

Département de la MEUSE

Commune de LAHAYMEIX

Rapport d'enquête publique

Relatif au

Projet d'élaboration de la

CARTE COMMUNNALE

De la commune

De LAHAYMEIX

Enquête ouverte le Lundi 19 Août 2019 à 14 heures

et fermée le Lundi 30 Septembre 2019 à 18 heures

Commissaire enquêteur

Alain MOUTAUX

Sommaire

Première partie

I. GENERALITES

- a. Composition du dossier
- b. Objet de l'enquête et descriptif de la commune

II. Déroulement de l'enquête

- a. Préparation et publicité
- b. Visite préalable du village
- c. Permanences

III. Procès-verbal de synthèse et réponse

IV. Mon analyse

Deuxième partie

Mon avis et ma conclusion

Première partie

Généralités

Déroulement de l'enquête

Procès-verbal de synthèse

Mon analyse

I. GENERALITES

Par ordonnance n° E19000069/54 du 1^{er} juillet 2019, et suite à la demande formulée par la Communauté de communes de l'Aire à l'Argonne, Madame la Présidente du Tribunal administratif de NANCY m'a désigné commissaire enquêteur en vue de procéder à l'enquête publique ayant pour objet **le projet d'élaboration de la carte communale de la commune de LAHAYMEIX**, à laquelle j'ai répondu favorablement, après avoir attesté sur l'honneur n'avoir aucun intérêt, à titre personnel ou en raison de mes fonctions, à ce projet soumis à enquête.

Le Maître d'ouvrage de ce projet est la communauté de communes « de l'Aire à l'Argonne »

Le projet a été réalisé par le cabinet ESTERR à Neuves-Maisons.

a. Composition du dossier

Le dossier est composé de :

- la fiche de procédure
- la note de synthèse
- le rapport de présentation
- le plan de zonage
- la liste et plan des servitudes
- des avis divers

Parmi les avis figurent :

-l'arrêté préfectoral N° 2019-7071 acceptant la demande de dérogation de l'article L. 142-4 du code de l'urbanisme sollicitée par la communauté de commune de l'Aire à l'Argonne relative à l'ouverture à l'urbanisation des parcelles cadastrées section A n° 1037,1039,1040,1041 et 1042 pour une surface totale de 2749 m2.

- L'avis de la DDT
- L'avis de la Chambre d'agriculture
- la décision de la MRAe de ne pas soumettre le projet de carte communale à évaluation environnementale

b. Objet de l'enquête et descriptif de la commune

La commune de LAHAYMEIX, actuellement dépourvue de document d'urbanisme réglementaire, est donc concernée par le règlement national d'urbanisme.

Afin de répondre avec plus de clarté et d'équité aux projets des habitants, tout en protégeant son patrimoine naturel et paysager, les terres agricoles et le patrimoine bâti existant, et pour éviter toute extension des réseaux existants, **la commune de LAHAYMEIX a décidé de se doter d'une carte communale.**

Il est à noter que la commune de LAHAYMEIX est une commune à **dominante agricole**, de cultures et d'élevage, ce qui induit des contraintes réglementaires de périmètres de réciprocité en deçà desquelles les constructions nouvelles sont limitées, réduisant l'utilisation potentielle de seulement deux dents creuses disponibles susceptibles de densifier le centre du bourg, auxquelles s'ajoutent 5 logements vacants.

Les projections d'accueil de 12 nouveaux habitants à l'horizon 10 ans induiraient la construction ou le réinvestissement de 5 à 6 logements.

Il est à noter que le village de LAHAYMEIX ne comporte pas de plan de prévention des risques, n'est pas dans une zone de sismicité 2,3,4 ou 5 et se trouve dans une zone d'aléas inondation faible.

Il est traversé par le ruisseau de Saint Germain

Une demande de dérogation auprès de la CDPENAF a reçu une réponse favorable en date du 3 mai 2019, autorisant l'extension de la zone constructibles rue Haute, sur les parcelles section A n° 1037,1039,1040,1041 et 1042 pour une surface totale de 2749 m², en continuité de la trame bâtie, dotée des réseaux et ne générant pas de contrainte, tant sur le plan environnemental ou écologique que sur le plan de l'accès et de la circulation.

L'avis de la DDT, outre le fait que certains terrains identifiés « terrains d'agrément » se situent en zone C, de même que l'espace public qui n'a pas pour vocation d'être mobilisés autrement que par des équipements collectifs, classé eux aussi en C, **déplore que les profondeurs constructibles ne soient pas uniformément limitées à 40 mètres.**

Avis partagé par la chambre d'agriculture qui constate l'excessive emprise des dernières constructions neuves

II. Déroulement de l'enquête

a. Préparation et publicité

Nous nous sommes réunis, Mme VERA, agent de développement de la CODECOM « de l'Aire à l'Argonne », Mr LECLERC, maire de LAHAYMEIX, et moi-même afin de décider des dates et modalités de déroulement des permanences destinées à la consultation du public.

La période choisie coïncidant avec les périodes de vacances du secrétariat de mairie, de Mme VERA et de certains habitants susceptibles d'intervenir sur le dossier, nous avons décidé d'une durée de 43 jours et de trois permanences de deux heures chacune à la mairie de LAHAYMEIX.

La publicité est parue à deux reprises dans « LA VIE AGRICOLE DE LA MEUSE » ainsi que dans « L'EST REPUBLICAIN »

Un affichage de l'avis en format A3 sur fond jaune a été fait à l'entrée de la mairie ainsi qu'un avis à chaque habitant distribué dans les boîtes à lettres.

b. Visite préalable du village

A l'issue de la réunion à la mairie, j'ai fait le tour du village avec Mr le Maire au cours duquel j'ai pu me faire une idée précise des contraintes et des possibilités qui encadrent la mise en œuvre de la carte communale sur le terrain.

J'ai pu me rendre compte de la proximité des installations agricoles, principale limite à l'urbanisation du centre bourg, des dents creuses au nombre de deux, à la présence d'éléments du patrimoine que sont les différentes fontaines et abreuvoirs.

Il est à noter que nous avons fait cette visite à la fin d'une période de sécheresse historique alors que toutes les fontaines étaient encore alimentées en eau.

La commune de LAHAYMEIX est autonome en eau potable et possède son propre captage en amont du village, route de COUROUVRE.

L'ancien café-épicerie, resté « dans son jus » depuis sa récente fermeture par suite du décès de sa propriétaire âgée, devrait être entretenu dans cet état comme élément remarquable du patrimoine de la commune.

La commune de LAHAYMEIX est également au cœur du dispositif « le vent des forêts », espace d'art contemporain en forêt repartie sur 6 communes autour de LAHAYMEIX et qui draine un flux de visiteurs et d'artistes dans la région.

c. Permanences

J'ai tenu trois permanences dans la salle commune de la mairie.

La première le Lundi 19 Août de 14 h à 16h, au début de laquelle j'ai ouvert, coté et paraphé le registre d'enquête.

La deuxième le Samedi 7 Septembre de 10h à 12h.

La dernière le Lundi 30 Septembre à l'issue de laquelle j'ai refermé le registre d'enquête.

1. Première permanence le 19 Août 2019 :

J'ai reçu deux personnes

-**Mr Claude SIMON**, originaire du village et qui habite LUDRES, propriétaire de la parcelle agricole ZB 18 « côte Renaudin » me demande la possibilité d'étendre la zone urbanisable sur la pointe basse de la parcelle pour une surface de 8 ares afin d'y construire une petite maison.

Mr Simon me dit avoir l'accord de l'exploitant voisin de sa parcelle pour mener à bien son projet.

Mr SIMON m'a confirmé sa demande orale par une demande écrite que j'ai annexé au registre d'enquête, **annexe n°2**.

-**Mme Marylin GASSERT**, habitante de LAHAYMEIX, me demande pourquoi la zone constructible acceptée par la Préfecture par dérogation rue de l'abreuvoir, mitoyenne du terrain où elle a sa maison, n'a pas été étendue à sa parcelle 1043 qu'elle possède en indivision dans le prolongement.

Mme GASSERT me demande également des précisions concernant les terrains libres dans le centre du village et qui ne sont pas constructibles, étant dans le périmètre d'exploitations agricoles comportant de l'élevage et relevant des ICPE.

Mme GASSERT me précise également être propriétaire indivise des terrains en question avec ses frères agriculteurs, leur mère étant usufruitière de ces biens et la succession de leurs parents n'étant pas encore organisée.

2. Deuxième permanence le 7 Septembre 2019 :

J'ai reçu deux personnes :

-**Mme Marylin GASSERT** est revenue me parler de la parcelle 1043 sans demande plus précise que lors de sa visite à la première permanence.

Mme GASSERT m'a concrétisé sa demande concernant cette parcelle n° 1043 par un courrier que j'ai annexé au registre, **annexe n°1**.

-**Mr LORRETTE**, habitant le village, à « l'Ecaillonière » vers THILLOMBOIS me demande pourquoi ne pas étendre la zone urbanisable au-delà de la parcelle 54, sur la parcelle 55 dont il est propriétaire, ce qui permettrait à ses enfants de venir construire et s'installer à LAHAYMEIX.

Il n'a pas écrit sa demande, ni par courrier, ni sur le registre.

3. Troisième permanence le 30 septembre 2019 :

Personne ne s'est présenté lors de cette dernière permanence.

Ces quatre visites lors des permanences ont été très courtoises et respectueuses du droit, des personnes et du projet.

III. Procès-verbal de synthèse (courriers en annexes troisième partie)

A la suite de ces trois permanences, j'ai rédigé un procès-verbal de synthèse que j'ai envoyé à Mme VERA à la Codecom, lui résumant les interventions qui ont été faites lors des permanences, oralement et par écrit, et lui proposant, en réponse, de formuler les remarques qu'elle jugerait nécessaire à ces demandes.

A ce procès-verbal de synthèse, j'ai reçu le 10 Octobre une réponse signée par Mr Michel MOREAU, vice-Président de la communauté de commune, réponse annexée avec procès-verbal et par lequel il me fait savoir que la **commune serait favorable** à la requête de ses habitants sous réserve de ne pas bloquer l'aboutissement de la procédure alors que **la communauté de commune y est défavorable**.

Y donner suite serait sous réserve d'une nouvelle demande de dérogation à la CDPENAF et n'est pas « dans l'esprit » de la carte communale telle qu'elle a été imaginée et décrite dans le rapport de présentation.

IV. Mon analyse

Les trois demandes qui m'ont été faites concernent des biens propres et révèlent en quelque sorte un **sentiment de frustration de la part des propriétaires ne pouvoir disposer librement de leur terrain**, ce qui est parfaitement understandable.

Néanmoins, le but de l'élaboration de la carte communale est **d'organiser au mieux l'utilisation de l'espace**, sans étendre inutilement les limites de la commune, sans restreindre l'espace agricole et en respectant les acquis écologiques et environnementaux.

Elle doit également **privilégier l'occupation du centre du bourg** et la continuité du bâti.

Elle doit être gage **d'équité** entre les projets futurs.

Compte tenu de l'environnement économique, décrit dans le rapport de présentation, et que j'ai pu constater sur le terrain, dans lequel s'inscrit la région de LAHAYMEIX et de la déprise que l'on ne peut que déplorer en nombre d'emplois locaux, la commune doit principalement la stabilité de sa population à son agriculture et aux habitants attachés à leur village mais qui ont une activité extérieure, parfois éloignée.

Les jeunes qui restent ou reviennent au village compensent difficilement les actifs qui partent ou les aînés qui disparaissent.

Fort de ce constat qui, hélas, ne se limite pas à la commune de LAHAYMEIX mais à de nombreuses communes du département, on doit admettre que **l'importance du projet de carte communale qui nous est présenté est suffisamment ambitieux** pour faire face aux opportunités qui se feraient jour en termes de démographie dans un proche avenir.

Deuxième partie

Mon avis

Ma conclusion

Mon avis :

Après avoir pris connaissance du dossier d'élaboration de la carte communale de la commune de LAHAYMEIX réalisé par le cabinet ESTERR et des avis des personnes publiques associées,

Après avoir consulté Mr LECLERC, Maire de la commune et Mme VERA, agent de développement de la communauté de commune « de l'AIRE à l'ARGONNE »,

Après avoir visité le village avec Mr le Maire,

Après avoir reçu et analysé trois remarques de propriétaires habitants le village et les avoir soumises à la communauté de commune.

Après avoir reçu une réponse défavorable de celle-ci.

Suite à l'Analyse que j'ai faite de ces différents points décrits dans mon rapport d'enquête, Je considère que le **projet de carte communale répond aux ambitions de développement démographique** des prochaines années.

Les emplois autres que les emplois directement liés aux exploitations agricoles ou d'élevage divers -bovins, canins, apicoles- de la commune ou des communes environnantes, ne contribuent que modestement à l'essor de la population.

En conséquence de quoi, je considère que le projet de carte communale est correctement dimensionné et répond aux exigences raisonnables de logements pour faire face à cette éventuelle hausse de la population.

De plus, ce projet respecte pleinement son **rôle de gestion des espaces** en mobilisant les dents creuses et les logements disponibles, avec la possibilité d'extension sur les parcelles concernées par la dérogation de la CDPENAF, tout en respectant les surfaces agricoles, en optimisant les réseaux existants et les voies de circulation.

Enfin, la carte communale telle qu'établie, **concilie les projets privés et les éventuels projets d'extension agricoles en évitant au maximum les risques de blocage liés aux périmètres de réciprocité réglementaires.**

Pour ces raisons, je ne donne pas suite aux demandes des trois propriétaires qui sont intervenus lors des permanences afin de ne pas étendre les éventuels projets de constructions vers l'extérieur du village et ne pas créer de conflit avec une exploitation agricole trop proche.

Ma conclusion :

Je donne donc, pour le projet de carte communale de la commune de LAHAYMEIX, un avis favorable tel qu'il nous a été présenté avec toutefois une recommandation qui consiste à uniformiser autant que possible les profondeurs des parcelles constructibles à 40 mètres afin d'éviter les déséquilibres entre propriétaires et la consommation de terrains agricoles ou naturels.

Fait à Montiers sur Saulx

Le 22 Octobre 2019

Le commissaire enquêteur

Alain Moutaux