

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)

CONCLUSIONS ET AVIS

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



Commissaire enquêteur : Didier **VINCENT**.

SOMMAIRE

I - Rappel du projet	Page 3
1°) Le projet et l'objet de l'enquête publique	Page 3
2°) Le contexte communal	Page 3
3°) Les objectifs du projet	Page 3
 II - Le dossier soumis à l'enquête publique	Page 5
 III-Synthèse des avis des personnes publiques associées	Page 5
1°) Avis de la MRAe	Page 5
2°) Informations complémentaires apportées après avis de la MRAe	Page 5
3°) Avis de la CDPENAF	Page 5
4°) Avis des autres services consultés	Page 5
 IV - Rappel de l'organisation et du déroulement de l'enquête	Page 6
1°) Arrêtés d'ouverture de l'enquête	
2°/ -Information du public et consultation du dossier	
3°/ Déroulement de l'enquête	Page 6
 VI-Conclusions et avis du commissaire enquêteur	Pages 7,8 et 9

I - RAPPEL DU PROJET

1 - Le projet l'enquête publique

La commune de Saint-Laurent est une commune à vocation résidentielle de 688 habitants située à 5 km de Guéret.

Elle est dotée d'une carte communale mise en révision en 2016 afin notamment de respecter les nouvelles obligations réglementaires fixées par les lois telle la loi climat résilience, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (**SRADET**) et la réglementation locale, le Programme Local de l'Habitat (**PLH**) du Grand Guéret.

Il s'agit donc principalement 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.

2 – Les spécificités locales

La commune de Saint-Laurent bénéficie de l'attractivité de Guéret et de ce fait a connu une croissance démographique assez forte. Elle souhaite maintenir une politique attractive en matière d'accueil résidentiel de familles avec enfants qui permette de conforter les tendances démographiques actuelles. Elle envisage ainsi d'avoir une croissance démographique ambitieuse permettant d'atteindre environ 760 habitants à un horizon de 12 ans, objectif basé sur un rythme de croissance de +0,8%/an légèrement supérieur à celui observé sur la période 2007-2017 (+0,7% par an).

Il s'agit de l'une des communes les plus dynamiques du Grand Guéret en matière de construction neuve (en moyenne 5 Permis de Construire par an). Elle a la volonté de pérenniser les équipements et services existants : espace commercial du centre bourg comprenant multiservices, bar-tabac, restaurant et agence postale, l'aérodrome et surtout l'école maternelle et élémentaire.

A noter également, l'ouverture d'une **micro-crèche** prévue en avril 2023.

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

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

3 – Les objectifs du projet

Globalement, les principales modifications apportées au plan de zonage de Saint-Laurent sont les suivantes :

La réduction importante du potentiel foncier constructible dans les villages classés en zone constructible U (zonage en vigueur), le potentiel foncier constructible est ainsi passé de 32,6 ha pour la Carte communale en vigueur à une enveloppe de 12,9 ha dans le projet de Carte Communale révisée, soit une réduction de près de 60% du potentiel foncier constructible.

La forte réduction de l'emprise réservée à la zone d'activités de l'aérodrome Guéret-Saint-Laurent (près de 5 ha) ; il convient de noter que la seule zone nouvelle ouverte à l'urbanisation concerne ce secteur afin de permettre l'installation de quelques artisans.

Il convient de noter que les hameaux qui présentaient un zonage constructible dans la Carte Communale en vigueur conservent une zone constructible. Toutefois, près de 20 ha de zones constructibles ont été déclassés en non constructibles par rapport à la Carte Communale en vigueur.

Globalement, le zonage prévoit une enveloppe de 11,52 ha de potentiel foncier urbanisable à vocation d'habitat dont près de 35% en « dents creuses » ou interstices au sein des enveloppes bâties.

Ce potentiel foncier urbanisable est principalement concentré sur le bourg (4,25 ha) et sur les villages de Villaprouas/Moulin du Cher (1,77 ha), Montbreger (1,68 ha) et Villeservine/La Ribière (1,11 ha) où la commune souhaite favoriser le développement de l'habitat.

Les objectifs sont aussi de densifier le bourg, de limiter l'étalement urbain et l'urbanisation linéaire le long routes et d'encourager le développement de l'urbanisation au plus près des services et équipements présents sur la commune

Ils visent également à préserver les éléments paysagers naturels sensibles et structurants et à faire en sorte que les extensions urbaines se trouvent en dehors des réservoirs de biodiversité, des zones humides ou inondables.

II- LE DOSSIER SOUMIS A L'ENQUÊTE PUBLIQUE

Le dossier soumis à enquête publique établi par la société Campus Développement est de bonne qualité. Il comprend :

- ▶ Le rapport de présentation (267 pages) justifiant notamment les objectifs de révision de la carte communale.
- ▶ Les 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).
- ▶ Le Mémoire en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées (PPA) datant de septembre 2022.
- ▶ L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale-Région Nouvelle Aquitaine,
- ▶ L'avis des autres personnes publiques associées à l'élaboration du projet : la Direction Départementale des Territoires, la Chambre de Commerce et d'Industrie, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et l'Agence Régionale de Santé (A.R.S.).

III- SYNTHESE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

1 - Avis de la MRAe

L'avis de l'autorité environnementale a été rendu le 29 septembre 2021.

Dans son avis, la MRAe souligne principalement que le projet de développement démographique de la commune est en rupture avec le vieillissement de la population.

Que le projet ne s'inscrit pas dans la trajectoire de réduction de la consommation foncière prévue par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine et dans loi Climat et résilience. Elle attendait la formulation d'objectifs plus ambitieux en matière de remobilisation des logements vacants.

L'autorité environnementale émet des réserves également à propos des problématiques de déplacement domicile travail, la ressource et la gestion de l'eau, la consommation d'espaces et la préservation des milieux, le choix de l'urbanisation, les nuisances pouvant être générés par l'aérodrome.

2 – Réponses apportées après avis de la MRAe

Pour répondre aux questions et observations de la MRAe, le bureau d'étude Campus susnommé a apporté en septembre 2022 des réponses auxdites interrogations aux termes d'un document appelé Mémoire en réponses aux des personnes publiques associés des

L'on peut toutefois regretter l'absence de réponse tant dans le rapport que dans le mémoire en réponses sur la question de la ressource en eau potable, les prélèvements autorisés, les prélèvements effectifs et les volumes consommés.
--

3 – Avis de la C.D.P.E.N.A.F. : Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturel Agricoles et Forestiers

La C.D.P.E.N.A.F. a émis en **avis favorable** sans observation le 18 mai 2022.

4 - Avis des autres services consultés

► Avis de l'Agence Régionale de Santé

Par courrier en date du 12 avril 2022, l'A.R.S. constate l'absence de servitude relative à la protection de la ressource en eau et met en avant la nécessité de respecter les conditions de distance l'implantation entre bâtiments agricoles et habitations et inversement.

► Avis de la Direction Départementale des Territoires (D.D.T.)

Par lettre en date du 31 mai 2022, la D.D.T. fait part d'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.

► La Chambre de commerce et d'industrie (C.C.I.) de la Creuse

Tout en émettant **un avis favorable**, elle 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.

IV- RAPPEL DE L'ORGANISATION ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

1°/ Arrêtés d'ouverture de l'enquête

Conformément à l'arrêté de Monsieur le président de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret en date du 12 juillet 2022 modifié le 18 août 2022, l'enquête s'est déroulée pendant 31 jours pleins et consécutifs, du mardi 13 septembre 2022 au jeudi 13 octobre 2022 inclus.

2°/ -Information du public et consultation du dossier

L'information Du public a revêtu plusieurs formes de diffusion, par affichage dans la commune et par des publications dans la presse. L'ensemble des pièces du dossier pouvait être consulté à la mairie de Saint-Laurent et sur la boîte mail dédiée à cette enquête publique : ***enquete.publique.stlaurent@agglo-grandgueret.fr***.

Par ailleurs, les observations ont pu m'être adressées par écrit à l'adresse de la Mairie.

3°/ Déroulement de l'enquête

Le registre d'enquête publique a été mis à disposition par le secrétariat de la mairie de Saint-Laurent le jour de l'ouverture de l'enquête publique. Le registre d'enquête a été coté et paraphé.

Les quatre permanences prévues par l'arrêté de Monsieur le président de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret en date du 12 juillet 2022 modifié le 18 août 2022 se sont déroulées dans un climat serein. Aucun incident n'est à signaler.

V-ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC

a) Observation favorable au projet :

Parmi les 19 observations recueillies, une seule formulée par courrier postal est favorable au projet de révision de la carte communale de Saint-Laurent sans que l'on sache le pourquoi de son positionnement. (Contribution N° 3 de la 4^{ème} permanence)

b) Observation ni favorable ni défavorable au projet :

Parmi les observations recueillies, une seule, celle de l'association Guéret Environnement est très détaillée. Il ne s'en dégage cependant à mon sens aucune conclusion tranchée.

c) Autres observations

La très grande majorité des contributions (17 sur 19) n'a pas pour but de porter un avis favorable ou défavorable sur la globalité du projet de révision ou sur les enjeux environnementaux.

Commentaire du commissaire enquêteur

Pour cette raison il est renvoyé aux pages 15 et suivantes du rapport d'enquête publique afin de connaître les réponses apportées au public par le porteur de projet ainsi que celles du commissaire enquêteur.

Un seul contributeur est venu pour dire qu'il regrettait que l'un de ses terrains soit constructible.

Un petit nombre de contributeurs (3) est venu vérifier que leur terrain était toujours constructible.

Il a pu être répondu à deux contributeurs que l'article L 161-4 du Code de l'urbanisme leur permettra, le cas échéant, de construire en zone inconstructible des annexes, tel un garage à proximité de leur maison d'habitation.

Une grande majorité d'autres regrette ou conteste qu'une partie ou la totalité de leurs parcelles restent non constructibles et/ou que certaines ne le soient plus.

VI- CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Les aspects positifs :

Considérant

1°/ Que le dossier d'enquête publique est bien élaboré, qu'il comporte toutes les pièces réglementaires, les plans et avis prévus par les textes permettant au public d'avoir une bonne compréhension du projet.

Commentaire du commissaire enquêteur

Il peut cependant présenter un aspect rebutant de par le volume du rapport (267 pages) et l'absence de glossaire. Afin d'inciter le public à prendre connaissance des objectifs du projet, il serait peut-être préférable de présenter **le résumé non technique** dans un document séparé facilement et rapidement consultable.

2°/ Que l'enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions pendant toute sa durée sans aucun incident à signaler.

3°/ Que les réponses de la communauté d'agglomération du Grand Guéret à la MRAe sont satisfaisantes.

3°/ Que les réponses de la communauté d'agglomération du Grand Guéret aux requêtes du public sont satisfaisantes ayant fait l'objet d'une réflexion approfondie,

Qu'en outre, un travail d'information préalable a été effectué en amont auprès des habitants, en concertation avec la municipalité pour réduire le Potentiel Foncier tout en faisant de sorte que chaque propriétaire, dans la mesure du possible, conserve un terrain constructible.

4°/ Qu'il a été répondu par la négative aux requêtes ayant pour objet de rendre constructible des terrains qui ne le sont pas actuellement, ce qui est conforme à l'économie générale du projet de maîtrise de la consommation d'espace.

Que les deux exceptions contraires à cette exigence de réduire la consommation foncière sont motivées par le fait qu'elles génèrent une augmentation faible du Potentiel Foncier Urbanisable (2.200 m² pour une et 1.000 m² pour l'autre), d'une part, et d'autre part que ces parcelles sont situées en contiguïté de terrains construits bien desservis.

5°/ Que tous les moyens réglementaires ont été mis en œuvre pour informer le public de l'enquête et qu'en outre Monsieur le Maire de St-Laurent a tenu à informer au mieux la population en amont de l'enquête publique via une lettre d'août 2022 distribuée à la fois dans toutes les boîtes aux lettres des résidents et par voie postale à tous les propriétaires résidant en dehors de la commune pouvant être impactés par cette révision.

6°/ Que les problématiques environnementales telles que la préservation des zones humides, la distance vis à vis des cours d'eau, la prise en compte du risque inondation, l'absence de zone NATURA 2000 et de ZNIEFF ont bien été mesurées et prises en compte.

7°/ Que l'activité agricole et la qualité des paysages sont préservées dans les hameaux, le projet d'élaboration de la carte communale prenant en compte l'activité agricole de la commune et son développement en maintenant la vocation agricole des hameaux.

8°/ Que l'ajout de 6.500 m² de Potentiel Foncier Urbanisable à vocation d'activités tel qu'il résulte du mémoire en réponses de la communauté de communes aux requêtes du public est à approuver, cette augmentation étant de nature à répondre également au souhait formulé par la Chambre de Commerce et d'Industrie concernant le potentiel de l'aérodrome.

9°/ Des mesures ont été prises pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables de la mise en œuvre de la carte communale.

Etant observé que suite à mon questionnement sur la garantie de suivi de ces mesures comme notamment le maintien des haies, la communauté de commune a répondu de manière satisfaisante comme suit :

« Globalement, l'application du RNU (articles R 111-1 à R 111-53) permet d'assurer cette vigilance de « réduction des incidences » lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme, délivrées par le maire.

Sur les demandes de permis de construire, il est demandé de préciser, à l'aide de croquis et photos, l'insertion dans l'environnement des nouvelles constructions. A ce titre, il peut être demandé de maintenir une haie, un boisement ou le maintien d'un arbre remarquable.

Les compétences « Alimentation en Eau Potable », « Eau Pluviale Urbaine » et « Assainissement Non Collectif » sont aujourd'hui assurées par l'Agglo. Les services techniques émettent des avis lors de l'instruction des Permis sous forme de prescriptions ou de recommandations sur le type d'assainissement, le recul par rapport au ruisseau, à la proximité de zones humides... qui permettent au final de limiter l'impact des constructions sur les milieux et leur sensibilité. »

Contrairement aux PLU, les Cartes Communales restent des documents d'urbanisme simples, qui n'encadrent pas strictement les règles architecturales (voir p10 du rapport) mais qui font référence au Règlement National d'Urbanisme qui s'y applique : (articles R 111-1 à R 111-53 du code de l'urbanisme)

La section 5 (R 111-26 à 30) permet la préservation des éléments présentant un intérêt architectural, patrimonial et paysager.

10°/ Qu'aucun avis défavorable ou opposition majeure sur l'ensemble du projet n'a été formulé par le public.

11°/ Que l'objectif prédominant de la maîtrise de la consommation des espaces est assuré et que l'urbanisation linéaire des hameaux se trouve fortement limitée, permettant ainsi de maintenir les corridors biologiques et la préservation du paysage.

12°/ Vu les avis favorables de la Chambre de Commerce et d'Industrie et de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).

Compte-tenu des éléments positifs qui ressortent tant du projet que de l'enquête publique, j'émet un **AVIS FAVORABLE** sans réserve sur le projet de révision de la carte communale de Saint-Laurent.

Le commissaire enquêteur

Didier **VINCENT**.

A handwritten signature in blue ink, appearing to be 'Didier Vincent', written on a light-colored background.