

Guéret, le **31 MAI 2022**

Affaire suivie par :  
**Philippe VACHER**  
Chef du Bureau Planification  
Tél : 05 55 51 69 53  
Courriel : philippe.vacher@creuse.gouv.fr

Monsieur le Président,

Le 29 mars dernier, vous m'avez adressé pour avis le projet de révision de la carte communale de la commune de Saint Laurent.

Après analyse des documents, je vous prie de trouver ci-joint les remarques émises par mes services sur ce projet, ces derniers restant à votre disposition pour échanger sur ces sujets.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Le directeur départemental,



Pierre SCHWARTZ

Monsieur le Président  
Communauté d'agglomération du Grand Guéret  
9, avenue Charles De Gaulle  
23000 GUERET

*Copie : M. le maire de Saint Laurent*

10/10/2011

# **CARTE COMMUNALE DE SAINT LAURENT**

## **Avis de la Direction départementale des territoires sur le document**

### **1 – Remarques de fond**

#### **1-1 Un diagnostic qu'il conviendrait d'actualiser**

Même si le contexte général dans lequel a notamment été produit le diagnostic de la carte communale est indiqué à la page 8 en guise d'avertissement, la prise de décision s'appuie sur des éléments qui datent bien souvent de 2015, ce qui paraît ancien pour étayer des justifications pertinentes alors que le millésime 2021 de l'Insee, basé sur les données 2018, est disponible.

#### **1-2 Une évolution de la population très optimiste**

En matière d'évolution de la population, il est indiqué aux pages 19 et 96 que la croissance démographique de la commune au cours des 25 dernières années est de 43 %, ce qui s'avère exact. Cependant il a été omis de préciser que l'évolution plus récente rencontrée entre 2008 et 2018 n'est que de 7 %. En réalité, le gain de population le plus important a été réalisé au cours de la période 1990/2008.

En conséquence, la perspective d'évolution de population à l'horizon 2030, basée sur un taux moyen de variation annuel de 1,5 % paraît très ambitieuse, alors que celle-ci n'est que de 0,7 % au cours des 10 dernières années. De plus, cette perspective ambitieuse devrait être justifiée dans le rapport de présentation.

#### **1-3 Une évolution de la production de logements également très optimiste**

En corollaire à l'évolution de la population très optimiste, il est mentionné à la page 126, en matière de dynamique de la construction, que dans l'intervalle allant de 2008 à 2018, la commune a vu le commencement de 47 logements, soit une moyenne de 4,7 logements par an. Il convient certainement de pondérer cette moyenne, car 68 % de ces logements ont été construits entre 2008 et 2011, signe d'un ralentissement de la construction, qui s'avère d'ailleurs cohérent avec le ralentissement de la hausse de population.

#### **1-4 Une incohérence entre l'offre proposée lors de la révision et le constat des dernières années**

A la page 127, il est indiqué qu'environ 80 % de la consommation d'espace opérée entre 2008 et 2018, est concentrée sur le bourg, le reste s'implantant dans quelques villages. Or, il est indiqué à la page 162 que seuls 37 % de l'offre en zones constructibles proposée par le projet de révision de la carte communale sont positionnés dans le bourg, ce qui ne

semble pas répondre à la demande. De plus, cette situation risque d'entraîner une augmentation des mobilités réalisées principalement en voitures individuelles entre lieux d'habitation, de travail, de service et de loisir générant pollution et source de dépenses importantes pour les usagers. La justification de cette décorellation doit être développée au sein du rapport de présentation.

### **1-5 Quelques ouvertures à l'urbanisation à justifier**

La révision de la carte communale a pour conséquence d'ouvrir à l'urbanisation 3 parcelles à vocation d'activités pour une surface totale de 8 600 m<sup>2</sup>, à laquelle s'ajoute 12 500 m<sup>2</sup> concernant une zone constructible à vocation touristique et plusieurs parcelles dans certains villages. L'ensemble de ces secteurs fait d'ailleurs l'objet d'une demande de dérogation à l'urbanisation limitée nécessaire pour les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale conformément aux articles L. 142-4 et L. 142-5 du code de l'urbanisme (CdU).

Depuis la promulgation de la loi Climat et résilience le 22 août 2021, et en application de l'article L. 161-3 du CdU, une carte communale *« ne peut inclure, au sein des secteurs où les constructions sont autorisées, de secteurs jusqu'alors inclus au sein de secteurs où les constructions ne sont pas admises, que s'il est justifié que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans des espaces déjà urbanisés »*.

Or, cette justification, assez simple à étayer du fait de la spécificité de la majorité des terrains ouverts à l'urbanisation, est pourtant absente du rapport de présentation de la carte communale, même si la surface engendrée par ces terrains reste mesurée et si, plus globalement, l'évolution des surfaces constructibles est largement orientée à la baisse.

### **1-6 Un zonage qui pourrait être ajusté**

Le potentiel foncier disponible des zones où les constructions sont autorisées passe de 32,6 ha à 12,9 ha, ce qui témoigne d'une volonté forte visant à la réduction de ces secteurs. L'effort de réduction de la consommation d'espace, doit s'appréhender par rapport au bilan de la consommation foncière telle que celle-ci est indiquée à la page 127, sachant que le décompte pour les 10 années à venir, dans le cas de la carte communale de Saint Laurent, n'a pas à intégrer les espaces en densification.

Si la majeure partie des zones constructibles est recentrée autour des villages et du bourg, quelques secteurs peuvent être adaptés.

Ainsi, parmi les enjeux de développement identifiés aux pages 151 et 152, figure *« Eviter l'urbanisation linéaire qui crée un mitage et une rupture dans l'ambiance rurale jardinée de la commune »*. Il s'avère donc surprenant de développer le village de Villaprouas sur un linéaire de près de 500 mètres, d'autant que ce type d'urbanisation n'est pas le signe d'un développement urbain de qualité et risque de nuire à l'insertion paysagère de ce village. Par ailleurs, même si le zonage constructible de Villaprouas a été réduit de 2 ha, il reste cependant encore 1,77 ha de potentiel foncier, ce qui en fait le village accueillant le plus de terrain à vocation constructible de Saint Laurent après le bourg. Cette zone paraît largement surdimensionnée pour ce village qui n'a accueilli que très peu d'habitations depuis 2005. Une fragmentation de la zone constructible, comme c'est le cas dans le village de Montbreger, aurait été plus pertinente.

Il en va de même pour l'urbanisation en extension dans le sud du village de Teyrat, de la partie nord de Villeservine, ainsi que dans la partie est du village de Villebrier qui pourrait également être réduite.

## **1-7 Un potentiel foncier à compléter dans certains villages**

A la page 158, un récapitulatif du potentiel foncier est réalisé. Celui-ci se base notamment sur une étude à l'échelle de chaque village qui est réalisée au chapitre 9.2. Cependant, il semble que certaines parcelles aient été oubliées notamment dans les secteurs en densification. A défaut, la justification de leur non prise en compte doit être indiquée.

Les villages suivants sont concernés :

Village de Villebrier : les parcelles 117 et 113 n'ont pas été comptées dans le potentiel foncier en densification ;

Village de Villeservine : les parcelles 85 et 84 n'ont pas été comptées dans le potentiel foncier en densification.

## **1-8 L'absence des servitudes d'utilité publique**

Conformément à l'article R 161-8 du CdU, le dossier de carte communale doit contenir en annexe les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols ainsi que le plan d'exposition au bruit des aérodromes. Or, ces deux éléments ne figurent pas au document présenté, il conviendra de compléter le dossier de carte communale en ce sens.

## **1-9 Un dispositif de suivi à compléter**

A la page 220, le chapitre concernant les dispositifs de suivi doit être complété. En effet, si les indicateurs paraissent globalement pertinents, les valeurs de référence, présentes pour quelques-uns d'entre eux, doivent être précisées pour tous, faute de quoi, le suivi de l'évaluation de la carte communale restera partiel.

## **2 – Remarques de forme**

Afin d'améliorer la cohérence d'ensemble du document il conviendrait d'harmoniser le chiffre de l'enveloppe foncière mobilisable qui est de 11 ha aux pages 153 et 154 mais de 11,5 à la page 155 et 158.

A la page 166, il est indiqué qu'il a été décidé de réduire de façon importante le zonage constructible du secteur de l'aérodrome, ce qui est effectivement le cas. Afin de préciser ce point, il est indiqué que le nouveau secteur constructible concerne 1,4 ha dont 8 000 m<sup>2</sup> de foncier disponible pour 2 parcelles. Or, à la page 190, le même secteur est mentionné pour une superficie de 8 444 m<sup>2</sup> concernant 3 parcelles. Une harmonisation des rédactions devra s'opérer.

A la page 184, un paragraphe aborde le sujet de la loi Montagne, or, la commune de Saint Laurent n'est pas située en zone de montagne.

Au chapitre 2.3 (p 19), « synthèse du contexte réglementaire », il est indiqué qu'un Plan local d'urbanisme doit être compatible avec un Programme local de l'habitat, ce qui est exact, mais dans le cas de la commune de Saint Laurent, le document en cours est une carte communale. Cette rédaction doit donc être reprise.

Sur le document graphique, un des périmètres de réciprocité de 100 mètres n'est pas mentionné autour du bâtiment agricole situé à l'ouest du bourg sur la parcelle 152.

A la page 150, en matière de déplacement, il est mentionné le réseau départemental « Transcreuse ». Or, la région est devenue autorité organisatrice des mobilités, en conséquence, il convient de parler de réseau régional de mobilité.

Afin de faciliter la lecture du plan de zonage, il conviendrait d'ajouter le nom de tous les villages.