

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

Conclusions et avis

Dominique BERGOT, commissaire enquêteur

Communauté d'agglomération du Grand Guéret

N° E20-000017/87 CC 23

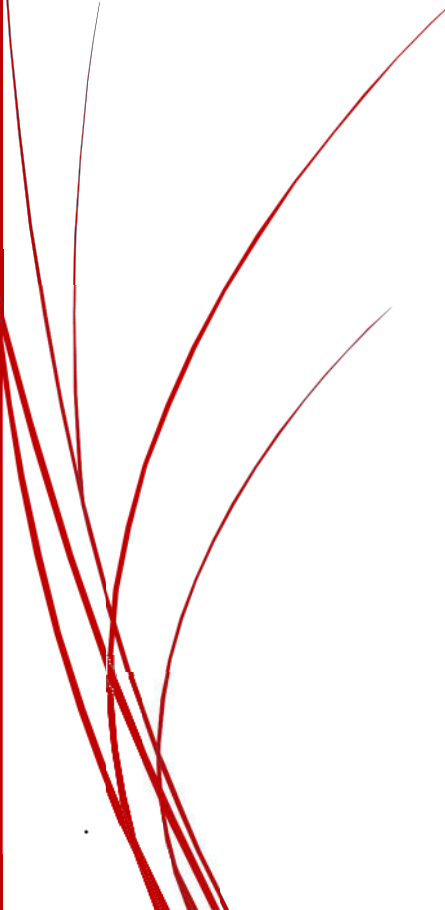


Table des matières

1.	Présentation synthétique du projet	2
2.	Analyse du dossier.....	4
3.	Hiérarchisation des enjeux.....	10
3.1.	Points défavorables au projet	10
3.2.	Points favorables au projet	11
4.	Avis du commissaire enquêteur	12

1. PRESENTATION SYNTHETIQUE DU PROJET

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).

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

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

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).

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* ».

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.

2. ANALYSE DU DOSSIER

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).

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.

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.

Saint-Victor en Marche est une petite commune de 380 habitants, qui a connu une forte érosion démographique tout au long du XX^{ème} 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.

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.

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.

En ce qui concerne les logements vacants, la proportion est importante (14 %), mais comparable à la moyenne départementale qui est également élevée.

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.

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

poseront 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.

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. 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.

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.

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.

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.

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. 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.

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.

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.

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 commune dispose également d'une bibliothèque, 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.

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.

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.

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).

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).

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.

Un captage d'eau potable est situé sur le territoire de la commune, dans le village de Beauvais (nommé Beauvais 2).

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. 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).

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.

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.

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.

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

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)

« 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 forestières ciblées par le SCoT du Grand Guéret » (page 195).

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 ».

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. 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).

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).

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.

« 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).

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).

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 ».

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.

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.

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 le 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

3. HIERARCHISATION DES ENJEUX

3.1. Points défavorables au projet

- 1** Certains documents de suivi de l'urbanisation (comme les indicateurs de suivi) ou d'identification des enjeux (par une représentation graphique adéquate) devront être finalisés avant l'adoption de la carte communale. Il s'agit là d'une observation de forme, mais la production de ces documents apportera de la visibilité à la Communauté d'agglomération et à la commune pour suivre le projet qui s'inscrit nécessairement dans le temps long.
- 2** La commune de Saint-Victor en Marche se caractérise par un enclavement marqué, pas de commerces ou de services marchands et par conséquent peu d'emplois sur la commune. Il s'agit là d'un point négatif pour la commune, qui est dans la situation de nombreuses communes rurales. Aussi, il me paraît important que la Communauté d'agglomération et la commune portent une réflexion prospective sur le dynamisme économique local. Par ailleurs, ce dynamisme économique pourrait être accompagné par une offre plus conséquente de logements locatifs, tant dans le secteur social que dans le secteur privé.
- 3** Certaines parcelles vouées à la construction se situent en extension linéaire du bâti existant, contrairement à l'objectif affiché en introduction de la carte communale.
- 4** Certains enjeux liés aux zones humides, ainsi qu'au petit patrimoine bâti pourraient être menacés par le projet de développement démographique. C'est pourquoi je suggère à la Communauté d'agglomération et à la commune de réfléchir à de nouveaux découpages parcellaires, qui pourraient épouser les formes du règlement graphique de la carte communale. Cet enjeu est particulièrement marqué pour certaines parcelles comme la ZH159 ou la ZL210 au Bourg.
- 5** Les enjeux liés à l'eau, notamment l'approvisionnement en eau potable, la quantité et la qualité du traitement collectif des eaux usées et la qualité des installations d'assainissement individuel nécessitent d'être mieux examinés dans les années qui viennent. Si les réseaux et installations de traitement suffisent à la population actuelle, leur disponibilité, notamment en matière de qualité, me semble fragile pour une population plus importante.

3.2. Points favorables au projet

1 Globalement, le projet de carte communale respecte les principaux enjeux environnementaux ou naturalistes, ainsi que les objectifs de planification environnementale d'ordres supérieurs (SCoT, SDAGE, Loi Montagne, ...).

2 La commune de Saint-Victor en Marche dispose d'un cadre de vie agréable, avec plusieurs rivières, un relief vallonné ou une couverture forestière importante. A cela s'ajoute une architecture des villages de bonne qualité, sauf à Puy Chaud. Enfin, la commune va disposer très prochainement d'un accès à la fibre optique sur une grande partie du territoire. Tous ces éléments peuvent s'avérer attractifs pour de nouveaux habitants, à la fois soucieux de leur cadre de vie et de commodités désormais indispensables (télétravail, par exemple).

3 La croissance démographique de Saint-Victor en Marche est faible, mais relativement continue. Elle se divise en deux parties à peu près équivalentes entre les nouveaux arrivants et le solde naturel. De ce fait, la moyenne d'âge sur la commune est inférieure à celle observée dans les communes environnantes. Ces indicateurs plaident pour le maintien dans la commune d'équipements publics tels que l'école, mais aussi de services adaptés aux personnes plus âgées, comme le maintien à domicile.

4 Suite aux observations des personnes publiques et aux discussions durant l'enquête publique, la Communauté d'agglomération et la commune sont disposés à amender marginalement leur projet, afin de limiter certains impacts du projet actuel, comme l'extension linéaire de l'urbanisation le long des routes. Cet amendement pourrait concerner la parcelle 50 en sortie de bourg, ainsi que le SE du village de Puy Chaud.

4. AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Après avoir examiné le dossier, reçu le public et examiné les avis des personnes publiques, je considère globalement que le projet de carte communale de Saint-Victor en Marche présente des avancées pour la maîtrise de l'urbanisation dans la commune.

Certains amendements marginaux sont même susceptibles d'améliorer le projet, à la fois du point de vue urbain et du point de vue environnemental.

Cependant, quelques points méritent une attention particulière.

C'est pourquoi j'émet un avis favorable au projet, assorti de deux recommandations.

- 1** D'un point de vue formel, certains documents comme le tableau des indicateurs de suivi ou la carte des enjeux environnementaux devront être complétés avant l'approbation de la carte communale.
- 2** Une réflexion approfondie devra être menée par la collectivité à moyen terme en ce qui concerne l'approvisionnement en eau potable, la capacité et la qualité du système d'assainissement et la qualité de l'assainissement individuel.

La Souterraine le 28 octobre 2020

Le commissaire enquêteur



Dominique BERGOT