	44
	Bordereau des pièces-jointes	46

1. PRESENTATION DU PROJET

1.1. Contexte

La commune de Saint-Victor en Marche est une petite commune résidentielle de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret, qui compte 381 habitants (2015). Elle est identifiée comme une commune de l'espace rural au sud de l'agglomération, sous l'influence du pôle urbain de Guéret.

Les principaux atouts de la commune sont :

- ☑ Une croissance démographique faible, mais régulière (90 habitants en plus depuis 1990, soit un peu moins de 1 % de croissance annuelle)
- ☑ La présence d'équipements publics (groupe scolaire, bibliothèque, hameau de gîtes)
- ☑ Un environnement agréable et protégé, marqué par la traversée de la Gartempe

En revanche, la commune de Saint-Victor en Marche présente quelques handicaps au développement, notamment :

- ☑ Un enclavement marqué qui la rend difficilement accessible (conditions hivernales de circulation, limitation de gabarit sur certaines voiries)
- ☑ Un manque de commerces et une faiblesse du réseau artisanal

Cependant, la commune de Saint-Victor en Marche souhaite organiser le développement de son urbanisation afin :

- ☑ D'accueillir de nouveaux habitants
- ☑ Développer de nouveaux équipements publics (espace partagé) et pérenniser les équipements publics existants, notamment le groupe scolaire
- ☑ Préserver le cadre de vie, ainsi que la qualité des espaces naturels, agricoles et forestiers

Jusqu'à présent, cette commune ne dispose pas d'un document d'urbanisme en propre. La maîtrise de l'urbanisme se fait donc conformément au Règlement national d'urbanisme (RNU).

Cette situation présente plusieurs inconvénients, notamment la nécessité d'une instruction complète de chaque demande de permis de construire, afin de vérifier le respect de la réglementation en matière d'urbanisme et la compatibilité avec le Schéma de cohérence territoriale (SCot) et la production d'une délibération motivée du conseil municipal sur le projet présenté.

Par ailleurs, la Communauté d'agglomération du Grand-Guéret envisage à terme de produire un Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) pour l'ensemble des communes de son ressort. Les documents d'urbanisme déjà élaborés fourniront une trame assez précise pour ce futur PLUi.

Enfin, ce projet est en cours depuis plusieurs années puisque la délibération du Conseil municipal de la commune le prescrivant date du 30 septembre 2016 (**pièce-jointe n° 1**).

Or, les compétences de la commune en matière d'urbanisme ont été transférées à la Communauté d'agglomération le 27 mars 2017. Le Conseil municipal de Saint-Victor en Marche a donc demandé à la Communauté d'agglomération d'achever la procédure d'élaboration de la carte communale, par délibération du 29 septembre 2017 (**pièce-jointe n° 2**).

Le porteur du projet est donc aujourd'hui la Communauté d'agglomération du Grand Guéret.

1.2. Objectifs et enjeux

1.2.1. Objectifs

Les objectifs poursuivis par la commune de Saint-Victor en Marche et la Communauté d'agglomération du Grand Guéret sont :

- ☒ S'intégrer dans une démarche intercommunale tout en respectant les spécificités communales,
- ☒ Disposer d'un document d'urbanisme simple où les règles sont connues et partagées,
- ☒ Maintenir une offre de services et d'équipements publics et privés,
- ☒ Organiser le développement et l'urbanisation de la commune,
- ☒ Préserver et soutenir l'activité agricole,
- ☒ Protéger et mettre en valeur les ressources et espaces naturelles.

Ces objectifs ont été déclinés à l'échelle de la commune en tenant compte des exigences (mise en compatibilité) des documents de planification et/ou de programmation environnementales :

- ☒ Schéma de Cohérence Territorial (SCoT),
- ☒ Programme Local de l'Habitat (2014-2019),
- ☒ SDAGE Loire-Bretagne,
- ☒ ...

En tant que de besoin, la compatibilité avec les différents documents de planification sera examinée au fil du dossier.

Par ailleurs, les ambitions démographiques ou économiques de la commune ainsi que les choix retenus en termes d'urbanisation seront discutés au cas par cas.

Enfin, la régularité et la complétude du dossier sera examinée au regard de la législation et de la réglementation en vigueur, notamment :

- ☒ Les articles L101-1 et suivants et L161-1 et suivants du code de l'urbanisme
- ☒ Les articles R161-1 et suivants du code de l'urbanisme
- ☒ Les dispositions pertinentes du code de l'environnement
- ☒ ...

1.2.2. Enjeux

Comme le souligne le ministère de la cohésion des territoires, « *la carte communale est un document d'urbanisme simple qui délimite les secteurs de la commune où les permis de construire peuvent être délivrés : elle permet de fixer clairement les règles du jeu* ».

Mais, la carte communale – contrairement au PLUi – ne peut pas réglementer de façon détaillée les modalités d'implantation sur les parcelles ou des orientations d'aménagement.

De manière générale, le code de l'urbanisme (article L101-2) définit une série d'objectifs généraux à atteindre pour la réglementation de l'urbanisme :

- ☒ L'équilibre entre les populations, le développement maîtrisé de l'urbanisme, l'utilisation économe des espaces, la conservation du patrimoine, les besoins en mobilité
- ☒ La qualité urbaine, architecturale et paysagère
- ☒ La diversité des fonctions, actuelles ou futures
- ☒ La sécurité et la salubrité publiques
- ☒ La prévention des risques naturels, miniers ou technologiques
- ☒ La protection des milieux naturels et de paysages
- ☒ La lutte contre le changement climatique

De manière plus synthétique, les enjeux présents lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme concernent l'environnement (au sens large), l'économie locale, ainsi que les droits et la protection des tiers. Au fil de l'étude de ce dossier, j'ai donc choisi les enjeux suivants pour structurer le rapport d'enquête :

- A. L'économie générale du projet
- B. La protection de l'environnement
- C. La justification du zonage retenu

Ces enjeux principaux se divisent en thèmes, de la façon suivante :

Code	Thématique
A	Economie générale
A1	Dynamique démographique
A2	Habitat/Logement
A3	Dynamique urbaine
A4	Dynamique économique
A5	Equipements/Services
B	Environnement
B1	Planification environnementale
B2	Milieu physique
B3	Qualité des milieux
B4	Paysage/Patrimoine
B5	Flore, faune et milieux naturels
C	Zonage constructible
C1	Justification du zonage
C2	Bourg de Saint-Victor
C3	Hameau de gîtes
C4	Village de Bussière
C5	Village de Puy Chaud
C6	Village de Ville
C7	Autres villages

Figure 1 : Présentation de la grille d'analyse

Ce sont au total ces 17 thèmes (20 en comptant les têtes de chapitres) qui serviront ici pour analyser le dossier et classer les observations.

2. CONTEXTE LEGISLATIF ET REGLEMENTAIRE

L'élaboration d'une carte communale est soumise à évaluation environnementale de façon systématique lorsque le territoire comprend tout ou partie un site Natura 2000, ce qui le cas ici avec la Zone Spéciale de Conservation (ZSC) « Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et affluents » (FR7401147).

2.1. Cadre juridique du projet

Le cadre juridique applicable à l'élaboration de la carte communale est défini aux articles L160-1 et suivants du code de l'urbanisme. En application de l'article L163-3 du même code, « *la carte communale est élaborée à l'initiative de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent* ».

La carte communale comprend un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques. Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol figurent en annexe.

En application de l'article L161-4 du code de l'urbanisme, « *la carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes* ».

Le projet de carte communale doit être présenté pour avis à la Chambre d'agriculture et à la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers et soumise à enquête publique « *réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement* » (articles L123-1 et suivants).

2.2. Composition du dossier

2.2.1. Rapport de présentation

Le rapport de présentation est constitué comme suit :

- ☒ 1 : Préambule
- ☒ 2 : Contexte réglementaire, géographique et institutionnel
- ☒ 3 : L'état initial de l'environnement
- ☒ 4 : Les dynamiques sociodémographiques et habitat
- ☒ 5 : Les dynamiques urbaines
- ☒ 6 : Les dynamiques économiques
- ☒ 7 : Les dynamiques en matière d'équipements
- ☒ 8 : Ambitions communales et justification du périmètre constructible
- ☒ 9 : Evaluation environnementale

Ce rapport est accompagné d'annexes :

- ☒ Le résumé non technique
- ☒ Le plan des servitudes d'utilité publique
- ☒ Le règlement graphique (d'ensemble et village par village)
- ☒ Les avis délivrés par les personnes publiques associées (PPA)

2.2.2. Avis des personnes publiques

Préalablement à l'enquête publique, la Communauté d'agglomération du Grand Guéret a sollicité les avis suivants :

Personne publique	Avis
Direction départementale des territoires (DDT)	Avis du 3 mars 2020, joint au dossier
Délégation de l'Agence régionale de santé (ARS)	Avis du 27 janvier 2020, joint au dossier
Mission d'évaluation environnementale (MRAE)	Avis du 12 mars 2020, joint au dossier
Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)	Avis du 12 février 2020, joint au dossier
Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)	Avis du 13 février 2020, joint au dossier
Chambre d'agriculture	Avis du 14 février 2019, joint au dossier
Chambre de commerce et d'industrie (CCI)	Avis du 17 février 2020, joint au dossier
Conseil départemental de la Creuse	Avis du 12 février 2020, joint au dossier
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine	Avis du 23 janvier 2020, joint au dossier
Communauté d'agglomération	Avis du 20 décembre 2019, joint au dossier

Figure 2 : Liste des avis des personnes publiques

Le cas échéant, la synthèse des différents avis sera intégrée au fur et à mesure de l'examen du dossier (chapitre 4 du présent rapport).

2.3. Appréciation du commissaire enquêteur

Au regard des textes législatifs et réglementaires, le dossier versé à l'enquête est complet (il comprend toutes les pièces demandées) et régulier (la nature des pièces présentées répond de manière satisfaisante aux enjeux identifiés).

Cependant, j'aurais apprécié que le dossier soit complété par une carte d'ensemble présentant les différents enjeux du territoire (trame verte et bleue, périmètres des servitudes, voies d'accès principales au bourg, pictogrammes pour les monuments et services, ...).

Par ailleurs, l'avis de l'Autorité environnementale (MRAe) aurait pu intégrer le cahier regroupant les autres avis.

Enfin, il est d'usage de présenter le résumé non technique de l'évaluation environnementale dans un document séparé, facilement consultable par le commissaire enquêteur et le public durant les permanences.

3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision en date du 11 juin 2020, le vice-président du Tribunal administratif de Limoges m'a désigné en tant que commissaire enquêteur pour le projet d'élaboration de la carte communale de la commune de Saint-Victor en Marche (cf. pièce-jointe n° 3).

3.2. Période et périmètre de l'enquête publique

Par arrêté en date du 3 juillet 2020, le Président de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret a fixé les dates et les modalités de l'enquête (cf. pièce-jointe n° 4). Il en ressort les principaux éléments suivants :

« L'enquête aura une durée de 32 jours pleins et consécutifs, du mardi 1^{er} septembre 2020 au vendredi 2 octobre 2020 inclus » (article 3)

Le dossier d'enquête est consultable en mairie de Saint-Victor en Marche aux jours et heures habituels d'ouverture, sous forme papier ou sous forme numérique via un ordinateur mis à disposition du public ou sur le site internet de la Communauté d'agglomération : <http://www.agglo-grandgueret.fr/carte-communale-de-saint-victor-en-marche> (article 4)

« Les observations pourront également être adressées par écrit et pendant la même période au Commissaire Enquêteur, Monsieur Dominique BERGOT, Mairie de Saint-Victor en Marche, 6 Rue de la Croix du Lac, 23000 Saint-Victor en Marche ou sur la boîte mail dédiée à cette enquête publique » (article 4) enquete.publique.stvictor@agglo-grandgueret.fr

Les permanences du commissaire enquêteur ont été définies comme suit :

Date de permanence	Horaire
Mardi 01/09/2020	9h00 – 12h00
Samedi 12/09/2020	9h00 – 12h00
Vendredi 25/09/2020	9h00 – 12h00
Vendredi 02/10/2020	14h00 – 17h00

Figure 3 : Dates et heures de permanence du commissaire enquêteur

3.3. Publicité de l'enquête

3.3.1. Concertation préalable à l'enquête publique

Préalablement à l'enquête publique, le maître d'ouvrage a procédé à une information de la population via le bulletin municipal de juin 2020 (cf. pièce-jointe n° 5) et mis à disposition en mairie un « cahier de concertation ». Cette concertation ne relève pas du cadre de la loi du 2 mars 2018.

3.3.2. Avis d'enquête dans la presse

Conformément aux dispositions réglementaires (article R123-29 du code de l'environnement), un avis a été diffusé dans deux journaux régionaux (La Montagne et La Montagne-Dimanche. Le premier avis a été diffusé au moins quinze jours avant le début de l'enquête (La Montagne du 14/08/2020 et La Montagne Dimanche du 16/08/2020) et un second avis dans les huit premiers jours de celle-ci (La Montagne Dimanche du 06/09/2020 et La Montagne du 07/09/2020) (cf. pièce-jointe n° 6).

3.3.3. Affichage de l'avis d'enquête

L'avis d'enquête a été affiché en mairie de Saint-Victor en Marche au moins quinze jours avant le début de l'enquête, ainsi que dans tous les hameaux de la commune. Le plan d'affichage a été arrêté en commun entre le commissaire enquêteur, le représentant de la commune et le représentant de la Communauté d'agglomération le 21 juillet 2020.

Cet affichage est resté visible durant toute la durée de l'enquête.

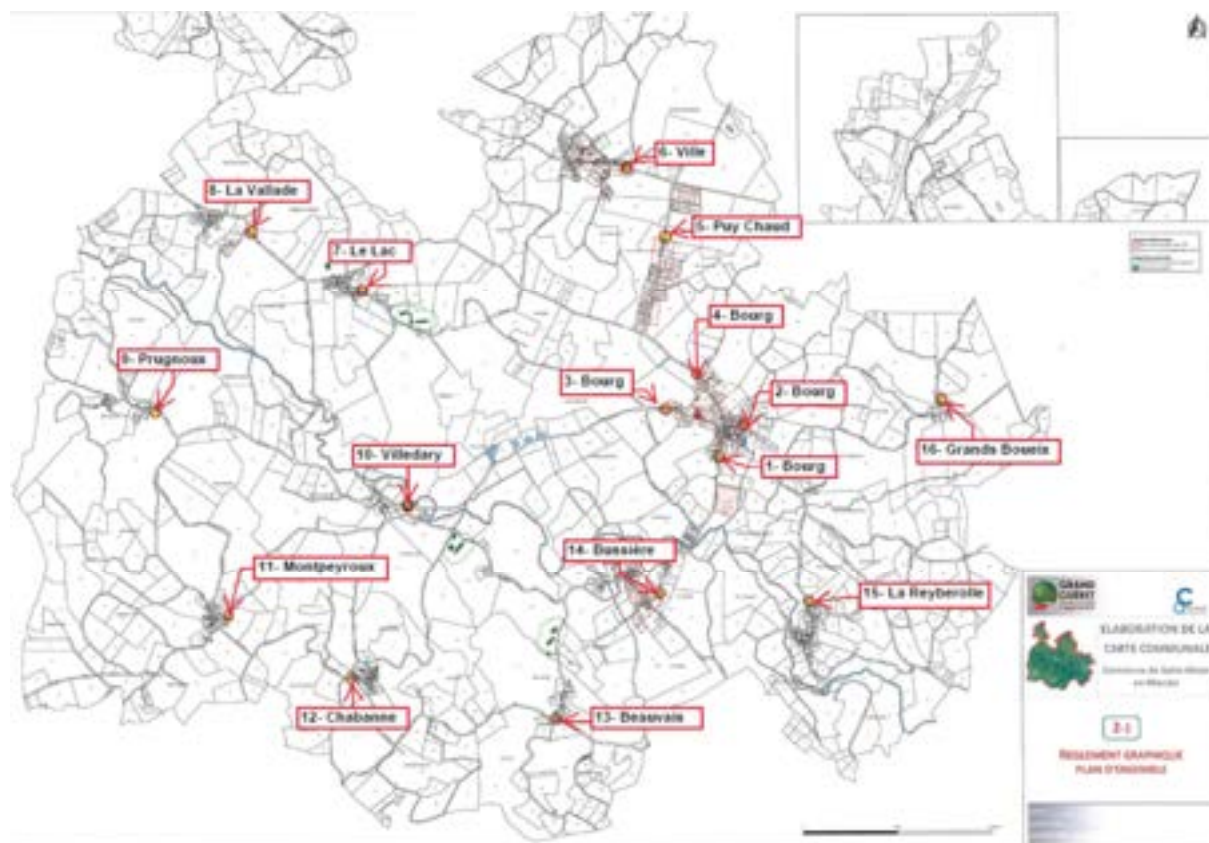


Figure 4 : Plan d'affichage de l'avis d'enquête publique

J'ai procédé le 18 août 2020 (soit 14 jours avant le début de l'enquête) à une vérification de la conformité de l'affichage de l'avis d'enquête publique et ai établi un procès-verbal de vérification (cf. pièce-jointe n° 7).

3.3.4. Autres formes de publicité

Le dossier d'enquête et les avis ont été mis en ligne sur le site internet de la Communauté d'agglomération avant l'enquête et durant toute la période.

3.4. Réunions avec le maître d'ouvrage

3.4.1. Réunion préalable à l'enquête

A ma demande, une réunion a été organisée en mairie de Saint-Victor en Marche le 23 juin 2020 en présence du maître d'ouvrage (M. HAMEL de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret) et de la municipalité de Saint-Victor en Marche (M. BIDAN, maire et M. MASSACRIER, 1^{er} adjoint).

Les intervenants ont pu me présenter le projet ainsi que les critères retenus pour l'élaboration de la carte communale. Ensuite, le calendrier et les modalités d'enquête ont pu être définis en commun.

3.4.2. Réunion en cours d'enquête et visite des lieux

J'ai effectué une visite de terrain le 21 juillet 2020 en présence de M. HAMEL (Communauté d'agglomération) et M. MASSACRIER (1^{er} adjoint de Saint-Victor en marche). Cette visite de terrain a été orientée en priorité vers les villages « constructibles », puis s'est dirigée vers les autres villages de la commune.

Nous avons ainsi pu visualiser les zones retenues comme constructibles dans le bourg de Saint-Victor, ainsi que dans les villages de Puy Chaud, Ville, Bussière et le hameau de gîtes.

3.5. Déroulement de l'enquête publique

3.5.1. Climat général

L'enquête s'est déroulée dans un climat très calme. Une seule personne est venue consulter le dossier d'enquête publique et a déposé une observation. Pour un sujet relatif à l'urbanisme, cette participation du public peut être qualifiée de très faible, en relation avec les faibles enjeux de développement et de pression foncière sur la commune de Saint-Victor en Marche.

3.5.2. Clôture du registre et récupération des observations

S'agissant d'une enquête réalisée dans une seule commune, j'ai pu effectuer la clôture du registre d'enquête le 2 octobre 2020 au soir, à l'issue de ma 4^{ème} permanence.

En ce qui concerne la messagerie électronique, j'ai pu la consulter tout au long de l'enquête et ai effectué une dernière consultation le 3 octobre 2020 au matin (9h), afin de constater qu'aucune nouvelle contribution n'avait été déposée le 2 octobre entre 17h (clôture du registre) et 0h (fin de l'enquête).

3.5.3. Analyse quantitative des observations

Le recueil des contributions du public s'est fait à partir de plusieurs sources et pour permettre leur classement, j'ai établi la nomenclature suivante :

- ☒ Le registre consultable en mairie
- ☒ Les courriers adressés au commissaire enquêteur en mairie
- ☒ L'adresse électronique dédiée

A ces contributions s'ajoutent mes propres observations ou questions, ainsi que ma synthèse des observations des personnes publiques (toutes notées COMxx).

Ces contributions se déclinent ensuite en observations (ou questions), ventilées par thème. Il convient de noter qu'une seule contribution peut se décliner dans plusieurs thèmes. L'analyse quantitative des contributions et observations est présentée dans le tableau suivant :

Source	Nb contributions	Nb observations		
		Economie générale (A)	Environnement (B)	Zonage (C)
REG	1	0	0	1
COU	0	0	0	0
MEL	0	0	0	0
TOTAL	1	0	0	1

Figure 5 : Analyse quantitative des contributions et observations

3.5.4. Remise du PV d'analyse des observations

Le procès-verbal de synthèse des observations a été remis le 9 octobre 2020 à 14h30 en mairie de Saint-Victor en Marche. J'ai alors exposé les observations du public, des personnes publiques associées, ainsi que les miennes aux représentants de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et de la mairie de Saint-Victor en Marche.

Afin de faciliter le travail de réponse aux observations, le présent procès-verbal des observations a été communiqué par messagerie électronique au représentant de la Communauté d'Agglomération (M. HAMEL) le 3 octobre 2020 (cf. **pièce-jointe n° 8**).

3.5.5. Réponse du maître d'ouvrage aux observations

La réponse du maître d'ouvrage aux observations m'a été transmise par messagerie électronique le 15 octobre 2020 (cf. **pièces-jointes n° 9, 10 et 11**).

4. ANALYSE DU DOSSIER ET DES OBSERVATIONS

La grille d'analyse est présentée au paragraphe 1.2.2 du présent rapport.

4.1. Economie générale du projet (A)

4.1.1.1. Synthèse du dossier

Introduction

La carte communale est un document d'urbanisme simple – sans règlement – adapté aux enjeux rencontrés dans les communes rurales de petite taille. Elle définit les secteurs constructibles de la commune, au moyen d'un règlement graphique, en tenant compte des contraintes propres au territoire comme les servitudes liées à la production d'eau potable, les secteurs naturels sensibles, les zones agricoles, ...

La carte communale s'inscrit également dans la logique des documents de planification environnementale d'ordre supérieur comme le SCoT de la communauté d'agglomération, le SDAGE Loire-Bretagne ou les dispositions propres aux zones de montagne (préservation des espaces, de la nature et des paysages).

Enfin, les objectifs de développement local doivent être appréciés, tant en ce qui concerne l'évolution démographique de la commune que les perspectives de développement économique.

Indicateurs de suivi

Pour suivre la bonne application du projet, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret propose de mettre en œuvre des indicateurs de suivi, qui sont définis ainsi :

Thématique	Indicateur	Valeur de référence	Année de référence	Source
Données de cadrage	Nombre d'habitants	385	2016	INSEE
	Nombre de logements	244	2016	INSEE
	Nombre de permis de construire délivrés			Commune
Milieu physique	Superficie des surfaces imperméabilisées (en ha)			BD Topo - OSCOM
	Nombre et motifs des dossiers déposés au titre de la Loi sur l'eau			DREAL Nouvelle Aquitaine
Qualité des milieux, nuisances et pollutions	Nombre de stations d'épuration, capacité totale, nombre d'habitants desservis	1 station 180 EH 171 hab	2019 2017	Observatoire national des services d'eau et d'assainissement
	Pourcentage des habitations fonctionnant en assainissement non collectif			Communauté d'agglomération du Grand Guéret
	Nombre de sites à risque industriel	2 sites BASIAS	2019	Géorisques
	Consommation énergétique			PCAET du Grand Guéret
Paysages et patrimoine	Surface pastorale (en ha)	0,12	2017	RPG (SPH et SPL)
	Surface en prairie permanente ou à rotation longue (en ha)	403,82	2017	RPG (PPH et PRL)
	Surface en prairie temporaire (en ha)	295,85	2017	RPG (PTR et RGA)
	Nombre de dossiers déposés auprès de l'architecte des bâtiments de France			Commune
Flore, faune et milieux naturels	Superficie des zones humides			Inventaire des zones humides
	Superficie des zones boisées			OCSOM

Figure 6 : Indicateurs de suivi (page 204 du rapport)

4.1.1.2. Synthèse des observations du public

	Néant
--	-------

4.1.1.3. Observations du commissaire et des personnes publiques

1	Dans son avis du 12 mars 2020, la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe) demande que soit précisée « la périodicité de renseignement des indicateurs et les objectifs à atteindre ».
---	---

4.1.1.4. Réponse de la Communauté d'agglomération

Le tableau relatif aux indicateurs de suivi présenté au chapitre 10.8 du dossier sera complété par une proposition de périodicité de suivi. Un objectif sera assigné lorsque cela apparaît possible et pertinent.

4.1.1.5. *Appréciation du commissaire enquêteur*

La carte communale est un document d'urbanisme simple et sa gestion ou son suivi doivent être proportionnels aux enjeux identifiés. Les indicateurs de suivi retenus par la Communauté d'agglomération me semblent pertinents. Ils doivent cependant faire l'objet d'une évaluation périodique ; il sera donc nécessaire que la périodicité de renseignement de ces indicateurs soit définie avant l'adoption de la carte communale.

4.1.2. Dynamique démographique (A1)

4.1.2.1. *Synthèse du dossier*

Démographie communale

La commune de Saint-Victor en Marche compte 381 habitants (2015), soit 23 habitants au km², soit une densité proche de celle du département de la Creuse. Comme toutes les communes du département, cette commune – qui comptait environ 1 000 habitants au XIX^{ème} siècle, s'est vidée de sa population sous l'effet des différentes phases de l'exode rural.

Pour la période récente (1968-2015), la dynamique démographique communale montre un point bas en 1990, avec 297 habitants et un point haut en 1968 avec 410 habitants. Le nombre d'habitants a crû d'environ 20 % entre 1990 et 2000, croissance qui se maintient à un rythme beaucoup plus faible depuis.

Cette croissance démographique faible est relativement bien partagée entre le solde naturel positif (25 naissances pour 11 décès entre 2010 et 2015) et le solde migratoire également positif (6 arrivées entre 2010 et 2015).

Selon les scénarii retenus, la population pourrait atteindre entre 393 et 407 personnes à l'horizon 2030 (croissance démographique comprise entre 0,8 et 1,7 % par an). Selon l'INSEE, la variation de population sur la période 2012-2017 est de 0.7 %.

Analyse socio-démographique

Actuellement, la commune de Saint-Victor en Marche se distingue par un « indice de jeunesse » proche de 1 (environ 1 jeune de moins de 20 ans pour 1 personne de plus de 60 ans). Cet indice est bien supérieur à celui du Grand Guéret (0,67) et celui de la Creuse (0,51) car la commune compte une forte part de sa population dans la tranche d'âge de 45 à 59 ans (103 personnes, soit 27 % du total).

Cependant, la catégorie des 20-24 ans est peu représentée (les jeunes partent vers les villes pour les études ou le travail), ce qui augure d'un vieillissement annoncé de la population communale.

A Saint-Victor en Marche, le niveau de vie des habitants (au sens de l'INSEE) est inférieur à celui des français et inférieur à celui du Grand Guéret. Le revenu médian est de 19 691 € et les ménages précaires sont surreprésentés à Saint-Victor en Marche (82 % de ménages modestes). Mais la taille des ménages (2,4 personnes en 2015) est supérieure à celle de la France (2,23) et à celle du Grand Guéret (2,0), car la population est majoritairement composée de couples avec ou sans enfants. Comme indiqué plus haut, le départ des jeunes vers les villes a tendance à accroître le nombre de couples sans enfants.

Analyse socio-professionnelle

En matière d'emplois, la commune compte 49 emplois en 2015 pour 174 actifs occupés, ce qui traduit une vocation résidentielle de la commune. Il convient de noter que depuis 1999, 13 emplois ont été créés sur la commune pour 40 actifs supplémentaires. Il s'ensuit que 90 % des actifs occupés travaillent dans une autre commune et seuls 18 actifs occupés travaillent et résident sur la commune, notamment des agriculteurs (10).

Ces emplois sont surtout constitués d'agents des administrations, de l'enseignement ou de la santé et de l'action sociale (mairie, école, ...), puis des emplois agricoles (en progression). La commune ne compte que peu d'emplois dans le secteur marchand (commerce et industrie) et cette catégorie d'emplois est en baisse sur les dernières années.

Du point de vue socio-professionnel, la catégorie des employés est sous représentée à Saint-Victor en Marche, alors que la catégorie des cadres est beaucoup plus importante sur la commune que dans le Grand Guéret et cette dernière catégorie a très nettement augmenté entre 2010 et 2015. Le taux de chômage est également élevé (10 % de la population active).

En résumé, la commune de Saint-Victor en marche se caractérise par :

- ☒ Une croissance démographique faible, mais supérieure à celle du Grand Guéret
- ☒ Des foyers un peu plus jeunes et un peu plus nombreux que dans les environs
- ☒ Une dualité économique des ménages qui s'accroît, entre le faible niveau de vie médian d'une part et le fort afflux de cadres d'autre part
- ☒ Une vie économique faible et un taux important de trajets domicile-travail (vers Guéret principalement)

4.1.2.2. Synthèse des observations du public

	Néant
--	-------

4.1.2.3. Observations du commissaire et des personnes publiques

2	COM-01 : Le dossier n'explique pas les raisons de l'évolution favorable de la population entre 1990 et 2000. Pouvez-vous développer les justifications conjoncturelles ou les politiques démographiques mises en œuvre sur la commune durant cette période ?
---	--

4.1.2.4. Réponse de la Communauté d'agglomération

Pour la Communauté d'agglomération, l'évolution favorable de la population entre 1990 et 2000 provient en grande partie du développement des lotissements sur les hameaux de Puy Chaud du haut et Puy Chaud du Bas.

4.1.2.5. Appréciation du commissaire enquêteur

Saint-Victor en Marche est une petite commune de 380 habitants, qui a connu une forte érosion démographique tout au long du XXème siècle. Aujourd'hui encore, la croissance démographique est faible et, en fonction des indicateurs disponibles, la population communale ne devrait pas atteindre la barre des 400 habitants en 2030.

Sur le territoire communal, les emplois sont très peu nombreux, ce qui se traduit par un flux important de trajets domicile-travail (surtout vers Guéret) et un taux de chômage élevé.

Mais surtout, la population de Saint-Victor en Marche se caractérise par une forte dualité, entre la sur représentation des ménages modestes, d'une part et la sur représentation de la catégorie « cadres » d'autre part.

Le village de Puy Chaud illustre bien cette dualité. En effet, c'est ce village qui a porté l'essentiel de la dynamique démographique dans la période récente, à la fois dans le parc de logements locatifs sociaux et dans l'extension urbaine de type pavillonnaire.

4.1.3. Habitat et logement (A2)

4.1.3.1. Synthèse du dossier

Etat du parc de logements

A Saint-Victor en Marche, le parc de logements est composé à 67 % de résidences principales (Grand Guéret 79 %), 19 % de résidences secondaires (Grand Guéret 8 %) et 14 % de logements vacants (Grand Guéret 12 %). On peut donc noter une sous-représentation du nombre de résidences principales et une forte surreprésentation du nombre de résidences secondaires et de logements vacants.

Cependant, le nombre de logements est en forte hausse depuis 1990 (174 logements en 1990 pour 243 logements en 2015, soit environ 30 % de plus). Il s'agit là d'une tendance que l'on retrouve ailleurs, du fait de la « décohabitation » (taille des ménages plus faible) et de la préférence des français pour la construction neuve plutôt que pour la réhabilitation de l'habitant ancien.

Le parc de logement se compose exclusivement de maisons individuelles (100 %), dont l'ancienneté est duale : environ 40 % des maisons datent d'avant 1919 et environ 40 % des maisons ont été construites après 1970. Pour une grande partie du parc, la question de la rénovation énergétique va se poser dans un avenir proche.

Par ailleurs, le parc de logement est peu diversifié, il est essentiellement composé de grands logements (5 pièces en moyenne) alors que 30 % des ménages sont composés d'une seule personne et que le nombre de personnes de plus de 60 ans va croître prochainement.

Les logements de Saint-Victor en Marche sont essentiellement occupés par leurs propriétaires (87 %) alors que ce taux n'est que de 60 % en France, 72 % en Creuse et 63 % pour le Grand Guéret.

La proportion de logements sociaux est plus faible dans la commune (11 logements HLM et 2 logement communaux) que dans le Grand Guéret, alors que le logement social peut être un levier d'attractivité pour des jeunes ménages avec enfants scolarisés.

En ce qui concerne les logements vacants, la proportion est importante (14 %), mais comparable à la moyenne départementale qui est également élevée. Selon le diagnostic du Programme Local de l'habitat (PLH), les logements vacants sont souvent grands, en mauvais état et demandent de lourds travaux. Paradoxalement, un autre écueil pour la remise sur le marché de ces logements vacants est l'attachement des propriétaires au patrimoine familial. Pourtant, depuis 2003, des Opérations d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) puis des Projets d'intérêt Général (PIG) ont été mises en place sur le territoire communautaire.

Perspectives résidentielles

En termes de perspectives résidentielles, le maître d'ouvrage retient le scénario « au fil de l'eau », qui consiste à extrapoler la dynamique de construction entre 1999 et 2015 à l'horizon 2030, soit +1,78 % de logements par an. Ce scénario ferait passer la commune de 243 logements en 2015 à 308 en 2030.

Selon les orientations du SCoT, la densité moyenne de construction sera de 5 à 8 logements par hectare (parcelles de 1 250 à 2 000 m²), ce qui se traduira – pour 65 logements supplémentaires – à une consommation d'espace de 8 à 13 hectares.

4.1.3.2. Synthèse des observations du public

	Néant
--	-------

4.1.3.3. Observations du commissaire et des personnes publiques

3	COM-02 : Les politiques publiques en faveur du logement social sont généralement attractives pour un public jeune, garant du maintien des écoles en milieu rural. Quels sont les objectifs en la matière pour la commune dans les années qui viennent ?
4	COM-03 : Quels sont les objectifs de la commune pour la reconquête des logements vacants ?

4.1.3.4. Réponse de la Communauté d'agglomération

L'offre de logements locatifs sociaux s'est développée sur Puy Chaud dans les années 1990.

Depuis le début des années 2010, la stratégie de l'Etat en matière de développement de l'offre locative sociale a évolué : la production de ces logements neufs est recentrée sur la ville de Guéret et sa proche couronne et secondairement sur les centres-bourgs de services de l'Agglo (Saint-Vaury, Ajain...). La commune de Saint Victor n'est plus concernée par la construction de logements locatifs sociaux publics.

Pour autant, et dans le cadre de la mise en œuvre de son Programme Local de l'Habitat (PLH), l'Agglo (et ses partenaires dont l'Etat) soutient le développement des opérations d'acquisition / amélioration dans les « petites communes » (Saint Léger, Saint Laurent...) via des bailleurs sociaux ou les communes, ce qui pourra constituer une opportunité pour Saint Victor afin de développer l'offre de logements destinée à l'accueil de jeunes ménages.

La mobilisation du parc de logements vacants est également une priorité du PLH.

Les néo-accédants peuvent bénéficier d'un accompagnement technique et financier via le service habitat de l'Agglo et la cellule habitat du Conseil Départemental (subventions et prêts aux travaux), d'une part et de la chargée de mission « accueil » de l'Agglo, d'autre part.

4.1.3.5. Appréciation du commissaire enquêteur

Le parc de logements de Saint-Victor en Marche est exclusivement composé de maisons individuelles, souvent de grande capacité. Ce parc se divise entre les logements anciens (qui posent à terme un enjeu important en matière de rénovation énergétique) et des logements plus récents de type pavillonnaire.

Malgré la construction de logements sociaux à Puy Chaud dans les années 1990, le taux de logement social est faible sur la commune et cette dernière n'est plus concernée par la construction de logements locatifs sociaux publics. Par ailleurs, l'offre locative privée n'est pas très dynamique.

Comme le souligne la Communauté d'agglomération, le prochain Programme Local de l'habitat soutiendra le développement d'acquisition par les communes de logements destinés à l'accueil des jeunes ménages. Le développement de l'offre locative sociale et de l'offre locative privée sera pourrait être un levier important pour le développement de la population et la conservation d'une école.

4.1.4. Dynamique urbaine (A3)

4.1.4.1. Synthèse du dossier

Bourg de Saint-Victor en Marche

La commune de Saint-Victor en Marche est structurée autour du bourg, lui-même composé du noyau historique et de deux extensions ouest et nord. Le noyau historique est limité à l'est par le ruisseau des Planchettes et à l'ouest par des prairies humides. Ce noyau historique est resté relativement stable au cours du temps et ce n'est qu'au XIX^{ème} siècle que de nouvelles fermes ont formé les prémices des extensions urbaines ouest et nord, qui se sont développées au XX^{ème} siècle autour de l'école.

Plus récemment (1990-2000), des pavillons ont occupé l'extension ouest du bourg et des « dents creuses » ont été investies. Cependant, de nombreuses « dents creuses » sont encore potentiellement exploitables dans le bourg.

Du point de vue paysager, le bourg de Saint-Victor en Marche est plutôt ramassé et structuré et le bâti est assez homogène quant à ses structures et ses couleurs. Traditionnellement, le bâti creusois est un appareillage de pierre laissé à nu sur les granges et dépendances, mais souvent enduit à la chaux sur les parties habitables.

Village de Puy Chaud

Puy Chaud – village situé juste au nord du bourg – est la seconde zone résidentielle, qui s'est développée sous forme d'urbanisation linéaire à partir des années 1970 et la création d'un petit lotissement, suivi de deux autres. C'est également dans ce village que France Loire (bailleur social) a construit un parc de 11 logements sociaux dans une voie en impasse connectée à la D76.

Du point de vue architectural, le village a adopté un lieu périurbain assez banal, caractéristique de sa période de développement. Il s'agit de maison de type « pavillons » implantés au milieu d'une parcelle de taille moyenne. Pour les matériaux et toitures, la cohérence n'a pas été recherchée, ni à l'intérieur du village, ni par rapport au bâti plus traditionnel.

Autres villages

Trois villages – Le Lac, Roubeau et Beauvais – ont une vocation mixte habitat/agricole.

Les autres villages sont exclusivement à vocation résidentielle avec d'anciens corps de ferme et un faible développement urbain. Ces villages ont conservé leurs qualités architecturales, avec de nombreuses restaurations, mais concentrent souvent les résidences secondaires ou le bâti vacant.

Constructions et consommation d'espace

L'activité de construction a été très limitée sur la période 2008-2018, notamment en raison de l'enclavement de la commune. Sur cette période 5 permis de construire ont été délivrés, soit une moyenne de 0,5 permis de construire par an. En proportion, cette dynamique est 4 fois moins importante sur la période que pour le Grand Guéret et depuis 2011, la tendance est à l'absence de production de logements (tendance que l'on retrouve dans le département).

Tous les permis de construire se sont concentrés sur les villages de Puy Chaud, Le Lac et Beauvais.

La consommation d'espaces agricoles ou naturels au profit du bâti est réduite, avec des consommations foncières moyennes de 1 500 m² (sauf pour une construction agricole de plus grande ampleur). Par ailleurs, le SCoT a défini des critères de modération foncière et il impose notamment la sortie de vacance des logements « *par réhabilitation : un effort particulier devra être engagé dans les communes où les taux de vacance sont supérieurs à 9 % (données INSEE 2009 Montaignut Le Blanc – Bussière Dunoise – Glénic – Ajain – Saint-Victor en Marche – Saint-Vaury – La Chapelle Taillefer – Savennes – Saint-Christophe)* »

4.1.4.2. Synthèse des observations du public

	Néant
--	-------

4.1.4.3. Observations du commissaire et des personnes publiques

	Néant
--	-------

4.1.4.4. Réponse de la Communauté d'agglomération

Néant

4.1.4.5. Appréciation du commissaire enquêteur

La commune de Saint-Victor en Marche est essentiellement structurée autour d'un bourg dense, dont la qualité architecturale a été relativement préservée. Le Bourg comprend encore de nombreuses « dents creuses » à investir et la proximité de l'église classée permettra de maintenir cette qualité architecturale dans l'avenir.

D'autres villages sont également de bonne qualité architecturale, avec d'anciens corps de ferme et un faible développement urbain. Cette qualité peut attirer une population plus aisée que la moyenne, mais également le développement de résidences secondaires.

En revanche, le village de Puy Chaud – urbanisé récemment – est d'un abord beaucoup plus banal, sans cohérence, ni à l'intérieur du village, ni par rapport au bâti plus traditionnel. C'est dans ce village (à part le Bourg) que se concentre l'essentiel du foncier urbanisable pour les années à venir.

4.1.5. Dynamique économique (A4)

4.1.5.1. Synthèse du dossier

Commerce et artisanat

Saint-Victor en Marche est une commune rurale, qui dispose d'un tissu commercial et de service très limité. Aucun commerce n'est installé de façon pérenne sur le territoire de la commune et les services sont essentiellement constitués de petites entreprises (informatique, couture, ...).

Sur le plan artisanal, seul le secteur du bâtiment est représenté dans la commune. Mais certaines entreprises du secteur (comme Creuse Fermeture) ont quitté la commune à cause de l'enclavement routier qui ne permet pas un bon approvisionnement par les fournisseurs, surtout en hiver.

De ce fait, il existe deux friches ou semi friches industrielles sur le territoire de Saint-Victor en Marche.

Secteur agricole

Le secteur agricole est centré sur trois villages - Le Lac, Roubeau et Beauvais – et sont centrées sur l'élevage bovin. En 2010, la commune comptait 6 exploitations agricoles pour une surface agricole utilisée de 432 hectares. Aujourd'hui, il ne reste plus que 3 exploitations agricoles sur la commune et les exploitants actuels sont proches de l'âge de la retraite.

La diminution du nombre d'exploitations agricoles n'a pas été remplacée par une augmentation d'autres activités économiques, rendant la commune de plus en plus dépendante du pôle urbain de Guéret.

Activités touristiques

L'activité touristique est représentée par des activités de pêche, de randonnée et de vacances « vertes » avec, notamment, un hameau de gîtes. Cette compétence publique est portée par l'Office du tourisme du Grand Guéret.

L'activité de pêche est favorisée par la présence de la Gartempe, rivière classée en zone Natura 2000 et qui dispose de ressources naturelles intéressantes (saumon, truite, ...).

En ce qui concerne la randonnée, plusieurs circuits de VTT passent par la commune, qui est favorisée par la présence d'un patrimoine remarquable (Eglise de Saint-Victor, lavoir des Planchettes, Pont du lac).

L'activité de loisir ou de vacances vertes profite de la proximité avec les Monts de Guéret. Elle est portée localement par une offre diversifiée d'hébergements privés (pour environ 17 personnes) et la présence d'un hameau de gîtes intercommunal d'une capacité totale de 53 personnes. Il convient de noter que :

- ☒ Une extension est programmée sur le hameau de gîtes, afin d'améliorer le service rendu
- ☒ Ce hameau est relié par un sentier à la salle polyvalente de Saint-Victor, ce qui est favorable à l'accueil de fêtes ou cérémonies (mariages, ...)

4.1.5.2. Synthèse des observations du public

	Néant
--	-------

4.1.5.3. Observations du commissaire et des personnes publiques

5	COM-04 : Quelles sont les actions prévues pour dynamiser le commerce et l'industrie ?
---	---

4.1.5.4. Réponse de la Communauté d'agglomération

La stratégie en matière de développement économique de l'Agglo est en cours de définition, tout comme celle à l'échelle régionale du fait des transferts de compétence liés à la loi NOTRE.

Un accompagnement des porteurs de projet pour les orienter vers les différents acteurs et partenaires est réalisé par le service « développement économique » de l'Agglo afin de favoriser leur installation, notamment sur les secteurs de « Ville » et « Puy Chaud du Bas »

La chargée de mission « accueil » de l'Agglo peut également leur apporter une aide à la définition de leur projet.

4.1.5.5. *Appréciation du commissaire enquêteur*

La dynamique économique de Saint-Victor en Marche est relativement faible avec 18 emplois locaux occupés par des résidents (dont 10 agricoles), des services peu nombreux (couture, informatique) et une activité artisanale réduite à quelques emplois dans le bâtiment.

De ce point de vue, même si la stratégie en matière de développement économique de l'Agglo est en cours de définition, les perspectives pour la décennie à venir (2020-2030) restent modestes.

4.1.6. Equipements et services (A5)

4.1.6.1. *Synthèse du dossier*

Equipements et services

La commune de Saint-Victor en Marche dispose d'une école qui accueille un peu moins de 70 élèves, avec cantine et garderie. Les élèves proviennent de la commune, mais également de certaines communes voisines comme La Chapelle Taillefer ou Saint-Christophe. La scolarisation dans les autres établissements (collège, lycée) est effectuée à Guéret avec un service de transport scolaire intercommunal.

La commune dispose également d'une bibliothèque, ouverte 3 jours par semaine, qui fait partie du réseau départemental de prêt, d'une salle polyvalente reliée au hameau de gîtes et d'un tissu associatif développé (pêche, randonnée, parents d'élèves, ...).

Le service pour le maintien des personnes âgées à domicile est géré au sein d'un SIVU regroupant 12 communes des environs.

En ce qui concerne le réseau routier, la commune de Saint-Victor en Marche est assez enclavée, la route menant à Guéret étant située à environ 3 km du bourg. Deux routes départementales assurent les liaisons intérieures, l'une vers la route de Guéret (D52), l'autre vers Saint-Sulpice le Guérétois (D76A).

Réseaux

Comme le réseau de transport en commun est peu développé (transport à la demande du Grand Guéret), l'essentiel des déplacements est assuré par des véhicules individuels (94 % des déplacements vers le lieu de travail sont effectués en voiture).

Enfin, le dossier ne mentionne pas le niveau de couverture internet de la commune, qui est un paramètre important pour l'installation de couples jeunes avec enfants.

4.1.6.2. *Synthèse des observations du public*

	Néant
--	-------

4.1.6.3. *Observations du commissaire et des personnes publiques*

6	COM-05 : Quel est le bilan sur la commune du transport à la demande ?
7	COM-06 : Quelles sont les perspectives et échéances de couverture internet et de développement de la fibre optique ?

4.1.6.4. Réponse de la Communauté d'agglomération

En ce qui concerne le transport à la demande (TAD), la commune est située dans le secteur sud du service de l'Agglo. 15 arrêts TAD ont été aménagés et permettent de couvrir l'intégralité du territoire communal.

370 réservations ont été enregistrées en 2018 avec une tendance à l'augmentation pour les années 2019/2020. Des actions de communication sont prévues pour augmenter l'efficacité de ce service.

En ce qui concerne la fibre optique, le réseau principal de transport provenant de Saint Sylvain est déployé le long de la D52. Le réseau secondaire d'installation des « armoires de rue » est en cours d'installation avec pour objectif une fin des travaux en décembre 2020. Les usagers seront raccordés au plus tard au 31 décembre 2022.

4.1.6.5. Appréciation du commissaire enquêteur

En ce qui concerne les équipements publics, le point fort de la commune de Saint-Victor en Marche est de disposer d'une école comptant environ 70 élèves. Si cette présence est un facteur de dynamisme local, notamment pour les jeunes couples, elle doit être complétée par d'autres équipements tels que la couverture internet. L'état actuel de la couverture internet n'est pas très détaillé, mais le développement prochain de la fibre optique sur la commune est un point positif.

En ce qui concerne les populations plus âgées, le service pour le maintien des personnes âgées à domicile, ainsi que le développement du transport à la demande sont également des points positifs pour la commune.

4.2. Protection de l'environnement (B)

4.2.1. Planification environnementale (B1)

4.2.1.1. Synthèse du dossier

La carte communale de Saint-Victor en Marche doit être compatible avec le Schéma de cohérence territoriale (SCoT) du Grand Guéret et avec le Plan local de l'habitat (PLH) du Grand Guéret (2014-2019). Elle doit aussi tenir compte des orientations du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne. Enfin, elle devra tenir compte des orientations du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Creuse dès lors qu'il sera adopté et dans un délai de 3 ans.

SCoT du Grand Guéret

Orientation du SCoT	Compatibilité de la carte communale
1. Organiser et structurer un développement équitable et solidaire	La carte communale prévoit la construction sur une quinzaine de parcelles
2. Assurer l'attractivité et la croissance économique	La carte communale classe la majeure partie du territoire en « non constructible » pour maintenir des activités agricoles. L'ouverture du hameau de gîtes à l'urbanisation a pour objet de promouvoir le tourisme sur la commune.
3. Protéger, gérer et valoriser un territoire nature	La carte communale classe la majeure partie du territoire en « non constructible » pour préserver les ressources naturelles et la qualité du patrimoine bâti.

Figure 7 : Compatibilité de la carte communale avec le SCoT

PLH du Grand Guéret

Orientation du PLH	Compatibilité de la carte communale
1. Dynamisation des centres bourgs par la reconquête du bâti vacant et du foncier libre	La carte communale « ne contrarie en rien la politique d'habitat mise en œuvre dans le cadre du PLH » (page 172). Le choix d'implantation des parcelles en « dent creuse » s'inscrit dans la logique du PLH.
2. Prise en compte du vieillissement des ménages	
3. Développement d'une offre de logements diversifiée et accessible aux ménages modestes	
4. Mise en œuvre des préconisations du Plan global de déplacement du Grand Guéret	

Figure 8 : Compatibilité de la carte communale avec le PLH

SDAGE Loire-Bretagne

Orientation du SDAGE Loire-Bretagne	Compatibilité de la carte communale
1. Repenser les aménagements des cours d'eau	« Aucune contradiction apparente entre la carte communale de Saint-Victor en marche et les orientations du SDAGE Loire-Bretagne » (page 174). L'urbanisation devra préserver les cours d'eau et les zones humides (bourg de Saint-Victor et hameau de gîtes). Elle devra également veiller à la bonne gestion des eaux usées.
2. Réduire la pollution par les nitrates	
3. Réduire la pollution organique	
4. Maîtriser la pollution par les pesticides	
5. Maîtriser la pollution par les substances dangereuses	
6. Protéger les ressources en eau	
7. Maîtriser les prélèvements d'eau	
8. Préserver les zones humides	
9. Préserver la biodiversité aquatique	
10. Préserver le littoral	
11. Préserver les têtes de bassin versant	
12. Renforcer la cohérence des politiques publiques	
13. Mettre en place des outils réglementaires et financiers	
14. Informer, sensibiliser, favoriser les échanges	

Figure 9 : Respect des orientations du SDAGE Loire-Bretagne

Dispositions de la Loi Montagne

Dispositions de la Loi Montagne	Compatibilité de la carte communale
1. Protection de l'agriculture	Les zones constructibles s'inscrivent en « dent creuse » dans les espaces déjà urbanisés.
2. Préservation des paysages	La carte communale est économe en emprise foncière, car elle n'ouvre que 24,5 ha à l'urbanisation, dont 3,67 ha de potentiel foncier.
3. Principe d'urbanisation en continuité	La totalité des zones constructibles est située dans le bourg ou des villages déjà urbanisés.

Figure 10 : Respect des dispositions de la Loi Montagne

4.2.1.2. Synthèse des observations du public

	Néant
--	-------

4.2.1.3. *Observations du commissaire et des personnes publiques*

	Néant
--	-------

4.2.1.4. *Réponse de la Communauté d'agglomération*

Néant

4.2.1.5. *Appréciation du commissaire enquêteur*

La commune de Saint-Victor en Marche est concernée par plusieurs documents de planification environnementale, tels que le SCoT du Grand Guéret, le Programme Local de l'Habitat (en cours de révision), le SDAGE Loire-Bretagne ou la Loi Montagne.

Conformément à leurs objectifs, ces documents sont d'ordre général et la carte communale doit s'inscrire dans un rapport de compatibilité, ce qui – globalement - semble être le cas, sauf pour certains objectifs du SDAGE Loire-Bretagne (voir plus loin).

4.2.2. Milieux physiques (B2)

4.2.2.1. *Synthèse du dossier*

Climatologie, relief et occupation des sols

La commune de Saint-Victor en Marche possède un climat océanique altéré par l'altitude. Les précipitations sont nombreuses (de l'ordre de 1 100 à 1 200 mm par an) et les températures peuvent être assez basses (45 jours de gel en moyenne).

Le sous-sol de Saint-Victor en Marche appartient au complexe magmatique de Guéret et au domaine du massif de Guéret. Il est surtout composé de roches métamorphiques et de granit.

Le relief est marqué sur la commune, avec un point bas au niveau de la Gartempe (417 m) et des points hauts au nord (613 m) et au sud (597 m). Les sols les plus représentés sur la commune sont des « *sols boisés et pâturés sur granites et leucogranites des buttes et collines des Monts de Guéret* » (UC 204, page 25). Le sud de la commune est représenté par des « *sols fortement boisés et pâturés sur granites des Monts de Guéret* » (UC 203). Enfin, les bords de la Gartempe constituent des « *sols pâturés hydromorphes des fonds de vallon de la haute Marche* » (UC 213).

Les caractéristiques du relief, du climat et des sols font que les terres de la commune sont rarement utilisées pour des cultures végétales, en dehors de quelques cultures liées à la nourriture du bétail.

Risques naturels

Sur la période récente, il n'y a eu que de rares arrêtés de catastrophe naturelle sur le territoire de la commune, en dehors de coulées de boues et inondations (1982) et d'une tempête (1999). Il s'agit là d'événements globaux, qui ne concernaient pas la commune seule, mais le département tout entier, voire plus.

En ce qui concerne la sismicité, la commune de Saint-Victor en Marche est classée en zone 2 (faible). Les prescriptions parasismiques ne concernent alors que certains types de bâtiments comme les ERP de plus de 28 m de haut, les établissements pouvant accueillir plus de 300 personnes, les bâtiments sanitaires, sociaux et scolaires, ...

Par ailleurs, la commune de Saint-Victor en Marche n'est pas concernée par les phénomènes de retrait-gonflement argileux, ni soumise au risque inondation et aucun plan de prévention des risques (PPR) ne concerne la commune.

Ressource en eau

La commune de Saint-Victor en marche appartient au bassin versant de la Gartempe et les eaux souterraines sont représentées par la masse d'eau « Massif Central BV Gartempe » (FRGG056) du bassin Loire-Bretagne. Cette masse d'eau présente un bon état chimique et un bon état quantitatif. Seule l'extrémité sud de la commune est placée sur le bassin versant du Taurion.

Cependant, sur le secteur, les nappes sont petites et situées dans la partie supérieure du sous-sol. Elles présentent donc une vulnérabilité aux diverses pollutions en provenance de la surface.

Un captage d'eau potable est situé sur le territoire de la commune, dans le village de Beauvais (nommé Beauvais 2). Il bénéficie – par arrêté préfectoral - d'un périmètre de protection immédiate et d'un périmètre de protection rapprochée. Il convient de noter que le village de Beauvais ne fait pas partie des zones constructibles dans le projet de carte communale.

Le réseau hydrographique est structuré par la rivière Gartempe et 4 affluents : Ruisseau des Planchettes, ruisseau de l'Etang, ruisseau de la Chenaud et ruisseau du Cher. Dans l'ensemble, l'état écologique de la Gartempe est moyen, ainsi que son état biologique et les paramètres physico-chimiques sont bons. La Gartempe – sur cette partie de la rivière - est classée en première catégorie piscicole et a été affectée d'un objectif de qualité 1A (qualité excellente) jusqu'à Grand Bourg. D'ailleurs, depuis 2001, la Gartempe fait l'objet d'un programme de restauration du saumon atlantique.

Parmi les orientations du SDAGE Loire-Bretagne, certaines intéressent plus particulièrement la commune de Saint-Victor en Marche, comme les actions sur l'assainissement des collectivités et les actions de prévention des pollutions diffuses agricoles.

Evaluation environnementale

En ce qui concerne le ruissellement, « *l'incidence de la carte communale sur les terres pastorales et les problématiques de ruissellement peut être qualifiée de positive, de façon indirecte et sur le long terme* » (page 192).

En ce qui concerne le risque inondation, « *au regard du classement des abords de la Gartempe en ZNC, l'incidence de la carte communale sur ce risque peut être qualifiée de positive, de façon indirecte et sur le long terme* » (page 193).

En ce qui concerne la qualité des masses d'eau, « *la carte communale protège la quasi-totalité des linéaires de cours d'eau présents sur le territoire* » (page 193), mais deux points de vigilance sont relevés dans le dossier :

- ☒ L'aménagement du hameau de gîtes
- ☒ L'adaptation du système d'assainissement de la commune à l'accueil de nouvelles populations

Sur ce dernier point, le dossier précise que « *en permettant l'accueil de nouveaux habitants, la carte communale de Saint-Victor en marche aura un effet négatif indirect en termes de production et de gestion des eaux usées* » (page 194).

4.2.2.2. Synthèse des observations du public

	Néant
--	-------

4.2.2.3. Observations du commissaire et des personnes publiques

8	La MRAe demande de plus amples informations « en matière d'assainissement permettant d'apprécier l'adéquation du projet communal à l'objectif de moindre impact des rejets sur la qualité des eaux ».
9	La MRAe considère que le rapport doit être complété « par des informations précises et prospectives sur la ressource en eau potable, sa disponibilité et sa suffisance ».

4.2.2.4. Réponse de la Communauté d'agglomération

Les compétences en matière d'eau et d'assainissement ont été transférées à l'Agglo au 31 décembre 2020. Les données relatives aux prélèvements et aux tensions observées sur la ressource en eau potable (gérée en régie) seront actualisées pour tenir compte des dernières données (non disponibles sur le site de l'observatoire national des services d'eau et d'assainissement) et d'évaluer plus précisément l'adéquation entre le projet de Carte communale et les capacités du captage et des réseaux.

Les tendances observées montrent un taux de conformité en matière d'assainissement individuel de 36 %, supérieur à la moyenne intercommunale. Des dispositifs d'incitations financières (subventions de l'Agence de l'Eau et de l'Agglo) ont été mis en place pour augmenter ce taux.

Des incitations pour les acquéreurs d'habitation depuis 2011 à réhabiliter le dispositif d'assainissement en cas de non-conformité, suivi d'une pénalité financière annuelle en l'absence de travaux ont également été mises en place.

Concernant l'Alimentation en Eau Potable, des informations (selon disponibilités) seront fournies pour compléter le rapport de présentation par le nouveau service de l'Agglo qui effectue actuellement un travail de recensement des données

Il est précisé que le nouveau potentiel constructible a été localisé en fonction de la présence de ces réseaux et dimensionné en fonction des capacités actuelles d'alimentation ou de traitement pour les eaux usées de ces réseaux.

4.2.2.5. Appréciation du commissaire enquêteur

En ce qui concerne les milieux physiques, j'ai noté une sensibilité particulière de la commune de Saint-Victor en Marche aux enjeux liés à l'eau, qu'il s'agisse des milieux aquatiques protégés, de la ressource en eau et de sa disponibilité ou de la gestion des eaux usées.

Le réseau hydrographique est structuré par la rivière Gartempe et 4 affluents : Ruisseau des Planchettes, ruisseau de l'Etang, ruisseau de la Chenaud et ruisseau du Cher, qui me semblent préservés dans les zones promises à construction.

La ressource en eau est principalement constituée par un captage à Beauvais, qui ne fait pas partie des zones constructibles dans le projet de carte communale. Cependant, le dossier de projet de carte communale n'est pas très disert, à la fois sur les capacités de ce captage (en nombre d'habitants et d'usages) et en termes d'interconnexion avec les autres réseaux locaux. Selon la Communauté d'agglomération, les données de disponibilité de la ressource en eau sont en cours de recensement, ce qui ne répond que très partiellement aux interrogations, notamment de la Mission régionale d'évaluation environnementale (MRAe).

En ce qui concerne les eaux usées et l'assainissement, les informations données par la communauté d'agglomération sont également peu rassurantes. Même si le taux de conformité de 36 % des installations d'assainissement individuel est supérieur à la moyenne intercommunale, il me semble quand même très faible. Cela veut dire que les 2/3 des installations d'assainissement individuel sont soit non conformes, soit de qualité inconnue.

Par ailleurs, les données relatives à l'assainissement collectif ne sont pas suffisamment détaillées, notamment pour juger de la pertinence de la carte communale sur les 10 ou 20 ans qui viennent. Enfin, les données relatives à la pollution des eaux (d'origine agricole ou domestique) ne sont pas très détaillées.

Je précise qu'il s'agit là d'enjeux prioritaires pour le SDAGE Loire Bretagne et qu'en conséquence des financements publics sont mobilisables auprès de l'Agence de l'Eau (assainissement collectif, protection des milieux, ...).

Sur ce sujet, le seul point positif est que le nouveau potentiel constructible a été localisé en fonction de la présence des réseaux et dimensionné en fonction des capacités actuelles.

4.2.3. Qualité des milieux (B3)

4.2.3.1. Synthèse du dossier

Usages de l'eau

Pour la commune de Saint-Victor en Marche, la gestion de l'eau potable ainsi que la gestion de l'assainissement sont assurés en régie directe. La commune dispose d'une station d'épuration par lagunage d'une capacité de 180 EH (équivalent habitant) et d'assainissement non collectif pour les habitations non reliées au réseau (gestion Communauté d'agglomération).

Qualité de l'air

Pour les communes de petite taille, comme Saint-Victor en Marche, le critère pertinent est l'Indice de qualité de l'air simplifié (IQA), qui ne mesure que les pollutions globales. Il n'y a pas de mesures spécifiques de la qualité de l'air à Saint-Victor en Marche et il faut donc se référer aux indices globaux mesurés pour le département de la Creuse ou à Guéret.

Pour l'année 2016, ces indices de qualité étaient relativement bons avec un nombre de jours classés « bons » ou « très bons » de 312 sur l'année et 1 seule journée avec un indice « mauvais » ou « très mauvais ».

Globalement, le secteur est de faible densité démographique et les pollutions de l'air principales proviennent de l'agriculture et de la circulation des véhicules à moteur.

Risques industriels et déchets

Aucune carrière n'est recensée sur la commune, ni Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE).

La base de données BASIAS – qui recense les sites industriels anciens ou actuels – fait état de deux sites pour la commune :

- ☒ Colorada (atelier d'impression textile) – Fermé
- ☒ Creuse Fermeture (fabrique de fermetures en PVC et aluminium) – En activité (fermé depuis)

La base de données BASOL – qui recense les sites pollués – n'indique aucune activité pour la commune.

Energie

La commune de Saint-Victor en Marche est dotée d'une servitude aéronautique militaire sur l'ensemble du territoire, ce qui exclut l'implantation d'éoliennes.

4.2.3.2. Synthèse des observations du public

	Néant
--	-------

4.2.3.3. Observations du commissaire et des personnes publiques

10	COM-07 : Le dossier d'enquête ne mentionne aucune carrière recensée sur le territoire, mais deux cavités anthropiques (page 30) ? Où se trouvent ces cavités ?
11	COM-08 : Le dossier d'enquête ne mentionne aucune ICPE sur le territoire. Ce constat inclut-il les ICPE agricoles ?
12	COM-09 : L'emplacement des sites inscrit à l'inventaire BASIAS n'est pas précisé dans le dossier. Quelles conséquences sur l'urbanisme ou l'environnement ?

4.2.3.4. Réponse de la Communauté d'agglomération

En ce qui concerne les cavités anthropiques, des explications seront fournies par le bureau d'études ECTARE avant l'adoption de la carte communale.

En ce qui concerne les ICPE agricoles, des compléments seront apportés afin de différencier et localiser les différentes activités qui relèvent du RSD ou du régime des ICPE soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation. Le cas échéant, les « périmètres d'inconstructibilité » seront indiqués et précisés sur les documents graphiques.

Enfin, des précisions seront fournies par le Bureau d'Etudes environnement ECTARE sur la présence éventuelle de sites pollués afin de compléter le rapport de présentation et les documents graphiques. (CARTO p52/53).

4.2.3.5. Appréciation du commissaire enquêteur

En ce qui concerne la qualité des milieux (hors question de l'eau traitée plus haut), le bureau d'études mobilisé pour la carte communale n'a pas procédé à un examen suffisant des cavités anthropiques, des installations classées pour la protection de l'environnement et des sites potentiellement pollués ou suivis par l'administration.

Même si les impacts communaux demeurent modestes, cette situation est assez curieuse, d'autant que les données relatives à ces installations sont en accès « grand public » sur internet.

4.2.4. Paysage et patrimoine (B4)

4.2.4.1. Synthèse du dossier

Contexte

« La commune de Saint-Victor en Marche appartient aux ambiances paysagères sous influence montagnarde et plus particulièrement aux ilots montagneux » (page 57). Il s'agit de boisements, de prairies et de cultures situées en périphérie de la montagne limousine.

Plus précisément, la commune de Saint-Victor en Marche fait partie des Monts de Guéret, caractérisés par une couverture forestière importante et de vastes clairières. Le paysage est vallonné, sans amplitudes très marquées et parcouru de multiples cours d'eau. Plusieurs collines dépassent l'altitude de 500 m.

De ce paysage émergent plusieurs enjeux tels que :

- ☒ L'alternance entre les espaces boisés et les espaces ouverts et pâturés
- ☒ La présence de vallons humides avec haies, boisements et bosquets
- ☒ Un patrimoine architectural conservé, tant dans le bourg que dans les nombreux hameaux

De ce point de vue, le SCoT du Grand Guéret porte l'accent sur :

- ☒ La préservation des activités agricoles et forestières
- ☒ La valorisation du patrimoine paysager et des ambiances paysagères liées à l'eau (vallées)
- ☒ La maîtrise de l'urbanisation en tenant compte du patrimoine bâti et des limites nettes entre espaces bâtis et espaces non bâtis

Dynamique paysagère

Durant la deuxième partie du XXème siècle, des dynamiques paysagères nouvelles ont été mises en œuvre, telles que :

- ☒ Le développement des espaces boisés au détriment d'espaces initialement agricoles, avec un accroissement de la taille des parcelles. Cette dynamique – associée à la suppression des haies – a déstructuré le caractère bocager du paysage.
- ☒ L'urbanisation en périphérie du bourg et le long des voies de circulation, prélude à un « mitage » du territoire qui peut encore être contenu.

Aujourd'hui, la construction du paysage de Saint-Victor en marche s'articule autour :

- ☒ Des éléments liés à l'arbre, comme les haies arbustives qui complètent la trame boisée
- ☒ Des éléments liés à l'eau, avec notamment le passage de la Gartempe et de ses affluents
- ☒ Des éléments liés à l'agriculture, notamment les prairies pâturées et quelques surfaces cultivées
- ☒ Des éléments liés au bâti (bourg structuré autour du clocher, gros villages et quelques ensembles plus modernes en périphérie)

Reconnaissance du paysage

Sur la commune de Saint-Victor en marche, un seul site est inscrit pour la préservation du patrimoine naturel, il s'agit de la vallée de la Gartempe (protégé sur 152 ha depuis 1983). Ce site inscrit concerne essentiellement les villages de Barraud, Villedary, Roubeau, Bussière et La Rebeyrolle.

L'église du bourg de Saint-Victor en Marche date du XIVème siècle, avec des restaurations du XVIIIème siècle, notamment le clocher. Il s'agit d'un monument historique inscrit par arrêté du 16 décembre 1936.

Evaluation environnementale

« Une partie du potentiel foncier urbanisable identifié dans le secteur Bourg de Saint-Victor en Marche (parcelles ZH159 et ZL210) concerne des prairies déclarées au registre parcellaire graphique (RPG 2017). En cela, le projet de carte communale touche à l'enjeu de pérennisation des activités agricoles et forestière ciblées par le SCoT du Grand Guéret » (page 195).

Par ailleurs, l'évaluation environnementale met en avant le risque de « banalisation » de l'habitat dans une commune jusqu'alors relativement préservée. Cette évaluation note que « dans les zones constructibles (ZC), il conviendra de veiller à préserver l'harmonie architecturale des villages, ainsi que les éléments du petit patrimoine, tels que les murets de pierre sèche présents sur certaines parcelles » (page 196).

4.2.4.2. Synthèse des observations du public

	Néant
--	-------

4.2.4.3. Observations du commissaire et des personnes publiques

	Néant
--	-------

4.2.4.4. Réponse de la Communauté d'agglomération

Néant

4.2.4.5. Appréciation du commissaire enquêteur

La commune de Saint-Victor en Marche fait partie des Monts de Guéret, caractérisés par une couverture forestière importante et de vastes clairières. Le paysage est vallonné, sans amplitudes très marquées et parcouru de multiples cours d'eau. Plusieurs collines dépassent l'altitude de 500 m. Cette situation géographique particulière est un élément de qualité de vie dans la commune et il convient de la préserver, notamment en maîtrisant l'urbanisme dans les zones protégées ou remarquables et en maîtrisant la qualité du bâti communal, gage d'attractivité.

Je souscris donc aux observations de l'évaluation environnementale du projet quant à l'intérêt « de veiller à préserver l'harmonie architecturale des villages, ainsi que les éléments du petit patrimoine, tels que les murets de pierre sèche présents sur certaines parcelles ».

4.2.5. Flore, faune et milieux naturels (B5)

4.2.5.1. Synthèse du dossier

Zonage Natura 2000

Il existe une zone Natura 2000 sur le territoire de la commune de Saint-Victor en Marche (Vallée de la Gartempe – FR7401147). Sur cette zone, 13 habitats d'intérêt communautaire ont été identifiés, dont 3 prioritaires :

- ☒ Formations herbeuses à *Nardus*
- ☒ Forêts alluviales à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior*
- ☒ Forêts de pentes, éboulis ou ravins

22 espèces animales sont recensées sur la zone, ainsi qu'une espèce végétale inscrite à l'annexe 2 de la directive 92/43/CE (Hypne brillante).

Zonages d'inventaires (ZNIEFF)

La commune de Saint-Victor en marche est concernée par une ZNIEFF de type II (grands ensembles naturels riches et peu modifiés) sur la vallée de la Gartempe. « *L'espèce la plus remarquable reste le saumon atlantique (Salmo salar) réintroduit depuis plusieurs années et qui semble s'implanter* » (page 81).

Espaces agricoles

La surface agricole utilisée (SAU) représente 432 ha sur la commune, soit 1/4 du territoire communal. Cette SAU est essentiellement constituée de surfaces toujours en herbe (prairies permanentes), à hauteur de 88 %. Cela souligne le caractère extensif de l'élevage.

Ces espaces agricoles utilisés s'accompagnent de haies bocagères et de landes autrefois pâturées.

Le taux de boisement de la commune est de 28 % et les bois sont intégralement privés.

Fonctionnement écologique

Le fonctionnement écologique peut être défini à partir des interactions entre les différentes composantes du milieu, notamment à partir des trames bleues (milieux humides) et vertes (milieux agricoles et forestiers). Les enjeux du fonctionnement écologique sur la commune de Saint-Victor en marche sont résumés ci-après :

Trame	Caractéristiques	Enjeux principaux
Bleue	Cours d'eau et zones à dominante humide	Maintien de la qualité et de la fonctionnalité des milieux
		Intégration de la biodiversité dans le développement territorial
Verte	Milieux forestiers	Maintien et restauration des milieux
		Promotion d'une sylviculture économiquement viable
	Milieux bocagers	Maintien de la qualité et de la fonctionnalité des milieux
		Intégration de la biodiversité dans le développement territorial

Figure 11 : Enjeux de fonctionnement écologique

Evaluation environnementale

Le territoire de Saint-Victor en Marche compte 23 espèces mentionnées à l'annexe II de la Directive 92/43/CEE, ainsi que deux cours d'eau principaux (le ruisseau des Planchettes et la Gartempe).

« Compte tenu du classement de la quasi-totalité du site Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et affluents en ZNC, l'incidence de la carte communale sur le réseau Natura 2000 peut être qualifiée de positive, de façon indirecte et sur le long terme » (page 199).

4.2.5.2. Synthèse des observations du public

	Néant
--	-------

4.2.5.3. Observations du commissaire et des personnes publiques

13	La MRAe estime qu'une carte de synthèse « <i>présentant les milieux naturels, leur intérêt écologique et permettant d'identifier rapidement les secteurs à plus forts enjeux aurait mérité d'être proposée dans le rapport</i> ». Il en est de même pour les continuités écologiques (trames verte et bleue) à l'échelon communal.
----	--

4.2.5.4. Réponse de la Communauté d'agglomération

La Trame Verte et Bleue a été éditée sur la base des éléments de l'ex-schéma régional de cohérence écologique et du SCoT. La Communauté d'agglomération propose de réaliser une carte à l'échelle du territoire communal reprenant et affinant ces éléments. L'identification des réservoirs de biodiversité permettra de mettre en exergue les secteurs à plus forts enjeux.

4.2.5.5. Appréciation du commissaire enquêteur

Sans être exceptionnel, le territoire de la commune de Saint-Victor en Marche présente de nombreux atouts en termes environnementaux ou naturalistes. J'ai notamment pris note des zones humides et du réseau hydrographique protégé (Gartempe), des milieux forestiers et des milieux bocagers.

Aussi, il sera important de cartographier la Trame Verte et Bleue et d'identifier les réservoirs de biodiversité avant l'adoption de la carte communale.

4.3. Zonage constructible (C)

4.3.1. Justification du zonage (C1)

4.3.1.1. Synthèse du dossier

Selon l'exposé des motifs, les principes suivants ont conduit au projet de carte communale :

Enjeu	Constructibilité	Motivation
Zones urbanisées	ZC	La carte communale favorise les zones déjà urbanisées
Petits hameaux	NC	La carte communale préserve l'environnement des petits hameaux traditionnels
Hameaux à vocation agricole	NC	La carte communale préserve le caractère agricole de certains villages
Hameau de gîtes	ZC	Le porteur de projet souhaite conforter l'attractivité du hameau de gîtes
Desserte routière / Infrastructures		Certains villages ont été déclarés inconstructibles (NC) du fait de la faiblesse du réseau routier (notamment au sud de Saint-Victor en marche)
Enjeux paysagers, patrimoniaux ou naturels		Dans les secteurs constructibles (ZC), les enjeux paysages, patrimoniaux ou naturels ont été préservés
Opportunités foncières		Au cas par cas, les opportunités foncières ont été identifiées dans les zones constructibles

Figure 12 : Enjeux retenus pour le zonage

« Globalement, le zonage prévoit une enveloppe de 3,67 ha de potentiel foncier urbanisable (PFU) à vocation d'habitat dont près de 95 % en dents creuses ou interstices au sein de l'enveloppe urbaine » (page 153).

4.3.1.2. Synthèse des observations du public

14	Mme CASSIER note que les documents ne mentionnent pas les surfaces constructibles à l'intérieur des parcelles.
----	--

4.3.1.3. Observations du commissaire et des personnes publiques

15	La MRAe « recommande d'intégrer une densité plus importante - a minima 10 logements à l'hectare - pour s'inscrire dans les orientations nationales en matière de maîtrise de la consommation des espaces ».
16	La MRAe rappelle que la carte communale est un document d'urbanisme sans règlement, qui n'apporte pas de garanties sur l'utilisation effective des parcelles rendues constructibles. De ce fait, plusieurs enjeux pourraient ne pas être suffisamment protégés, notamment sur les parcelles ZH159 et ZL210 (Bourg, zones humides), ZI158 (hameau de gîtes, zones humides) et ZD153 (Puy Chaud, boisements anciens).

4.3.1.4. Réponse de la Communauté d'agglomération

En ce qui concerne les surfaces constructibles, l'article L 161-4 du code de l'urbanisme indique que « la carte communale délimite les secteurs (et non les parcelles) où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas autorisées... ». Ce même article précise les quelques exceptions autorisées en secteur non constructible.

L'objectif de densification de la carte communale de Saint-Victor a été fixé en compatibilité avec celui du SCOT. Le suivi de la consommation foncière sera réalisé dans le cadre de l'évaluation de la mise en œuvre de la carte communale et permettra d'infléchir, le cas échéant, cet objectif.

L'urbanisation des dents creuses ou des opérations de divisions parcellaires peut également augmenter les résultats de la densification.

4.3.1.5. Appréciation du commissaire enquêteur

Si la carte communale est un document d'urbanisme simple, qui ne possède pas de règlement, elle doit toutefois permettre la maîtrise de l'urbanisme et simplifier l'instruction des permis de construire. J'ai bien noté que la carte communale ne définit pas des parcelles constructibles, mais des zones constructibles. Cependant, le seul règlement graphique (non coté) ne permet pas de remplir toutes les fonctions de la carte. En particulier, ce règlement graphique (dessiné sur la carte cadastrale) devrait a minima être coté, afin que les propriétaires actuels et futurs visualisent facilement les zones constructibles ou non. C'est pourquoi je souscris à la remarque de la MRAe sur le fait que plusieurs enjeux pourraient ne pas être suffisamment protégés, notamment sur les parcelles ZH159 et ZL210 (Bourg, zones humides), ZI158 (hameau de gîtes, zones humides) et ZD153 (Puy Chaud, boisements anciens).

Par ailleurs, le règlement graphique de la carte communale limite la constructibilité de certaines parcelles (ZH159 ou ZL 210 par exemple) aux zones sans enjeux (bord de route notamment). Aussi, afin de mieux protéger les enjeux identifiés (zones humides, murets, ...), il pourrait être judicieux de procéder à des divisions parcellaires pertinentes (limites du règlement graphique par exemple).

4.3.2. Bourg de Saint-Victor (C2)

4.3.2.1. Synthèse du dossier

Justification

Le Bourg se situe au carrefour de 2 voies départementales, la D76A et la D52. La commune souhaite privilégier l'urbanisation du bourg afin de conforter l'offre en équipements et services (assainissement collectif), en valorisant les « dents creuses ».

Zonage

Dans le Bourg de Saint-Victor en Marche, 7 parcelles ont été identifiées, dont 6 en dents creuses et 1 en extension. Au total, 7,68 ha sont en zone constructible (ZC), dont 3,67 ha en potentiel foncier urbanisable (PFU). Le projet de zonage suit l'enveloppe du bâti historique et se présente ainsi :

N° de parcelle	Surface	Implantation	Type de milieu
ZH 159	2 248 m ²	Dent creuse entre le cœur historique du bourg et une maison individuelle plus récente, en bordure de la rue de la Pradelle	Portion d'une parcelle en prairie temporaire (RPG 2017) bordée de boisements
AL 18	3 868 m ²	Dent creuse entre l'école de Saint-Victor et plusieurs maisons individuelles (dont des constructions récentes), en bordure de la rue de la Pradelle	Parcelle enherbée, partiellement exploitée en potager et abritant plusieurs arbres
AL 25	1 888 m ²	Dent creuse entre le cœur historique du bourg et l'école, en bordure de la rue de la Croix du Lac	Jardin entretenu abritant plusieurs arbres, bordé par une haie
AL 28	1 159 m ²		
ZL 210	1 702 m ²	Dent creuse entre le cœur historique du bourg et un ancien corps de ferme (gîte de France), en bordure de la rue de la Croix du Lac	Terrain en grande partie en prairie permanente (RPG 2017), délimité par un muret côté rue
ZL 210	1 205 m ²	Dent creuse entre l'ancien corps de ferme et une maison individuelle plus récente, en bordure de la rue de la Croix du Lac (face à l'école)	Terrain partiellement déclaré en prairie permanente (RPG 2017), divisé en son centre par un talus de haie
ZD 50	2 404 m ²	Extension de la zone bâtie le long de la rue de la Croix du Lac, mitoyenne avec un ancien corps de ferme	Terrain en herbe bordé par une prairie temporaire (RPG 2017)

Figure 13 : Parcelles ZC du Bourg (pages 176 et 177)

Evaluation environnementale

Il convient de noter que l'église de Saint-Victor en Marche est inscrite au titre des monuments historiques et dispose d'un périmètre de protection de 500 mètres, qui englobe l'ensemble du secteur. **Les constructions nouvelles sur le secteur devront donc disposer d'une autorisation de l'architecte des bâtiments de France.**

Par ailleurs, le Bourg est bordé par le ruisseau des Planchettes qui participe à la trame bleue et est un réservoir de biodiversité. Cette trame bleue n'est pas directement impactée par le zonage proposé.

Enfin, les principaux enjeux concernent les parcelles ZH159 et ZL210, à plusieurs titres :

- ☒ Présence prairie et boisements (corridor écologique)
- ☒ Murets de pierre sèche d'intérêt patrimonial
- ☒ Présence de fonds humides à préserver, notamment en ZL210 avec des écoulements temporaires vers la Gartempe

4.3.2.2. Synthèse des observations du public

	Néant
--	-------

4.3.2.3. Observations du commissaire et des personnes publiques

17	COM-10 : Pour abonder dans le sens de la MRAe, la protection des enjeux identifiés devrait conduire au redécoupage des parcelles ZH159 et ZL210, afin de limiter leur constructibilité à l'enveloppe définie dans le règlement graphique.
18	Dans son avis du 3 mars 2020, la Direction Départementale des Territoires (DDT) note que la parcelle 50 située le long de la RD52 étend le bourg de manière linéaire, sans justification. La DDT note en outre qu'il s'agit d'une entrée du Bourg, dont la qualité paysagère devrait être prioritaire. De son côté, la MRAe fait la même observation et considère que l'ouverture de cette parcelle à l'urbanisation va à l'encontre des objectifs de réduction de l'étalement urbain.

4.3.2.4. Réponse de la Communauté d'agglomération

Le classement de la parcelle 50 correspond à un projet de construction d'un jeune ménage sur une propriété familiale. La forme de la partie constructible sera revue à la baisse afin de limiter la consommation d'espace agricole.

4.3.2.5. Appréciation du commissaire enquêteur

Dans le Bourg de Saint-Victor en Marche, la parcelle 50 s'inscrit dans une logique d'extension linéaire de l'urbanisation, contraire aux objectifs définis pour la carte communale. La justification donnée par la Communauté d'agglomération peut être entendue, mais il s'agit d'une justification ad hoc pour un projet particulier. J'appelle l'attention du maître d'ouvrage sur les risques juridiques d'une telle justification.

4.3.3. Hameau de gîtes (C3)

4.3.3.1. Synthèse du dossier

Justification

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret souhaite conforter l'attractivité touristique du secteur et améliorer la capacité d'accueil du hameau de gîtes existant, par la création d'un gîte de groupe d'une capacité d'environ 20 personnes, la construction d'un local multifonction, le réaménagement des aires de jeu, ainsi que des voiries internes au site.

Etude dérogatoire

Cependant, l'article L122-5 du code de l'urbanisme prévoit que « *l'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants* ». Toutefois, l'article L122-7 du code de l'urbanisme prévoit que « *les dispositions de l'article L122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel [...] ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels* ».

L'étude dérogatoire précise que la parcelle ne présente pas de vocation agricole ou sylvicole, mais qu'elle est déjà dévolue à l'activité touristique. Par ailleurs, le hameau de gîtes existant présente une bonne qualité architecturale, qui ne sera pas remise en cause par les aménagements prévus.

Enfin, les zones humides proches de la Gartempe et de ses affluents ne seront pas impactées par le projet, comme le demande expressément la commission départementale de la nature, des paysages et des sites dans son avis du 25 février 2020.

Zonage



Figure 14 : Projet de développement du hameau de gîtes (page 182)

Evaluation environnementale

Le projet de réaménagement du hameau de gîtes est bordé par le ruisseau des Planchettes et au sud par la Gartempe. Il est donc situé sur un réservoir de biodiversité et en partie basse sur des fonds humides. Cependant, l'étude dérogatoire montre que les futurs aménagements se situent à distance des enjeux identifiés.

4.3.3.2. Synthèse des observations du public

	Néant
--	-------

4.3.3.3. Observations du commissaire et des personnes publiques

19	Lors de sa séance du 12 février 2020, la Commission départementale de la nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) a noté le caractère sensible des zones humides en contrebas du hameau de gîtes. Le porteur de projet doit apporter toutes les garanties quant à l'extension du hameau de gîtes uniquement en partie haute du site.
----	---

4.3.3.4. Réponse de la Communauté d'agglomération

L'étude dérogatoire à la Loi Montagne précise le contenu du projet et sa localisation (p12 et 13), qui ne pourra se faire que dans la partie Nord du site afin de maintenir un recul suffisant par rapport aux rives de la Gartempe afin de limiter ses impacts. Cette localisation permet de se connecter facilement au réseau d'eaux usées.

Une attention particulière sera portée à l'intégration paysagère de ce projet dans son environnement proche. Ce projet sera aussi l'occasion d'aménager un cheminement piétonnier vers la salle polyvalente.

4.3.3.5. Appréciation du commissaire enquêteur

Lors de l'examen du dossier et lors de mes rencontres avec la Communauté d'agglomération et la commune, j'ai noté une véritable volonté d'exemplarité pour ce projet d'extension du hameau de gîtes. Il n'y a pas d'éléments dans le dossier qui permettent de remettre en cause ce projet, qui sera suffisamment éloigné des zones humides à enjeux.

4.3.4. Village de Bussière (C4)

4.3.4.1. Synthèse du dossier

Justification

Le village de Bussière est homogène et non concerné par les périmètres de réciprocité agricole. L'enveloppe bâtie comprend une dent creuse sur 3,13 ha, dont le PFU est de 1 100 m².

Zonage

La parcelle constructible est la ZK88, en bordure de Gartempe.

Evaluation environnementale

Le village de Bussière possède essentiellement une sensibilité patrimoniale. La parcelle ZK88 – bien que située non loin de la Gartempe et de son affluent ruisseau de la Chenaud – n’est pas concernée par les enjeux naturalistes (ZNIEFF ou Natura 2000).

4.3.4.2. Synthèse des observations du public

	Néant
--	-------

4.3.4.3. Observations du commissaire et des personnes publiques

	Néant
--	-------

4.3.4.4. Réponse de la Communauté d’agglomération

Néant

4.3.4.5. Appréciation du commissaire enquêteur

Le zonage constructible sur le secteur de Bussière n’appelle pas d’observations particulières.

4.3.5. Village de Puy Chaud (C5)

4.3.5.1. Synthèse du dossier

Justification

Le village de Puy Chaud est situé au nord du Bourg, sur un sommet, et divisé en deux parties clairement distinctes. Le secteur a été urbanisé récemment (années 1970-1980) et raccordé partiellement au réseau d’assainissement public. Il comprend des lotissements et un groupe de logements sociaux.

La zone constructible s’étend sur 8,01 ha dont 1,84 ha de potentiel foncier constructible.

Zonage

N° de parcelle	Surface	Implantation	Type de milieu
ZD 113	5 469 m ²	Dent creuse en entrée de village, le long de la D76A2	Portion d'une parcelle en prairie (non renseignée au RPG), bordée de boisements
ZD 153	1 834 m ²	Dent creuse entre une maison individuelle et le lotissement de Puy Chaud, en bordure de la D76A2 face à la station de pompage du village	Terrain ouvert dégradé (servant notamment de zone de dépôt de matériaux), délimité par des boisements en fond de parcelle
ZD 156-185	6 000 m ²	Dent creuse en sortie de village, le long de la D76A2	Portion d'une parcelle en prairie (non renseignée au RPG), bordée de boisements
ZD 91	4 022 m ²	Dent creuse entre deux maisons individuelles, en bordure de la D76A2	Terrain boisé entretenu (sous-bois tondu)
ZD 187	1 709 m ²	Extension de la seconde zone bâtie, au nord du secteur de Puy Chaud, accessible via une voie sans issue donnant sur la D76A2	Terrains ouverts entretenus, délimités en fond de parcelle par une parcelle de maïs (RPG 2017)
ZD 138	1 695 m ²		

Figure 15 : Parcelles ZC de Puy Chaud (page 187)

Evaluation environnementale

La principale sensibilité naturelle est la présence de boisements, qui constituent un réservoir de biodiversité. Les secteurs promis à la construction évitent les bois et lisières.

Du point de vue patrimonial, le village a déjà été banalisé par les constructions récentes.

4.3.5.2. Synthèse des observations du public

20	Mme CASSIER estime que les parcelles 184 et 185 sont en continuité du village de Puy Chaud et susceptibles d'être vendues. Elle demande donc d'échanger la constructibilité de la parcelle 18 (Bourg) - qui ne sera jamais vendue - contre celle des parcelles 184 et 185 afin de relier Puy Chaud du bas et Puy Chaud du haut.
----	---

4.3.5.3. Observations du commissaire et des personnes publiques

21	Dans son avis du 3 mars 2020, la Direction Départementale des Territoires (DDT) note que l'urbanisation linéaire existante de Puy Chaud ne peut servir de justification à l'ouverture de nouvelles zones à la construction, telles que les parcelles Z113 (entrée de village) et Z156-185 (sortie de village). La MRAe fait la même observation.
22	COM-11 : En cours d'enquête, j'ai appris que la commune souhaitait modifier marginalement le projet sur le village de Puy Chaud. Pouvez-vous présenter l'état de la réflexion à ce sujet ? Ce projet modifié pourrait-il lever les réserves de la DDT et de la MRAe (suppression des parcelles Z113, Z156-185 de la zone constructible) ?

4.3.5.4. Réponse de la Communauté d'agglomération

La détermination des zones constructibles de la carte communale a été réalisée en fonction du faible potentiel de terrains situés en centre bourg et dans les villages (dents creuses) et afin de limiter l'urbanisation diffuse.

Il est précisé que l'intégralité du potentiel urbanisable de la commune est située sur le bourg et 3 villages ; aucune extension urbaine n'est prévue sur l'ensemble des autres villages de la commune.

Le plan de zonage défini sur le secteur de « Puy Chaud du Haut » intègre les dents creuses : parcelles 91, 153, 180 et 181. Celui-ci propose une extension mesurée qui constitue le potentiel principal mais raisonné de développement de la commune pour une dizaine d'années. Il a été défini en fonction de l'accessibilité des parcelles, de la présence et de la capacité des réseaux, de l'objectif de densification global, de la sécurisation des accès directs sur la route départementale et de la possibilité réelle de mise en vente des terrains.

Pour tenir compte de l'ensemble des avis exprimés, il est proposé de modifier sensiblement le plan de zonage tout en restant à enveloppe urbanisable constante : Suppression de la partie urbanisable au SE et création au SW en arrière du front bâti existant d'une zone urbanisable le long du chemin communale. Cette proposition est faite :

- ☒ à partir de la localisation de l'ensemble des réseaux (Alimentation en Eau Potable, Assainissement collectif ou autonome) et des possibilités de raccordement gravitaires (poste de relevage EU situé au NW de la parcelle 133.
- ☒ en fonction des possibilités de desserte de cette zone : le chemin communal situé au SE de la parcelle 156 permet d'urbaniser en profondeur le village, en limiter l'urbanisation diffuse et réduit la multiplication des accès à la route départementale au SW de la parcelle 113.

Ces propositions répondent aux enjeux de limitation de l'étalement urbain et d'optimisation des raccordements aux réseaux, de sécurité publique par rapport aux accès sur la RD juste en continuité d'un virage prononcé. Elles ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.

4.3.5.5. Appréciation du commissaire enquêteur

Le village de Puy Chaud concentre (hors Bourg) l'essentiel du potentiel constructible de la commune. Je note que les porteurs du projet ont une réelle volonté d'améliorer le zonage constructible sur ce secteur et les informations fournies sur l'extension SW en lieu et place de l'extension SE me semblent de nature à satisfaire – au moins partiellement – aux observations de la MRAe et aux miennes.

4.3.6. Village de Ville (C6)

4.3.6.1. Synthèse du dossier

Justification

Le village de Ville est un village-rue situé au nord de la commune de Saint-Victor en Marche. Seules deux parties de parcelles en dent creuse ont été identifiées pour la construction.

Zonage

N° de parcelle	Surface	Implantation	Type de milieu
ZD 24	1 267 m ²	Dent creuse en bordure de la voie communale, face à la friche industrielle	Terrain cultivé, partiellement exploité en maraîchage
ZD 26	1 442 m ²	Dent creuse en entrée de village, le long de la voie communale	Terrain partiellement boisé

Figure 16 : Parcelles ZC de Ville (page 189)

Evaluation environnementale

Le village ne présente pas de sensibilité particulière.

Il convient cependant de noter la présence d'un ancien site industriel (COLORADA) au cœur du village. Ce site ne présente pas d'enjeux particuliers en termes de pollutions ou de nuisances, mais constitue une « verrue » au sein de l'espace habité.

4.3.6.2. Synthèse des observations du public

	Néant
--	-------

4.3.6.3. Observations du commissaire et des personnes publiques

23	Dans son avis du 17 février 2020, la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de la Creuse s'étonne que la friche de Ville ne soit pas incluse dans le périmètre constructible, ce qui accroîtrait son potentiel de reconversion.
----	---

4.3.6.4. Réponse de la Communauté d'agglomération

La friche artisanale est située à l'intérieur du potentiel constructible ; sa réhabilitation ou son changement de destination est donc possible

4.3.6.5. Appréciation du commissaire enquêteur

Le zonage constructible sur le secteur de Ville n'appelle pas d'observations particulières.

4.3.7. Autres villages (C7)

4.3.7.1. Synthèse du dossier

Comme indiqué au paragraphe 4.3.1, les autres villages ne sont pas concernés par les zones constructibles, soit en raison de leur caractère patrimonial (villages anciens relativement préservés), soit en raison de leur « enclavement » (le réseau routier à l'ouest et au sud de la commune de Saint-Victor en Marche est relativement étroit).

Par ailleurs - comme le souligne l'Agence Régionale de Santé (ARS) dans son avis du 31 janvier 2020 - les périmètres de protection des captages et les distances d'éloignement réglementaires autour des installations agricoles interdisent certaines zones à la construction.

4.3.7.2. *Synthèse des observations du public*

	Néant
--	-------

4.3.7.3. *Observations du commissaire et des personnes publiques*

	Néant
--	-------

4.3.7.4. *Réponse de la Communauté d'agglomération*

Néant

4.3.7.5. *Appréciation du commissaire enquêteur*

Les villages agricoles ou à vocation résidentielle seront préservés de toute nouvelle urbanisation dans le futur. De plus le zonage évite de facto les zones soumises à servitudes, notamment pour le captage d'eau potable.

La Souterraine le 28 octobre 2020

Le commissaire enquêteur



Dominique BERGOT

BORDEREAU DES PIECES-JOINTES

Pièce-jointe n° 1 :	Délibération du Conseil municipal de Saint-Victor en Marche du xxx
Pièce-jointe n° 2 :	Délibération du Conseil municipal de Saint-Victor en Marche du xxx
Pièce-jointe n° 3 :	Désignation du commissaire enquêteur du 11 juin 2020
Pièce-jointe n° 4 :	Arrêté de mise à l'enquête publique du projet de carte communale de la commune de Saint-Victor en Marche du 3 juillet 2020
Pièce-jointe n° 5 :	Bulletin municipal de juin 2020
Pièce-jointe n° 6 :	Publications dans la presse des 14/08/2020, 16/08/2020, 06/09/2020 et 07/09/2020
Pièce-jointe n° 7 :	Procès-verbal de vérification de l'affichage de l'avis d'enquête du 18 août 2020
Pièce-jointe n° 8 :	Procès-verbal de synthèse des observations du 03/10/2020
Pièce-jointe n° 9 :	Réponse du maître d'ouvrage aux observations du 15/10/2020 (tableau de synthèse)
Pièce-jointe n° 10 :	Réponse du maître d'ouvrage aux observations du 15/10/2020 (réponse aux PPA)
Pièce-jointe n° 11 :	Réponse du maître d'ouvrage aux observations du 15/10/2020 (réseaux Puy Chaud)