

# Département de la CREUSE

\*\*\*

**Communauté d'Agglomération du GRAND GUERET**

\*\*\*

## **ENQUETE PUBLIQUE**

Du 13/09/2022 au 13/10/2022

Préalable à la révision de la Carte Communale  
de la commune de SAINT-LAURENT (23000)

\*\*\*

## **RAPPORT d'ENQUETE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**



Commissaire enquêteur : Didier **VINCENT**.

## 1° - GENERALITES

1.1.– Préambule page 4

1.2. - Objet de l'enquête page 4

1.3. Le contexte du projet page 5

La population : Page 5

L'état initial de l'environnement : Page 6

Risques industriels, sols pollués, déchets, contexte sonore. Page 6

Enjeux environnementaux – Zones Natura 2000 – Z.N.I.E.F.F. Page 6

Patrimoines protégés et archéologique - Petit patrimoine. Page 7

1.4. Principales caractéristiques concrètes du projet

1.4.1. Au niveau de la commune : Page 7

1.4.2 Détails par secteurs Page 7

1°/ Le bourg de Saint-Laurent Page 7

2°/ Le hameau de Barbant Page 8

3°/ Hameau de Villebrier Page 8

4°/ Le secteur de l'Aérodrome de Guéret Saint-Laurent Page 8

5°/ Le secteur de Villandury / Bordessoule Page 8

6°/ Le secteur de Villaprouas / Moulin du Cher Page 8

7°/ Le secteur de Villeservine / La Ribière Page 8

8°/ Le secteur de Montbreger.... Page 9

9°/ Le secteur des hameaux du Teilloux et de La Terrade Page 9

10°/ Le secteur du hameau de Puy Pacaud Page 9

11°/ Le secteur des hameaux du Teyrat et du Luth Page 9

2° LISTE DES PIECES Page 9

2-1 – LE DOSSIER Page 9

Commentaires du commissaire enquêteur Page 10

2-2 – LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIES page 10

. La Mission Régionale d'Autorité environnementale (**MRAe**), pages 10 et 11

. La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (**CDPENAF**), Page 12

- . La Chambre de commerce et d'industrie (**C.C.I.**) de la Creuse, Page 12
- . La Direction Départementale des Territoires (**D.D.T.**), Page 12
- . L'Agence Régionale de Santé (**A.R.S.**), Page 12

2-3 – MEMOIRE EN REPONSE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

3° ORGANISATION DE L'ENQUETE

- 3.1. Désignation du commissaire enquêteur Page 12
- 3.2. Période et périmètre de l'enquête publique. Page 12
- 3.3 Visite des lieux – Mesures de publicité Page 13
- 3.4. Publicité de l'enquête – Information préalable à l'enquête publique Page 14
- 3.5. Analyse des observations Page 14
- 3. 6. Synthèse et analyse des observations
- 3.7. Remise du procès-verbal de synthèse Page 14
- 3.8. Mémoire en réponses apportées par la collectivité suite à la remise du PV de synthèse des observations du public. Page 14

Rapport des contributions lors de 4 permanences – Réponses du porteur de projet

- 1<sup>ère</sup> permanence : Page 15
- 2<sup>ème</sup> permanence : Page 18
- 3<sup>ème</sup> permanence : Page 21
- 4<sup>ème</sup> permanence : Page 22

## 1° GENERALITES

### 1.1. Préambule

La commune de Saint-Laurent est dotée d'une carte communale depuis 2001 modifiée une fois en 2007.

Saint-Laurent fait partie des 25 communes composant la communauté d'agglomération du Grand Guéret, Etablissement Public de Coopération Intercommunale (E.P.C.I.) ayant pris sa forme définitive le 1<sup>er</sup> janvier 2013.

Depuis le 27 mars 2017, la communauté d'agglomération du Grand Guéret est compétente en matière d'élaboration et de révision des documents d'urbanisme afin notamment que lesdits documents soient cohérents entre eux. Elle est donc compétente pour procéder à la révision de la carte communale de Saint-Laurent, laquelle a été décidée le 30 août 2016.

### 1.2. Objet de l'enquête

La communauté de communes, compétente à présent en matière d'urbanisme, se doit de faire évoluer le document d'urbanisme sur plusieurs points, afin notamment :

. d'être en cohérence avec les nouvelles obligations réglementaires : Loi Engagement National pour le Logement, loi Allur, loi Climat et Résilience (**Zéro Artificialisation Nette**).

. d'être compatible avec les documents s'imposant aux communes tels que le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (**SRADDET**) qui lui-même doit intégrer les règles de la loi Climat et Résilience précitée, le Schéma Régional Climat Air Énergie (**SRCAE**), le Schéma de Cohérence Ecologique du Limousin (**SRCE**) au niveau régional, le Plan Climat-Energie Territorial (**PCET**) et le Programme Local de l'Habitat (**PLH**) du Grand Guéret à l'échelon intercommunal.

Quant au Schéma de Cohérence Territoriale (**SCoT**) du **Grand-Guéret**, quoique rendu caduc, les communes de Saint Laurent et la Communauté d'Agglomération ont décidé de maintenir la prise en compte des grands objectifs et orientations de développement durable qu'il contenait au travers de trois dimensions :

. La dimension sociale,

. La dimension économique avec notamment pour objectif une consolidation des activités agricoles et forestières locales ainsi qu'une valorisation du potentiel touristique.

. La dimension environnementale, comportant notamment la préservation des ressources naturelles, le maintien des couloirs de biodiversité, le maintien de l'identité et de la valeur des paysages, la réduction de la consommation d'énergie par une maîtrise de l'étalement urbain et l'articulation entre l'urbanisation et les transports.

La carte communale de Saint-Laurent doit également être compatible avec le **Programme Local de l'Habitat du Grand Guéret** comportant 4 engagements :

- . La redynamisation des centres bourg par l'utilisation des logements vacants et du foncier libre,
- . La prise en compte du vieillissement de la population,
- . Le développement de logements accessibles aux ménages modestes.
- . S'assurer de la proximité des transports en commun, des commerces et des services.

### 1.3. Le contexte du projet

#### **La population :**

Saint-Laurent est une commune à vocation résidentielle de 688 habitants située à 5 km à l'est de Guéret. Elle figure donc dans le pôle urbain de l'Agglomération du Grand Guéret.

Pour la Creuse, elle se caractérise par une croissance démographique forte depuis les années 1990. Ainsi, 47 logements ont été réalisés entre 2008 et 2018.

En dépit de cette croissance, la population de Saint-Laurent est vieillissante et le nombre de personnes âgées de plus de 75 ans va augmenter les prochaines années.

Enfin il convient de noter que l'évolution de la démographie chiffrée dans le rapport de présentation est « très optimiste » selon l'avis de la Direction Départementale des Territoires (**DDT**) en date du 31 mai 2022.

Quant au tissu commercial et celui des services, il est considéré comme limité. En effet seulement 6 entreprises sont inscrites à la Chambre de Commerce et de l'Industrie (**CCI**). Il existe cependant depuis 2015 un « espace commercial central » et quelques artisans. La proximité de Guéret explique vraisemblablement cet état de fait.

Il faut cependant noter qu'une micro-crèche qui doit ouvrir ses portes en avril 2023 représente un facteur d'attractivité important pour l'installation de jeunes couples.

Dans le domaine agricole, Saint Laurent ne compte plus que 9 exploitations tournées vers l'élevage bovin allaitant.

La commune est bien desservie. L'urbanisation se situe autour du centre bourg et dans la quinzaine de hameaux de la commune, le tout d'une superficie de 1290 hectares.

A noter la présence de l'aérodrome de Guéret-Saint-Laurent utilisé pour des activités de loisirs, de tourisme, de vols d'affaires et de lieu d'organisation du *Festival Check in Party* de « musiques indépendantes » pendant deux jours au mois d'août.

### **L'état initial de l'environnement :**

. La commune est concernée par un climat océanique « altéré » selon la source *météo-mc.fr*.

. Le risque d'inondation et remontée de nappes est limité aux abords de la rivière Creuse et de ses principaux ruisseaux, secteurs peu urbanisés.

. La commune est située dans une zone de sismicité faible. Le potentiel radon est quant à lui élevé (niveau 3).

. Les masses d'eaux souterraines sont de bonne qualité et respectent l'objectif fixé par le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (**SDAGE**) Loire Bretagne.

Il est ici rappelé quelques orientations du SDAGE, à savoir :

- Réduire la pollution par les nitrates et par les pesticides,
- Maîtriser les prélèvements d'eau,
- Préserver les zones humides,
- Préserver la biodiversité aquatique.

L'ensemble du bassin de la Creuse et donc la commune de Saint-Laurent est située en zone sensible à l'eutrophisation ce qui implique des obligations pour les stations d'épuration.

A cet égard, la commune est équipée de deux stations d'assainissement collectif, celle du bourg et du hameau de Montbreger fonctionnant à 65% de sa capacité et celle de Barbant assurant un traitement à environ 60% de ses capacités. Quant à l'assainissement non collectif il est géré par la communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

### **Risques industriels, sols pollués, déchets, contexte sonore.**

Aucun site ou sol pollué nécessite une action des pouvoirs publics, il n'existe pas de déchetterie.

Concernant les nuisances sonores, le rapport de présentation fait remarquer que les activités de l'aérodrome peuvent être sources de nuisances sonores. **Cet élément est à prendre en compte si ces activités venaient à se diversifier et/ou se développer.**

### **Enjeux environnementaux – Zones Natura 2000 – Z.N.I.E.F.F.**

Le territoire de la commune de Saint-Laurent n'est pas concerné par une zone Natura 2000 et la plus proche se trouve situé à 4.3 km de la limite communale la plus proche.

Par ailleurs, la commune de compte pas de Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Z.N.I.E.F.F.), la plus proche est situé à 4 km des limites communales.

## **Patrimoines protégés et archéologique - Petit patrimoine**

La commune de Saint-Laurent n'est pas concernée par un Site Patrimonial Remarquable (**S.P.R.**), ni par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (**A.V.A.P.**), ni par une Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager (**Z.P.P.A.U.P.**).

Il n'existe aucun monument historique sur le territoire de la commune ni sur celles voisines qui pourraient concerner Saint-Laurent. Néanmoins Saint-Laurent est riche d'un petit patrimoine (calvaires, puits, abris divers), qu'il convient de préserver.

### **1.4. Principales caractéristiques concrètes du projet**

#### **1.4.1. Au niveau de la commune :**

Il s'agit conformément aux dispositions des articles L. 101-1 et L. 101-2 du Code de l'Urbanisme de réduire le Potentiel Foncier Constructible (P.F.U.) afin de maîtriser l'urbanisation future tout en maintenant l'attractivité résidentielle de Saint Laurent, notamment du bourg au plus près des services, commerces et équipements existants.

L'objectif central de ce document réside donc dans la réduction importante du Potentiel Foncier Constructible passant ainsi de **32,6 hectares** à **12,9 hectares** soit près de **20 hectares de zones constructibles en moins** à savoir **60 %** de la surface constructible actuelle.

D'une manière générale il est prévu un Potentiel Foncier Urbanisable pour l'habitat de **11,52 hectares** dont près de **35 %** en « **dents creuses** » c'est à dire de terrains non bâtis entourés de parcelles bâties. Etant observé que ce P.F.U. ne comprend pas les parcelles en cours de construction appelées dans le rapport des « **coups partis** ».

Ce potentiel foncier se concentre principalement :

- ▶ Sur le bourg à hauteur de **4,25** hectares,
- ▶ Les hameaux de Villaprouas / Moulin du Cher pour **1,77** hectares,
- ▶ Montbreger pour **1,68** hectares,
- ▶ Villeservine / La Ribière à hauteur de **1,11** hectares.

#### **1.4.2 Détails par secteurs**

Cette maîtrise de l'urbanisation concernant les hameaux passe donc par une urbanisation limitée à l'enveloppe urbaine existante notamment des **dents creuses**, c'est à dire des interstices entourés de terrains bâtis. A l'inverse, l'urbanisation linéaire desdits hameaux devra être limitée afin de préserver le paysage et ne pas nuire aux espaces naturels et agricoles.

##### **1°/ Le bourg de Saint-Laurent**

Au total, la zone constructible passe de **29,2 ha** à **24,2 ha** dont 4,25 ha de potentiel foncier urbanisable (P.F.U.), le bourg comprenant environ 50% de dents creuses.

## 2°/ Le hameau de Barbant

Le rapport de présentation prévoit peu de changement par rapport à la carte actuelle avec une zone constructible de **4,9 ha** pour 4 600 m<sup>2</sup> de potentiel foncier urbanisable en extension.

## 3°/ Hameau de Villebrier

Le rapport de présentation fait état du fait que Monsieur le maire, eu égard à la proximité de la commune avec GUERET, n'a pas jugé souhaitable d'étendre la zone constructible.

En résumé, dans ce hameau, le foncier urbanisable disponible s'élève à **1 800 m<sup>2</sup>** dont 900 m<sup>2</sup> en dents creuses.

## 4°/ Le secteur de l'Aérodrome de Guéret Saint-Laurent

Il est proposé de réduire fortement la zone d'activités de plus de 5 hectares

Cependant la seule zone ouverte à l'urbanisation concerne ce secteur avec un classement de terrains constructibles de 1,4 hectares dont 8 000 m<sup>2</sup> de foncier disponible réservés pour une zone d'activités devant permettre l'installation de quelques artisans. Etant observé que cette zone sera beaucoup plus accessible qu'actuellement.

## 5°/ Le secteur de Villandury / Bordessoule

Concernant ce secteur, la surface constructible a été fortement réduite de près de 2 hectares.

Le projet ne prévoit ainsi que **3.400 m<sup>2</sup>** de Potentiel Foncier Urbanisable.

## 6°/ Le secteur de Villaprouas / Moulin du Cher

Ce secteur a fait l'objet d'un développement résidentiel important assez dispersé le long de la route.

Le projet envisage **17.700 m<sup>2</sup>** de Potentiel Foncier Urbanisable, soit le deuxième potentiel urbanisable de la commune ainsi qu'il est dit plus haut au 1.3.1. Cependant près de 2 hectares ont été déclassés, mais chaque propriétaire a pu conserver au moins un terrain constructible.

## 7°/ Le secteur de Villeservine / La Ribière

Ce secteur comptait 4 entités urbanisables. Le projet a supprimé le secteur Sud. Au total 2 hectares ont été déclassés.

Néanmoins le projet prévoit un Potentiel Foncier Urbanisable de **11.000 m<sup>2</sup>** soit le quatrième potentiel urbanisable de la commune ainsi qu'il est dit plus haut au 1.4.1.



#### 8°/ Le secteur de Montbreger

Il est rappelé que ce hameau est desservi par un assainissement collectif fonctionnant d'après le rapport à 65% de sa capacité.

Il s'y trouve le camping dont l'intégralité de sa surface soit 5.000 m<sup>2</sup> a été classé en zone ZCt.

Le Potentiel Foncier Urbanisable sera de **16.800 m<sup>2</sup>** sur 7,1 ha de zone constructible soit le troisième potentiel urbanisable de la commune ainsi qu'il est dit plus haut au 1.3.1. Aucune nouvelle parcelle n'a été classée constructible.

#### 9°/ Le secteur des hameaux du Teilloux et de La Terrade

Le Potentiel Foncier Urbanisable sera de **6.000 m<sup>2</sup>** sur 5,4 ha de zone constructible. Aucune nouvelle parcelle n'a été intégrée en zone constructible.

Environ 2,40 ha de zone constructible ont été déclassés, le secteur étant jugé peu attractif sur le plan résidentiel.

#### 10°/ Le secteur du hameau de Puy Pacaud

Le Potentiel Foncier Urbanisable sera de **3.800 m<sup>2</sup>** uniquement en dents creuses sur 6,5 ha de zone constructible. Aucune nouvelle parcelle n'a été intégrée en zone constructible. Quelques parcelles ont été déclassées.

#### 11°/ Le secteur des hameaux du Teyrat et du Luth

► Pour Teyrat Le Potentiel Foncier Urbanisable sera de **7.500 m<sup>2</sup>** sur 3,1ha de foncier constructible. Aucune nouvelle parcelle n'a été intégrée en zone constructible. Une partie de la parcelle AP 48 a été déclassée.

► Pour ce qui est des environs du hameau du Luth situé sur la commune de LA SAUNIERE, une petite parcelle de 600 m<sup>2</sup> (AO 144) de la Commune de ST LAURENT a été classée constructible pour l'accueil d'une famille des gens du voyage.

## 2° LISTE DES PIECES

### 2-1 – LE DOSSIER

Le dossier constitué par la société Campus Développement à Cournon d'Auvergne se compose :

- Du rapport de présentation datant de mars 2022 sur 267 pages,
- Des plans d'ensemble : planche Nord et planche Sud,
- La demande de dérogation à l'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un Schéma de Cohérence Territorial (**SCoT**).
- Sur demande du Commissaire Enquêteur, un Mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associés (PPA) datant de septembre 2022.

### Commentaires du Commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur fait état du fait que le rapport de présentation par ailleurs très détaillé et documenté pêche sur deux points principaux :

1°/ Tout d'abord, les représentations graphiques les plus importantes permettant de visualiser les zones constructibles et celles qui ne le sont plus dans le bourg et chaque hameau (pages 162 à 174 du rapport) sont représentées à une trop petite échelle de l'ordre du 5000ème. Qui plus est, l'échelle utilisée ne figurant pas sur ces documents, il est très difficile pour le public de mesurer une quelconque superficie, ce que cherche à connaître certains contributeurs.

Pour ce qui est des deux grands plans d'ensemble susvisés, ils sont établis à une échelle légèrement plus grande. Celle-ci en effet, après calculs, se révèle être au 1 / 4545ème (11cm représentant 500 mètres). Une telle échelle pour le moins malcommode ne permet pas évidemment au public d'opérer un calcul rapide de longueur ou de superficie.

2°/ Le commissaire enquêteur regrette l'absence de glossaire. A tout le moins, lorsqu'un terme spécifique à la matière ou un sigle est utilisé pour la première fois, ce terme devrait figurer suivi entre parenthèses de son sigle ou de son acronyme. Il est en ainsi de la notion essentielle de **P F U** (Potentiel Foncier Urbanisable). Le terme *coup parti* est quant à lui difficilement trouvable sur n'importe quel moteur de recherches.

3°/ Enfin je signale une erreur de calcul jugé sans importance par le cabinet d'étude page 144 : 1140 ha de SAU (Surface Agricole Utile) représente 88 % et non 60 % de la surface totale de la commune qui est 1.293 ha.

### 2-2 – LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIES

Le projet de révision a fait l'objet des consultations suivantes :

► La Mission Régionale d'Autorité environnementale (**MRAe**) saisie le 28 mars 2022, a émis son avis le 24 juin 2022. Dans ce document de huit pages elle émet de nombreuses réserves notamment sur :

. La démographie : Il est recommandé de « mettre en cohérence » le rapport avec le « vieillissement de la population ». Cet avis fait également état d'un net ralentissement de la croissance démographique.

. Les logements vacants : « Il conviendrait de disposer d'une information plus précise sur le parc vacant ».

. Déplacements domicile-travail : Pour la MRAe, le rapport ne fait pas état des problématiques de déplacement.

. La ressource et la gestion de l'eau, la consommation d'espaces et la préservation des milieux. Elle demande que la disponibilité de la ressource en eau fasse l'objet d'analyses quantifiées quant aux volumes de prélèvements autorisés, consommés et restant disponibles.

Elle regrette l'absence de carte d'aptitude des sols à recevoir un système d'assainissement non collectif.

Les trames vertes et bleues : Elle demande à ce que les espèces caractéristiques des éléments des trames vertes et bleues soient décrites.

Risques et nuisances : Il conviendrait de pouvoir localiser les cinq installations classées pour la protection de l'environnement au regard du risque inondation.

Les sources de bruit susceptibles d'être engendrées par les activités de l'aérodrome devraient être plus précisément décrites.

Consommation d'espaces : La MRAe estime que l'objectif du projet de réduction des consommations foncières n'est pas compatible avec l'objectif du STRADDET Nouvelle Aquitaine (Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires). Elle met l'accent sur la résorption du parc vacant afin de tendre vers un projet plus économe en foncier.

Choix d'urbanisation : Pour la MRAe, le rapport ne démontre pas clairement que l'urbanisation en continuité de l'existant et par densification des parties déjà urbanisées de la commune ont été privilégiés.

Préservation des milieux : Pour la MRAe, le rapport ne décline pas la trame verte et bleue à l'échelle communale. De ce fait, il n'est pas possible d'apprécier l'importance des incidences résiduelles du projet sur l'environnement. En outre la MRAe demande à la collectivité de vérifier l'absence de zones humides, le rapport ne témoignant pas d'une recherche complémentaire au pré-repérage desdites zones.

Gestion de l'eau : La MRAe regrette l'absence de justification de la compatibilité du projet communal avec la ressource en eau.

Pour ce qui est des zones constructibles situées aux abords des ruisseaux, la MRAe juge trop imprécise les normes de distance des projets avec lesdits cours d'eau ce qui ne garantit pas leur protection effective.

Elle réitère une demande déjà formulée d'une analyse d'aptitude des sols à mettre en œuvre des solutions d'assainissement individuels.

Risques et nuisances : La MRAe reste dans l'attente de précisions sur le niveau de gêne sonore liée à l'aérodrome pour les hameaux situés à proximité, à savoir Barbant, Bordessoule/Villandry et Villebrier.

► La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (**CDPENAF**) en date du 11 avril 2022 a émis en avis favorable sans observation le 18 mai 2022.

► La Chambre de commerce et d'industrie (**C.C.I.**) de la Creuse qui tout en émettant un avis favorable apporte des réserves notamment sur les ambitions démographiques. Elle regrette également que 25% du potentiel foncier urbanisable se situe dans les hameaux situés entre le bourg et Guéret - les habitants concernés se rendront ainsi plus facilement à Guéret que dans le bourg de Saint-Laurent - . Elle indique regretter que l'urbanisation ne soit pas priorisée dans le bourg de St-Laurent. Elle pense également que le potentiel de l'aérodrome aurait pu être relevé.

► L'avis de la Direction Départementale des Territoires (**D.D.T.**) en date du 31 mai 2022 met, elle aussi en avant, une évolution très optimiste de la démographie ainsi que de la production de logements Elle indique que dans certains hameaux, le zonage est surdimensionné et/ou trop linéaire.

► L'avis de l'Agence Régionale de Santé (**A.R.S.**) en date du 12 avril 2022, constatant l'absence de servitude relative à la protection de la ressource en eau et la nécessité de respecter les conditions de distance l'implantation entre bâtiments agricoles et habitations et inversement.

► Et enfin l'Arrêté préfectoral en date du 02 juin 2022 sur proposition du directeur départemental des territoires accordant une dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT.

### 2-3 – MEMOIRE EN REPONSE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Aux termes d'un document en date de septembre 2022, la communauté d'Agglomération du Grand Guéret a répondu aux divers avis des personnes publiques associés. (*cf. pièce-jointe n° 1*).

### 3° ORGANISATION DE L'ENQUETE

Une révision de carte communale est soumise à enquête publique dans le cadre des articles :

- . L. 123-1 à L.123-19 et R.123-1 à R.123-33 du Code de l'Environnement,
- . L.160-1 à L.163-10 et R. 161-1 à R. 163-9 du Code de l'Urbanisme.

#### 3.1. Désignation du commissaire enquêteur

Pour faire suite à la demande de Monsieur le président de la communauté d'agglomération du Grand Guéret, par décision en date du 04 juillet 2022, Madame le vice-président du Tribunal administratif de Limoges m'a désigné en tant que commissaire enquêteur en vue de précéder à l'enquête publique relative au projet de révision de la carte communale de la commune de Saint-Laurent (*cf. pièce-jointe n° 2*).

#### 3.2. Période et périmètre de l'enquête publique.

Par arrêté en date des 12 juillet 2022 modifié le 18 août 2022, (*cf. pièce-jointe n° 3 et 4*), Monsieur le président de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret a fixé les dates et les modalités de l'enquête, à savoir : : « L'enquête ... aura une durée de 31 jours pleins et consécutifs, du mardi 13 septembre 2022 au jeudi 13 octobre 2022 inclus ».

L'ensemble des pièces du dossier de l'enquête a été consultable à la mairie de Saint-Laurent aux jours et heures habituels d'ouverture et le public pouvait consigner ses observations sur le registre spécialement ouvert à cet effet.

Par ailleurs, les observations ont pu être adressées par écrit et pendant la même période au Commissaire Enquêteur, Monsieur Didier VINCENT, Mairie de Saint-Laurent, 9 rue des écoles 23000 Saint-Laurent ou sur la boîte mail dédiée à cette enquête publique : ***enquete.publique.stlaurent@agglo-grandgueret.fr***.

Enfin, en ma qualité de commissaire enquêteur j'ai pu recevoir les observations du public à la Mairie de Saint-Laurent :

- Le mardi 13 septembre 2022 de 14h 30 à 17h30,
- Le samedi 24 septembre 2022 de 09h 00 à 12h 00,
- Le mercredi 05 octobre 2022 de 14h 30 à 17h 30,
- Le jeudi 13 octobre 2022 de 14h 30 à 17h 30.

### 3.3 Visite des lieux – Mesures de publicité

Le 1<sup>er</sup> septembre 2022, après avoir échangé à la mairie avec M. le Maire et un représentant de la communauté d'agglomération, M. le maire a organisé une visite du bourg et des hameaux. A cette occasion j'ai pu constater qu'un affichage réglementaire a bien été effectué à la Mairie et dans chaque hameau.

Le plan d'affichage a été arrêté en commun entre moi-même et le représentant de la Communauté d'agglomération le 12 juillet 2022, jour où m'a été remis le dossier de l'enquête.



Ces affichages ont donc bien eu lieu et sont restés visibles durant toute la durée de l'enquête.

Les conformités des affichages précités sur les dates et positionnements ont été attestés après l'enquête, soit le 14 octobre 2022 par Monsieur le maire de Saint-Laurent. (cf. pièce-jointe n° 5).

### 3.4. Publicité de l'enquête - Information préalable à l'enquête publique

► Conformément aux dispositions réglementaires (article R 123-29 du code de l'environnement), un avis a été diffusé au moins quinze jours avant le début de l'enquête dans deux journaux régionaux (La Montagne et La Creuse Agricole et Rurale). Le premier avis a été diffusé dans chacun des deux journaux précités le 26 août 2022 et un second avis, a été diffusé dans chacun des deux journaux précités le 26 août 2022, soit dans les huit premiers jours de l'enquête (cf. pièces-jointes n° 6,7,8 et 9).

► 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.

### 3.5. Analyse des observations

Selon l'article 5 de l'arrêté de Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret en date du 12 juillet 2000 modifié le 18 août 2022, je me suis tenu à la disposition du public, en mairie de Saint-Laurent pour recevoir les observations écrites et orales au cours des quatre permanences prévues :

A l'ouverture de l'enquête publique, j'ai constaté l'absence de courrier et de mail adressés antérieurement à la date et à l'heure de début de l'enquête.

### 3.6. Synthèse et analyse des observations

Lors de l'enquête publique, 19 observations ont été formulées :

Deux par courriers postaux,

Une lors d'une permanence puis par inscription sur le registre,

Une lors d'une permanence puis par courrier postal,

Une lors d'une permanence puis par voie électronique.

Une par voie électronique.

Et treize consignées par mes soins lors des permanences.

### 3.7. Remise du procès-verbal de synthèse

Le 19 octobre 2022, j'ai remis au représentant de la communauté de communes, Monsieur HAMEL, en présence de Monsieur le Maire de la commune de St-Laurent, mon procès-verbal de synthèse.

### 3.8. Mémoire en réponses apportées par la collectivité suite à la remise du PV de synthèse des observations du public.

Dans ce mémoire qui m'a été adressé par courrier électronique en date du 27 octobre 2022, soit dans les délais requis, la communauté de communes a apporté les réponses suivantes :

## Rapport des contributions : 1<sup>ère</sup> permanence du 13 septembre 2022

Au début de cette première permanence, la secrétaire de mairie m'a remis l'ensemble des pièces du dossier relatif à l'enquête ainsi que le registre d'enquête publique que j'ai coté et paraphé.

1°) M. Bernard **PRUCHON** souhaite que sa parcelle AX 199 en contiguïté du lotissement du bourg soit constructible alors qu'elle ne l'est pas actuellement.

### *Réponse du porteur de projet.*

Ce terrain n'est pas constructible dans la Carte Communale actuelle et sert de coupure à l'urbanisation entre le bourg et le secteur de Montbreger (principe entériné depuis la création de la Carte Communale). Il est actuellement déclaré au Registre Parcellaire Graphique 2021, qui permet de bénéficier des subventions de la Politique Agricole Communautaire (aide européenne agricole) et donc utilisé à des fins agricoles par un exploitant. Bien que desservi par les réseaux, son urbanisation contribuerait à renforcer l'urbanisation linéaire depuis le bourg jusqu'au village de Montbreger et limiterait la continuité écologique Ouest Est au Sud du bourg.

Conclusion : maintien en Zone Non Constructible (ZNC).

### **Commentaires du Commissaire enquêteur.**

La réponse à cette requête est satisfaisante d'autant plus qu'elle pourrait avoir comme effet d'entraîner des demandes des propriétaires voisins (en face) et jusqu'à Montbreger, ce qui a toujours voulu être évité.

2°) Monsieur et Madame **GORNET-BRUN** sont venu me consulter afin de vérifier la situation de leur parcelle AS 152 au Puy-Pacaud. Ils ont pu constater dans le projet qu'elle restait constructible, ce qu'ils désiraient.

### *Réponse du porteur de projet.*

Il s'agit d'une vérification du maintien dans la zone constructible de la parcelle concernée.

Conclusion : pas de modification du projet de zonage.

### **Commentaires du Commissaire enquêteur.**

Cette demande n'appelle pas de commentaire.

3°) Madame Odile **JEANNOT** née VALLIERE résidant à Montbreger a pu constater que ses parcelles AW 57, 58, 59, 60 et 4 étaient devenues inconstructibles.

Elle envisage de réaliser un gîte à vocation touristique ou familiale à partir de sa petite maison de caractère cadastrée AW 61. Pour cela, elle demande que sa parcelle AW 60 redevienne constructible tout du moins en partie.

Elle souhaiterait également conserver la constructibilité des parcelles 57 à 60.

Elle envisage aussi d'aménager un sentier nature jusqu'aux arbres de la parcelle 58 ou 57.

Elle serait favorable pour laisser une partie de son terrain non constructible sur l'arrière aligné sur les parcelles 49 et 57.

Par ailleurs elle projette de réaliser un abri de style ronde de plus de 20 m<sup>2</sup> sur la parcelle AW 4. Elle souhaite donc qu'une partie soit rendue constructible dans l'éventualité ou une telle construction nécessiterait un permis de construire.

En contrepartie elle pourrait abandonner la constructibilité de sa parcelle AW2 et développer un verger.

Par courriel arrivé sur le site de l'enquête le 15 septembre 2022, Madame JEANNOT a confirmé toutes ses requêtes et propositions.

#### *Réponse du porteur de projet.*

Compte tenu des différentes demandes de Mme Jeannot, il a été proposé de la rencontrer afin d'évoquer ses différents projets, leur hiérarchisation ainsi que les possibilités d'adaptation du projet de Carte Communale révisée :

- Constructibilité de la parcelle 57 : aucun projet de construction n'est identifié, tout comme sur les parcelles 58 et 59. Celles-ci seraient destinées à un aménagement paysager avec divers chemins allant de la parcelle 57 à la parcelle 60 avec une mise en valeur du panorama visible depuis la parcelle 57. Aussi, il est proposé de déclasser cette dernière.

- Construction d'un gîte sur la parcelle 60 : en continuité de la parcelle 61 où un petit bâtiment va faire l'objet d'une rénovation, il est proposé de rendre cette parcelle constructible sur une bande d'environ 35 m de profondeur

- Aménagement d'un verger sur la parcelle n° 2 : il est proposé de maintenir cette parcelle en ZC car elle constitue une « dent creuse » au niveau du village de « Montbreger Nord » et est entièrement desservie par les réseaux. Elle constituera ainsi une réserve foncière qui peut être divisée depuis sa partie Nord tout en maintenant sur sa partie sud un verger.

- Construction d'une annexe (rotonde) à proximité de la maison principale : la construction d'annexe dont la surface de plancher est inférieure au bâtiment principal est autorisée (article L 161-4 du code de l'urbanisme) à proximité de la maison sur la parcelle n°4 dont les limites sont situées à moins de 35m. Le « lien d'usage » entre les 2 bâtiments est donc avéré.



**Conclusion :** Sans modifier le Potentiel Foncier Urbanisable, le déclassement de la parcelle 57 au profit d'une partie de la parcelle 60 permet à la famille Jeannot de réaliser ses différents projets. La continuité urbaine de la partie Nord du village est maintenue tandis que la construction d'une annexe à la maison principale sur la parcelle n° 4 ne nécessite pas d'étendre la zone constructible.

#### **Commentaires du Commissaire enquêteur.**

Le traitement des requêtes de Madame Jeannot m'apparaît comme répondant à ses demandes tout en n'augmentant pas le Potentiel Foncier Urbanisable.



4°) M. Gérard **RIGAUD** habitant Barbant désire que sa parcelle 137 ne soit plus constructible.

*Réponse du porteur de projet.*

Le classement d'une partie de cette parcelle en zone constructible (environ 750 m<sup>2</sup>) correspond à une volonté de densification du village jusqu'à la parcelle AC 77. Ces parcelles sont entièrement desservies par les réseaux dont l'assainissement collectif, qui est suffisamment dimensionné pour accueillir de nouvelles constructions.

Conclusions : maintien en Zone Constructible.

**Commentaires du Commissaire enquêteur.**

Il y lieu d'approuver la position de la communauté de communes du fait que cette parcelle joint un terrain constructible.

5°) M. Jean-Louis **GIRY** envisage dans le cadre de son activité de maintenance aéronautique la construction d'un ou de deux hangars sur la parcelle 191 (ci-joint plan).

*Réponse du porteur de projet.*

M. Giry souhaite organiser et développer son activité à partir d'une meilleure accessibilité de son bâtiment (création d'une voie d'accès pour VL et PL) et par la construction de bâtiments à destination d'atelier / stockage et garage pour avions

Il est en négociation avec la ville de Guéret pour acheter le terrain correspondant.

En parallèle, la commune de St-Laurent souhaite répondre aux demandes de développement des activités économiques et artisanales sur ce secteur de l'aérodrome.

Enfin, il convient de corriger une erreur cartographique qui définit le contour de la zone ZCa à partir du cadastre et non de l'occupation réelle des terrains en parallèle de la voie communale.

Schéma de principe de la modification du secteur de l'aérodrome.



1. Prise en compte du projet d'agrandissement de l'entreprise aéronautique (M. Giry) en lien avec l'acquisition foncière en cours (3400 m<sup>2</sup> sur terrain de l'aérodrome)

2. Actualisation cartographique de l'emprise de la ZA / voirie existante (correction d'une erreur matérielle)

3. Extension minimale au sud-ouest de la ZA pour avoir un zonage perpendiculaire à la voirie facilitant le découpage « à la carte » de parcelles rectangulaires.

Remarques CCI : conforter le pôle d'activités de l'aérodrome.

Conclusion : il est proposé une augmentation du Potentiel Foncier Urbanisable à vocation d'activités de 1600 m<sup>2</sup> + régularisation des limites de la ZA / voie de desserte de 1500 m<sup>2</sup> + développement de l'activité de l'entreprise Giry de 3400 m<sup>2</sup>, soit une augmentation du PFU activités d'environ 6500 m<sup>2</sup>.

**Commentaires du Commissaire enquêteur.**

Il y lieu d'approuver la position de la communauté de communes, l'existence et le développement du potentiel de l'aérodrome constituant un atout pour la commune de St-Laurent.

6°) Madame Jeannine **DUMONTET**, pour le compte de l'indivision **DESLOGES**, souhaite que la parcelle AM 31 (Le Teilloux) inconstructible actuellement soit constructible de même que celle cadastrée AK 229 (La Terrade) comme actuellement pour partie.

*Réponse du porteur de projet.*

La parcelle AM 31 n'est pas classée en ZC dans la Carte Communale actuelle ; son classement contribuerait à étendre l'urbanisation linéaire le long de la voie communale n° 14.

Une partie Nord-Ouest de la parcelle AK 229 (environ 2000 m<sup>2</sup>) est actuellement classé constructible. Sa suppression correspond à une diminution du PFU dans les plus petits hameaux, qui permet d'anticiper l'adaptation des réseaux et notamment la desserte en Eau Potable. Cela contribue à limiter également l'urbanisation à proximité de la vallée de la Creuse, considérée comme réservoir de biodiversité.

Conclusion : il est proposé de ne pas modifier le zonage de la Carte révisée.

**Commentaires du Commissaire enquêteur.**

Eu égard à l'impératif de diminuer la constructibilité dans les hameaux, objectif principal de la révision de la carte communale, Il convient d'approuver la réponse faite à ces demandes.

7°) Monsieur et Madame **FRELICOT** sont venus me consulter afin de vérifier la situation de leurs parcelles AX 205 et 207 à Montbreger. Ils ont pu constater qu'elles restaient constructibles dans le projet, ce qui les satisfait.

*Réponse du porteur de projet.*

Il s'agit d'une vérification du maintien dans la zone constructible des parcelles concernées.

Conclusion : pas de modification du plan de zonage de la Carte révisée.

**Commentaires du Commissaire enquêteur.**

Cette demande n'appelle pas de commentaire.

Rapport des contributions : 2ème permanence du 24 septembre 2022

1°) Monsieur Philippe **JOLIVET** et son épouse demeurant au Chezeau commune de de St Laurent souhaiteraient vivement que la parcelle AE 147 de 01ha 05a située à Bordessoulle soit constructible tout du moins en partie, le long de la voie communale allant au village du Claud. Ils ont attiré mon attention sur le fait qu'à leur retraite, s'ils cédaient leur exploitation, ils devraient également se séparer de leur maison.

Aucune parcelle n'étant constructible dans le village du Chezeau, ils désireraient pouvoir construire leur résidence principale sur ce terrain de Bordessoulle leur appartenant.

Aux termes d'un écrit en date du 03 octobre 2022, Monsieur et Madame JOLIVET ont confirmé leur requête.

*Réponse du porteur de projet.*

En tant qu'agriculteur, M. JOLIVET entend anticiper son départ prochain à la retraite ainsi que la transmission de son exploitation (bâtiments agricoles et maison principale) situés au Chezeau où il ne possède pas de terrain constructible.

Propriétaire de la parcelle AE 147 de 10 447 m<sup>2</sup>, située au village de « La Chaud », il pourrait être proposé de rajouter une bande constructible sur la partie Ouest de la parcelle en continuité de la zone urbanisée afin de faciliter le projet de reprise de son exploitation : création d'une bande constructible de 25m de profondeur en parallèle de la voie communale n° 18, soit environ 2200 m<sup>2</sup> de potentiel foncier constructible, permettant après division d'accueillir 2 maisons. Accès direct par la VC n°18. Présence de tous les réseaux sauf assainissement collectif.



Conclusion : il est proposé une augmentation du Potentiel Foncier Urbanisable à vocation d'habitat d'environ 2200 m<sup>2</sup> sur le projet de Carte révisée.

**Commentaires du Commissaire enquêteur.**

La réponse à la requête de M. JOLIVET paraît justifiée. Les terrains du hameau du Chezeau sont bien totalement inconstructibles. Cette portion de terrain sise à Bordessoulle est par contre située à proximité de parcelles urbanisées, séparées uniquement par la voie communale 18, par laquelle devra se faire l'accès.

2°) Madame Nicole **GALLAND** de GUERET, souhaiterait que sa parcelle BC 121 de 58ares 60ca à Villaprouas, légèrement amputée dans le projet, soit constructible comme actuellement.

Aux termes d'une contribution effectuée sur le registre en mairie datée du 07 octobre 2022, Madame GALLAND estime que sur environ 2.930 m<sup>2</sup> constructibles, il ne lui reste plus qu'environ 2.003 m<sup>2</sup>, soit une suppression de 927 m<sup>2</sup>. Pourquoi cette suppression demande-t-elle ?

*Réponse du porteur de projet.*

La légère réduction du Potentiel Foncier Urbanisable de la parcelle BC n° 121 dans sa partie Nord permet de diminuer le PFC global de la commune sans remettre en cause la constructibilité de cette parcelle. Seule l'implantation de la construction principale serait légèrement impactée avec une localisation plus proche de la voie communale n° 5. La construction d'annexes reste possible dans la partie Nord de la Parcelle.

Conclusion : il est proposé de ne pas modifier le projet de zonage de la Carte révisée.

**Commentaires du Commissaire enquêteur.**

La réponse faite à la requête de Madame Galland doit être approuvée, la légère amputation de surface constructible à l'arrière de cette parcelle n'empêchant en rien l'édification d'une construction dans les mêmes conditions qu'actuellement.

3°) Monsieur Bernard **VERDAU** de Jarnages, au nom de son fils n'a pu trouver sur le plan la maison de ce dernier au 10 Bordessoule. Aussi je lui ai conseillé de se rendre au service du cadastre à GUERET puis de revenir me consulter pour me faire part de sa requête ou bien lui ou son fils d'utiliser l'adresse mail de l'enquête [enquete.publique.stlaurent@agglo-grandgueret.fr](mailto:enquete.publique.stlaurent@agglo-grandgueret.fr) ou encore m'adresser un courrier à l'adresse de la Mairie de St-Laurent.

*Réponse du porteur de projet.*

Bien que cette personne n'ait pu localiser les propriétés de son fils et n'ait pas fait de requête écrite précise, il convient d'apporter quelques éléments de réponses sur les possibilités d'aménagement et / ou de construction de son fils, propriétaire d'une maison située au n° 10 à Bordessoule. Il possède les parcelles cadastrées 106, 107, 110 et 111. La maison principale est située sur la parcelle 111. Conformément au Code de l'Urbanisme et à l'article L 161-4, M. Verdeau peut agrandir son habitation et/ou construire des annexes sur l'ensemble de ses propriétés.

Conclusion : il est proposé de ne pas modifier le zonage de la Carte révisée.

**Commentaires du Commissaire enquêteur.**

Cette demande n'appelle pas de commentaire.

4°) Monsieur **WAGENAAR** et Madame sont venus me consulter afin de vérifier la situation de leur parcelle 248 à Teyrat. Ils ont pu constater qu'elle restait non constructible dans le projet, ce qui les satisfait.

*Réponse du porteur de projet.*

Il s'agit d'une vérification du maintien dans la zone non constructible de la parcelle concernée qui satisfait M. Wagenaar.

Conclusion : il est proposé de ne pas modifier le zonage de la Carte révisée.

**Commentaires du Commissaire enquêteur.**

Cette demande n'appelle pas de commentaire.

5°) Par courriel en date du 22 septembre 2022, Monsieur Bruno **DUBOIS**, propriétaire de la parcelle AW 71 à Montbreger actuellement en vente, ne comprend pas pourquoi il a été prévu que l'arrière de cette parcelle soit non constructible.

Il demande également à être informé de la surface de la nouvelle zone constructible.

*Réponse du porteur de projet.*

Il s'agit d'une demande d'explication sur le maintien dans la zone constructible d'une partie de la parcelle concernée et sur les possibilités d'aménagement de l'arrière de la parcelle. Conformément au Code de l'Urbanisme et à l'article L 161-4, l'arrière de la parcelle peut servir à construire des annexes du bâtiment principal (atelier, garage, piscine...) d'une surface de plancher inférieur à la construction principale.

Conclusion : l'explication a été donnée par téléphone à M. Dubois. Pas de modification du plan de zonage.

**Commentaires du Commissaire enquêteur.**

Cette demande n'appelle pas de commentaire.

Rapport des contributions après la 3<sup>ème</sup> permanence du 05 octobre 2022

1)° Madame Joëlle **VASSEUR** et Madame Monique **GEAY** tant en leurs noms qu'au nom de leur mère souhaitent que leur parcelle 147 au Teyrat devienne constructible.

Eu égard à la baisse du nombre d'exploitations agricoles, elles se demandent, comme d'autres contributeurs, quel va être le sort de ces petites parcelles au surplus difficilement exploitables.

*Réponse du porteur de projet.*

La parcelle AV 147 n'est pas classée en ZC dans la Carte Communale actuelle ; son classement contribuerait à étendre l'urbanisation linéaire le long de la voie communale n° 24, ce qui est contraire à l'économie générale du projet de révision de la Carte Communale. Elle nécessiterait également une extension des réseaux.

Conclusion : il est proposé de ne pas modifier le zonage de la Carte révisée.

**Commentaires du Commissaire enquêteur.**

Eu égard à l'impératif de diminuer la constructibilité ainsi que l'urbanisation linéaire dans les hameaux, objectifs principaux de la révision de la carte communale, Il convient d'approuver la réponse faite à cette demande.

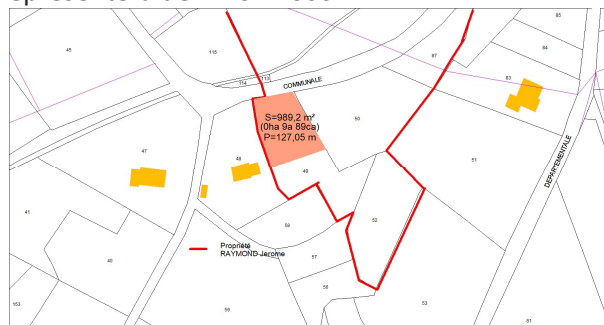
2)° Monsieur Jérôme **RAYMOND** conteste le fait que la plupart de ses terrains sis à Villeservine (parcelles AT 49, 50, AY 88 et 89), dont certaines ont été acquis au prix du terrain à bâtir ne sont pas ou plus constructibles. Pour lui ces parcelles sont desservies par les réseaux (voirie, eau et électricité) et il a déjà dans le passé vu d'autres de ses terrains devenir inconstructibles.

*Réponse du porteur de projet.*

Le projet de révision de la Carte Communale conduit au déclassement de l'ensemble des parcelles appartenant à M. Raymond sur le secteur de Villeservine, correspondant à une surface estimée de 3240 m<sup>2</sup>, situées de part et d'autre de la voie communale n° 28.

Lors de la précédente révision, il avait également déjà subi une très forte réduction de surface constructible de terrains lui appartenant.

Après vérification sur place de la constructibilité des parcelles et notamment du relief de certaines d'entre elles, il est proposé de reclasser une partie de la parcelle AT 49 au relief plat contrairement aux autres parcelles lui appartenant. Sur une profondeur de 35m, la partie constructible de ce terrain représenterait environ 1000 m<sup>2</sup>.



Conclusion : il est proposé une augmentation du Potentiel Foncier Urbanisable à vocation d'habitat d'environ 1000 m<sup>2</sup>.

#### **Commentaires du Commissaire enquêteur.**

Le traitement de cette requête apparaît comme un bon compromis entre l'impératif de diminuer la constructibilité dans les hameaux et la prise en considération de la perte de terrains constructibles subie par le requérant dans les précédentes révisions.

3°) Monsieur Jean **MAREIX**, habitant le bourg constate qu'une portion (le fond) de la partie jusqu'alors constructible de sa parcelle 303 n'est plus constructible. Il fait simplement remarquer, comme d'autres contributeurs, que des terrains ainsi situés n'intéresseront pas non plus les agriculteurs dont le nombre par ailleurs risque de baisser.

#### *Réponse du porteur de projet.*

La réduction d'une partie de la bande constructible de la parcelle 303 correspond à un alignement de la bande constructible située le long de la RD n° 4, de la mairie à la parcelle AI 155 qui lui appartient. Cela contribue également à maintenir la vocation agricole du Nord de cette parcelle qui représente une unité foncière de forme assez régulière, de taille importante, soit environ 2,4 hectares et avec peu de relief. Cette unité foncière agricole semble attractive pour les exploitants agricoles.

Conclusion : il est proposé de ne pas modifier le zonage de la Carte révisée.

#### **Commentaires du Commissaire enquêteur.**

Cette demande n'appelle pas de commentaire.

### Rapport des contributions après la 4<sup>ème</sup> permanence du 13 octobre 2022

1°) Madame Monique **DENIS**, concernant ses deux terrains sis au Teyrat, actuellement non constructibles, désire qu'ils le deviennent tout du moins en partie. Le projet les maintient en zone inconstructible or, la parcelle AP 2 de 39a 13ca joint une maison récente et se trouve être parfaitement desservie.

L'autre terrain est constitué des numéros AP 77 et 78 d'une surface totale de 22a 63ca.

En outre elle fait remarquer comme d'autres contributeurs que ce genre de petites parcelles ainsi situées n'intéresse plus les agriculteurs.

*Réponse du porteur de projet.*

L'ensemble de ces 3 parcelles n'ont jamais été classées constructibles dans les différentes versions de la Carte Communale.

Leur classement contribuerait à étendre l'urbanisation linéaire le long de la voie communale n° 4, ce qui est contraire à l'économie générale du projet de révision de la Carte Communale.

Conclusion : il est proposé de ne pas modifier le zonage de la Carte révisée.

**Commentaires du Commissaire enquêteur.**

Eu égard à l'impératif de diminuer la constructibilité ainsi que l'urbanisation linéaire dans les hameaux, objectifs principaux de la révision de la carte communale, Il convient d'approuver la réponse faite à cette demande.

2°) Monsieur Marc **DOUSSET** de Villandury est venu constater que l'arrière de son terrain AE 225 était toujours inconstructible, or cette portion de terrain commence au ras de la maison qu'il vient de faire construire. Il se demande s'il pourra faire édifier un garage non attenant à ladite maison.

*Réponse du porteur de projet.*

Il s'agit d'une demande d'explication sur les possibilités de construction en dehors de la zone constructible de sa parcelle. Comme déjà précisé, et conformément au Code de l'Urbanisme et à l'article L 161-4, l'arrière de la parcelle peut servir à construire des annexes du bâtiment principal (atelier, garage, piscine...) d'une surface de plancher inférieure à la construction principale et à une « distance raisonnable » de l'habitation principale, c'est-à-dire qu'il faut justifier du lien fonctionnel entre les 2 bâtiments.

Conclusion : il est proposé de ne pas modifier le zonage de la Carte révisée.

**Commentaires du Commissaire enquêteur.**

Cette demande n'appelle pas de commentaire.

3°). Courrier de Madame Giroir Annie

Cette personne émet un avis favorable sur le projet de révision de la Carte Communale téléchargée sur le site internet de l'Agglo.

Conclusion : La collectivité prend note de cet avis et de la consultation du projet depuis son site internet.

**Commentaires du Commissaire enquêteur.**

N'étant pas argumentée, cette demande n'appelle pas de commentaire.

4°) Par lettre en date du 05 octobre, Madame Yvette **MELINE** présidente l'association **GUERET ENVIRONNEMENT** a rédigé une longue contribution sur 8 points :

En introduction, elle indique que le dossier est bien fait et porte sur tous les points obligatoires. Il a été étudié de même que l'avis des PPA (Personnes Publiques Associées).

- a) Développement de la commune : Attention de ne pas bloquer outrageusement les zones habitables.
- b) Logements vacants : certains logements ne sont pas occupés car ce sont des résidences secondaires et d'autres par suite de décès.
- c) Nuisances sonores de l'aérodrome : Le projet va dans le sens de l'inconstructibilité à la mode en ce moment alors que l'aérodrome reste le seul du département.
- d) Trames vertes et bleues : Il est souhaitable de conserver la biodiversité et une vérification est prévue pour chaque projet d'urbanisation. Par contre ce n'est pas le cas des méthaniseurs qui ne sont pas réglementés par le P.L.U.
- e) Réduction des consommations foncières : Un très gros effort a été effectué pour réduire le Potentiel Foncier Urbanisable de 32,6 ha à 12,9 ha. Quant au mitage il est surtout le fait des constructions agricoles en pleine campagne sur de grandes surfaces.
- f) Zones humides : Les zones humides sont protégées lors des dépôts de permis de construire et aussi par le maire.
- g) Les enjeux écologiques : Là aussi, le permis de construire permettra de les faire respecter. Cette restriction de surface constructible conduit à aligner des maisons dans les lotissements.
- h) La loi climat et résilience : En Creuse peu de terres ont été artificialisées (cf article journal La Montagne du 30 septembre 2022). L'objectif zéro artificialisation va engendrer des conséquences importantes néfastes. Que deviendra le département si l'on ne peut plus accueillir de nouvelles populations qui veulent vivre en Creuse ? Cette loi n'est pas adaptée à des départements tels que le nôtre. Elle ne peut être généralisée à tout le territoire.

En conclusion la carte communale de Saint Laurent a été bien étudiée et présente des garanties sur son suivi.

*Réponse du porteur de projet.*

L'association indique en introduction puis en conclusion de son courrier que « le dossier est bien fait et aborde tous les points obligatoires » et que « la révision a été bien étudiée et présente des garanties de son suivi ».

Dans le corps du courrier, elle indique également « qu'un très gros effort a été fait pour réduire le Potentiel Foncier Constructible ».

Concernant la protection des réservoirs de biodiversité, qui concerne sur Saint Laurent les pentes de la vallée de la Creuse, on peut également préciser que l'urbanisation est limitée comme il est précisé sur la réponse apportée à Mme Dumontet en page 2.

Les autres remarques ne semblent pas être directement liées au projet de révision de la Carte Communale.



Conclusion : la collectivité apprécie l'avis général donnée par l'association sur le projet d'urbanisme que constitue la révision de la Carte Communale et précise qu'un suivi de sa mise en œuvre sera réalisé, en particulier en termes de consommation d'espaces naturels ou agricoles et de préservation des réservoirs de biodiversité et de maintien des continuités écologiques.

**Commentaires du Commissaire enquêteur.**

La synthèse de cette longue contribution n'est pas aisée. Elle me semble cependant être plutôt favorable, « le dossier étant bien fait et porte sur tous les points obligatoires. ». « la carte communale de Saint Laurent a été bien étudiée et présente des garanties de suivi. »

L'on peut aussi noter une confusion entre P.L.U. et Carte Communale. Une carte communale ne comportant pas de règlement, ne permet pas de réglementer les méthaniseurs.

Cependant, il se dégage dans premier et dernier chapitres l'idée partagée par de nombreux maires ruraux que l'objectif zéro artificialisation est susceptible d'entraîner des effets « néfastes » dans l'hypothèse d'un afflux de population que l'on ne pourrait « plus accueillir. » « Attention de ne pas bloquer outrageusement les zones habitables

Il n'appartient pas au commissaire enquêteur d'entrer ici dans ces considérations, politico- démographiques et de faire part de son avis.

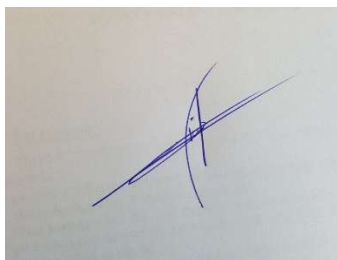
\*

Les conclusions et l'avis du commissaire enquêteur font l'objet d'un document séparé.

Fursac, le 10 novembre 2022.

Le commissaire enquêteur.

Didier VINCENT



## PIECES JOINTES

*Pièce-jointe n° 1* : Arrêté préfectoral n° 23-2022-06-02 -00007 en date du 02 juin 2022, portant dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale applicable.

*Pièce-jointe n° 2* : Mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées.

*Pièce-jointe n° 3* : Désignation du commissaire enquêteur

*Pièce-jointe n° 4 et 5* : Arrêtés en date des 12 juillet et 18 août 2022 de Monsieur le président de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret.

*Pièce-jointe n° 6* : Attestation du 14 octobre 2022 de Monsieur le maire de Saint-Laurent certifiant la conformité des affichages.

*Pièce-jointe n° 7* : 1ère insertion presse « La Montagne » Centre France-Edition Creuse du 26 août 2022,

*Pièce-jointe n° 8* : 1ère insertion presse « La Creuse Agricole et Rurale » du 26 août 2022,

*Pièce-jointe n° 9* : 2<sup>ème</sup> insertion presse « La Montagne » Centre France-Edition Creuse » du 16 septembre 2022,

*Pièce-jointe n° 10* : 2ème insertion presse « La Creuse Agricole et Rurale » du 16 septembre 2022.