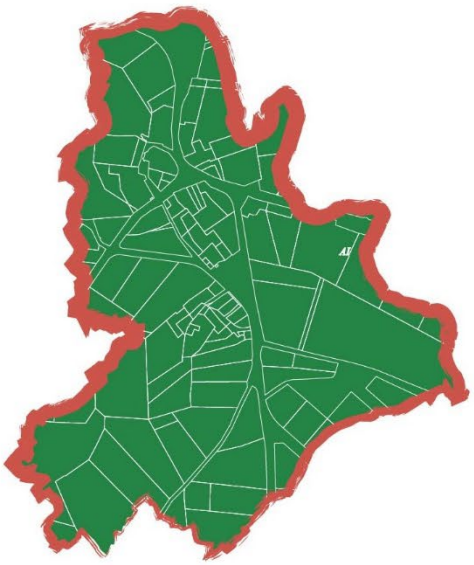
GRAND GUÉRET
Communauté d'Agglomération

CAMPUS
DÉVELOPPEMENT



REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

Commune de Saint-Laurent

MEMOIRE EN REPONSE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

SEPTEMBRE 2022

PRESCRIPTION
Délibération du Conseil Municipal du 30 août 2016

APPROBATION DU PROJET
Délibération du Conseil Municipal du .....

CO-APPROBATION DU PROJET
Arrêté préfectoral n° ... du .....

1. PREAMBULE

Le tableau ci-dessous présente les observations émises par les Personnes Publiques Associées (PPA) et détaille leur prise en compte (ou non) par la commune dans le projet de Carte Communale qui sera soumis à approbation du Conseil Communautaire du Grand Guéret.

Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), 4 avis ont été formulés par :

- La Préfecture via son service Urbanisme de la Direction Départementale des Territoires (DDT) ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) ;
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- La Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle Aquitaine (MRAe) ;

Il convient de noter que la CDPENAF ont émis un avis favorable au projet de Carte Communale révisée sans observations. La CCI a également émis un avis favorable, assorti d'observations. De son côté, **les services de l'Etat ont émis un avis ni favorable, ni défavorable assorti d'observations** ; ils attirent l'attention de la collectivité sur un point essentiellement à savoir un scénario de développement « très optimiste » qui ne reflète que modérément les tendances observées au cours des dernières années.

Par ailleurs, l'Etat a délivré l'arrêté n°23-2022-06-02-00007 portant dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT applicable, en date du 2 juin 2022

Enfin, la MRAE Nouvelle Aquitaine a formalisé un avis, à titre consultatif, assorti de recommandations à prendre en compte dans le projet de Carte Communale approuvé. Globalement, elle considère que le rapport répond aux obligations réglementaires.

NB : les observations de forme formulées par les PPA seront prises en compte par la commune et le Grand Guéret dans la mesure où ces remarques participent à faciliter la compréhension des documents opposables aux autorisations d'urbanisme et à optimiser l'application de la Carte Communale de Saint-Laurent.

PPA	Remarques et avis *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*	Réponse apportée
DDT 23 / CCI	L'Etat et la CCI considère que le scénario de développement retenu par la collectivité est très optimiste et qu'il ne reflète que modérément les tendances observées au cours des dernières années. En corrélation avec ce constat, l'Etat indique que le zonage pourrait être réajusté en déclassant quelques parcelles constructibles.	La commune et le Grand Guéret rappelle que, dans le cadre de son projet de Carte Communale, Saint-Laurent souhaite maintenir une politique attractive en matière d'accueil résidentiel 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). Cette ambition démographique s'inscrit : ▪ D'une part dans une volonté **de conforter l'attractivité résidentielle en poursuivant l'accueil de nouvelles familles avec enfants** ; en effet, en tant que commune périurbaine de Guéret, elle demeure une des communes les plus dynamiques du Grand Guéret en matière de construction neuve. ▪ **D'autre part dans une logique de pérenniser les équipements et services existants : espace commercial du centre bourg, école maternelle et élémentaire et projet de micro-crèche dans un bâti vacant.** En ce qui concerne l'éventuel déclassement de terrains constructibles, **cela semble inenvisageable dans la mesure où la commune a consenti des efforts considérables pour réduire son potentiel foncier constructible ; son potentiel foncier est ainsi passé de 32,6 ha à 12,9 ha dans le projet de Carte Communale** (soit une réduction de près de 60% du potentiel foncier constructible). **Pour rappel, la CDPENAF a émis un avis favorable et sans observations** : les secteurs concernés par la dérogation à la constructibilité limitée correspondent uniquement à quelques parcelles localisées en extension par rapport aux parties actuellement urbanisées de certains villages. Au vu de leur faible superficie, ces extensions peuvent être qualifiées de peu significatives, d'autant plus qu'il s'agit pour la plupart de réajustements afin de supprimer quelques incohérences graphiques.

PPA	Remarques et avis *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*	Réponse apportée
DDT 23	Les services de l'Etat considèrent qu'il est nécessaire de rajouter les servitudes d'utilité publique et de compléter le dispositif de suivi.	**La commune et le Grand Guéret indiquent que le plan des servitudes**, figurent bien dans le dossier de Carte Communale. **A noter que le dispositif de suivi sera complété, en particulier les indicateurs relatifs au volet territorial.**
MRAE	La MRAE recommande de compléter certains points de diagnostic tels que l'analyse des logements vacants, …	A ce stade, et compte tenu des données connues, il paraît complexe de pouvoir compléter le rapport sur ces points-là ! d'autre part une analyse approfondie des logements vacants relèvent d'une autre procédure que celle de la Carte Communale. **Par ailleurs, la collectivité ne peut pas réactualiser le volet diagnostic sans cesse car cela engendre des coûts d'étude toujours plus importants.**
MRAE	La MRAe constate que la collectivité n'a pas donné suite à la décision du 12 juillet 2021 et ne présente pas de carte d'aptitude des sols à recevoir un système d'assainissement non collectif. Elle demande que cette information soit apportée et que la cohérence des choix d'urbanisation avec les contraintes du territoire soit vérifiée.	La commune et le Grand Guéret indiquent que le schéma d'assainissement a été révisé récemment ; il définit les secteurs soumis à l'assainissement collectif et les autres secteurs qui doivent se doter d'un système d'assainissement autonome et adapté sous le contrôle du SPANC du Grand Guéret. Une carte du schéma sera intégrée au rapport de présentation.
MRAE	La MRAe considère que, compte-tenu de l'extension de la zone constructible dans les villages et hameaux les plus proches de l'aérodrome, il convient de décrire plus précisément les nuisances sonores occasionnées par son activité.	La commune et le Grand Guéret rappelle que les choix d'urbanisation qui ont été retenus sur les villages proches de l'aérodrome visent à réduire le potentiel foncier construction. De surcroît, les nuisances occasionnées par l'aérodrome ne sont pas amenées à évoluer.

PPA	Remarques et avis *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*	Réponse apportée
MRAE	La MRAe demande que la collectivité décline les trames vertes et bleues à l'échelle de la commune, et décrive les espèces caractéristiques des éléments de ces trames afin d'évaluer par la suite leurs enjeux dans les secteurs ouvert à l'urbanisation.	Des investigations de terrain généralistes ont été réalisées sur le territoire de Saint-Laurent, pour identifier les sensibilités en complément des éléments bibliographiques. L'analyse environnementale s'est attachée à vérifier l'absence d'interception, par le potentiel foncier urbanisable (PFU), des sensibilités environnementales ainsi identifiées. Lorsque que la qualification urbaine d'un site apparaît susceptible d'interférer avec les enjeux environnementaux, des investigations complémentaires sont réalisées plus spécifiquement. Cela n'a pas été le cas pour le projet de Saint-Laurent dont le PFU a été défini en tenant compte des données environnementales, et que globalement, aucun nouveau secteur n'a été ouvert à l'urbanisation.
MRAE	La MRAe demande à la collectivité de revoir son projet afin de l'inscrire dans une trajectoire compatible avec l'objectif de réduction des consommations foncières fixé par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine. Elle invite en premier lieu la collectivité à réviser son hypothèse de rétention foncière dont la méthode de calcul interroge et mérite des précisions. la MRAe demande à la collectivité de localiser sur une carte le potentiel foncier urbanisable par rapport aux bâtiments agricoles et à la surface agricole utile. Le fond de carte présenté à la page 137 du rapport pourrait être utilisée pour fournir ce complément.	La commune et le Grand Guéret rappellent que la commune consent un bel effort de modération de la consommation foncière puisqu'elle réduit son potentiel foncier urbanisable de 20 ha (soit près de 60% de réduction par rapport à la Carte communale actuelle), **son potentiel foncier est ainsi passé de 32,6 ha à 12,9 ha dans le projet de Carte Communale.** **Pour un territoire comme Saint-Laurent, il paraît inconcevable de revoir son projet et ainsi de réduire encore davantage les surfaces à bâtir dans la mesure où cela condamnerait la commune à n'avoir aucun développement résidentiel !** l'hypothèse de rétention foncière est également clairement justifiée dans le rapport de présentation page 155. Tous les éléments sur le potentiel foncier urbanisable figurent dans la partie « Justification du plan de zonage par secteurs » avec une carte pour chaque village identifiant le potentiel foncier constructible en extension urbaine et en densification, ainsi que les coups partis.

PPA	Remarques et avis *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*	Réponse apportée
MRAE	La MRAe demande à la collectivité de vérifier l'absence de zones humides au sens de l'article L. 211-1 du Code de l'environnement sur les terrains identifiés en tant que potentiel foncier constructible[8]. Elle demande également de caractériser plus précisément les enjeux écologiques des terrains correspondant au potentiel foncier urbanisable, et le cas échéant, de mettre en œuvre des mesures d'évitement adaptées.	La commune et le Grand Guéret rappelle que ce travail a bien été effectué ! le potentiel foncier urbanisable a été défini en dehors des zones humides potentielles inventoriées. Par ailleurs, des investigations de terrain généralistes ont été réalisées sur l'ensemble des secteurs générant du potentiel foncier urbanisable (PFU) conséquent (supérieur à 2000 m²), pour vérifier l'absence de zones humides.