



**GRAND
GUÉRET**

Communauté
d'Agglomération



CABINET ECTARE

Agence ECTARE Centre-Ouest

Tél 05 55 18 91 60

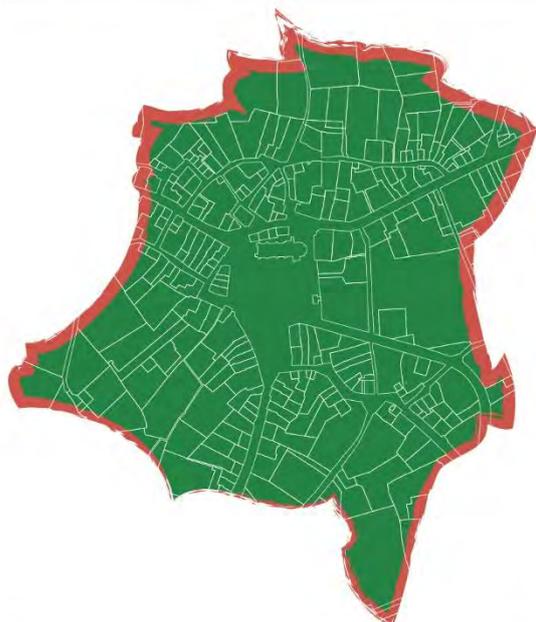


CAMPUS

DÉVELOPPEMENT

tél. : 04 44 05 27 08

mail : urbanisme@campus63.fr



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Saint-Vaury

6

BILAN DE LA CONCERTATION

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2015

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du

SOMMAIRE

1. Préambule	4
2. Les grandes étapes de la concertation	5
2.1. Extrait de délibérations	5
2.1.1. Délibération de prescription	5
2.1.2. Délibération « débat du PADD »	6
2.2. Tableau récapitulatif des réunions	8
2.3. Volet communication	9
2.3.1. Articles parus dans les bulletins municipaux (extraits)	9
2.3.2. Extrait du site Internet du Grand Guéret	10
2.3.3. Outils de concertation numérique	11
3. Annexes – Support du COPIL n°3	12

1. PREAMBULE

Le présent document retrace les grandes étapes de la concertation qui ont été mises en œuvre durant l'élaboration du PLU. Ce bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique.

Pour rappel, dans sa délibération de prescription d'élaboration du PLU en date du 14 décembre 2015 (cf ci-dessous), la commune avait fixé les modalités de concertations suivantes, conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme :

- « *D'ORGANISER, en complément éventuel de ce qui a déjà été réalisé depuis 2009, conformément aux articles L.123-6 et L.300-2 du code de l'urbanisme, une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées et une mise à disposition des documents d'élaboration du projet de PLU au fur et à mesure de leur avancement (un registre sera mis à disposition du public en mairie, organisation d'au moins une réunion publique) ».* **Il est à noter qu'en raison du contexte de crise sanitaire lié au COVID-19, le Grand Guéret et la commune de Saint-Vaury n'ont pu organiser la tenue d'une réunion publique prévue initialement au 2nd trimestre 2020, pour présenter les éléments clés du PADD, règlements graphique et écrit.**

Il convient de noter que le Conseil Municipal a également délibéré le 29 mai 2017 pour autoriser l'achèvement de la procédure d'élaboration du PLU par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret. Depuis le 27 mars 2017, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret est compétente pour l'élaboration/révision des documents d'urbanisme, et gère ainsi les différentes procédures jusqu'à leur terme.

Le Grand Guéret et la commune ont souhaité inscrire la concertation au cœur de la démarche d'élaboration du PLU en proposant un dispositif adapté aux problématiques de la commune ; ce dispositif a été par ailleurs appuyé par **un volet communication** afin d'accorder une place importante à l'information des forces vives du territoire et plus généralement de la population.

La démarche a été ainsi marquée par **une information régulière sur le site internet du Grand Guéret** (<https://www.agglo-grandgueret.fr/elaboration-revision-des-documents-durbanisme>), par la mise en place d'outils de concertation papier et numérique afin de permettre à l'ensemble des acteurs du territoire de s'exprimer et enfin par **des articles dans la presse locale, le bulletin municipal et le Mag de l'agglo.**

2. LES GRANDES ETAPES DE LA CONCERTATION

2.1. Extrait de délibérations

2.1.1. Délibération de prescription

COMMUNE DE SAINT-VAURY

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an DEUX MILLE QUINZE, le 14 décembre à 18h30,
le Conseil Municipal de la Commune de SAINT-VAURY,
dûment convoqué, s'est réuni en session ordinaire, à la Mairie,
sous la présidence de Monsieur Philippe BAYOL, Maire.

Date de convocation du Conseil municipal : 07/12/2015

Nombre de conseillers en exercice : 19

PRESENTS :

M. Ph. BAYOL, Maire ; Mme A. MARTIN, 1^{ère} adjointe ; M. J-L. BARBAIRE 2^{ème} adjoint ; M. St. MAISONNEUVE, 3^{ème} adjoint ; M. Cl. LUTRAT 4^{ème} adjoint ; Mme M. VILLARD 5^{ème} adjointe ; Mme M. GAZONNAUD ; M. D. TEINTURIER ; Mme L. LEFORT ; MM. P. PLANCOULAIN, P. DECIO, B. CUBIZOLLES, B. DEVENAS, F. CHENOT ; Mmes I. REVEIL, N. VINZANT, K. SALAPIC, E. REUSE.

POUVOIRS :

Mme N. THIERRY (pouvoir à Mme M. GAZONNAUD).

EXCUSES :

Mme N. THIERRY.

Secrétaire de séance : Daniel TEINTURIER

Délibération N° DE-1512-81

OBJET

URBANISME	Documents d'urbanisme
Révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en vue de sa transformation en Plan Local d'Urbanisme	

VOTE

Nombre de conseillers		Résultat du vote			
Présents	Volants	Pour	Contre	Abstention	Ne prend pas part au vote
18	19	19	0	0	0

Accusé de réception en préfecture
023-12332701-20151214-DE-1512-81-DE
Date de télétransmission : 03/03/2016
Date de réception préfecture : 03/03/2016

Monsieur le Maire informe le Conseil Municipal que les dispositions de la loi ALUR (loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué) du 24 mars 2014 prévoient la caducité des Plans d'Occupation des Sols (POS) qui n'auraient pas été mis en forme de Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) au 31 décembre 2015. La loi prévoit également que les POS dont la révision en vue de leur transformation en PLU aurait été prescrite avant le 31 décembre 2015 bénéficieront d'un délai de 3 ans à compter de la publication de la loi pour être transformés en PLU, soit jusqu'au 27 mars 2017.

La Commune de Saint-Vaury est dotée d'un POS qui a été approuvé le 11 mars 1999 (et modifié le 23/01/2001).

La loi « Solidarité et Renouveau Urbains » du 13 décembre 2000 a supprimé les POS pour les remplacer par les PLU. Cette nouvelle loi a par ailleurs profondément remanié la procédure d'élaboration du document d'urbanisme en imposant, dès le démarrage des études, une concertation avec la population et le contenu du document d'urbanisme local en imposant désormais au PLU de contenir un document intitulé « Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) », traduisant le projet de développement de la Commune.

Dans ce cadre, le Conseil Municipal de Saint-Vaury a décidé par délibération en date du 16 septembre 2008 de remplacer le POS par un PLU.

Un cabinet d'étude a été désigné et un PADD a été élaboré et débattu en Conseil municipal le 14 mars 2011.

Cependant plusieurs modifications réglementaires sont intervenues notamment la loi « Engagement National pour l'Environnement » du 12 juillet 2010, dite « GRENELLE II », qui a complété le dispositif de la loi SRU en imposant notamment aux PLU de fixer les conditions permettant de réduire la consommation d'espace et la consommation énergétique, de protéger la biodiversité et de préserver des continuités écologiques.

Par ailleurs, l'Agglomération du Grand Guéret a approuvé son Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) le 20 décembre 2012 ce qui oblige la Commune de Saint-Vaury, conformément à l'article L 131-6 du code de l'urbanisme à rendre compatible son POS avec le SCOT dans un délai de 3 ans soit au maximum avant le 20 décembre 2015, délai qui ne pourra pas être respecté.

Compte tenu de ces échéances, Monsieur le Maire indique qu'il est nécessaire d'établir un PLU prenant en compte les évolutions législatives et réglementaires.

Monsieur le Maire dresse un rapide bilan du développement de l'urbanisation de la commune depuis que le POS a été approuvé et constate qu'il existe un certain nombre de parcelles inexploitées dans les zones urbaines UE.

Il indique que les objectifs de la révision du POS seront

- 1°) d'organiser l'espace communal permettant un développement harmonieux et raisonnable de la commune pour l'avenir en tenant compte des évolutions démographiques, sociales, économiques et des enjeux de préservation de l'environnement. Cette réflexion amènera à s'interroger sur les secteurs d'extension éventuels et la reconquête des espaces interstitiels (dents creuses).
- 2°) de définir l'enveloppe de terrains constructibles nécessaire pour satisfaire les besoins en logements pour les années à venir, compte tenu des permis de construire délivrés ces dernières années et des équipements existants.
- 3°) de prendre en compte la capacité des réseaux de desserte : eau potable, eaux usées (capacité de la nouvelle station d'épuration), eaux pluviales et électricité.
- 4°) de permettre le développement de l'activité agricole en maintenant les surfaces agricoles et en actualisant le zonage des terrains pour les sièges des exploitations agricoles.
- 5°) d'intégrer à la réflexion en matière d'activités économiques et touristiques, les problématiques liées :
 - aux conditions de développement de la zone d'activité de La Jamie,
 - à la préservation et la mise en valeur des chemins ruraux et des paysages (notamment le Puy des 3 cornes),
 - à la conservation et la valorisation du caractère spécifique de l'église, site classé.
- 6°) de permettre de préserver les paysages et les espaces naturels de qualité et/ou sensibles et acter les projections environnementales existantes (zone Natura 2000 proche – vallée de la Gartempe et affluents, régime forestier, etc).

Il est donc proposé au Conseil Municipal de réaffirmer sa volonté de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols et sa transformation en PLU, conformément aux articles L 123.1 et suivants et R 123.1 et suivant du code de l'urbanisme.

Au vu des objectifs présentés et exposés ci-dessus par Monsieur le Maire pour cette révision du POS de compléter éventuellement la concertation prévue par l'article L 300-2 du Code de l'urbanisme, déjà réalisée depuis 2009.

Le Conseil Municipal, après avoir délibéré, à l'unanimité, décide :

• **DE RELANCER** la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) en vue de le mettre en forme de Plan Local d'Urbanisme (PLU) ;

• **DE PRENDRE EN COMPTE** les nouveaux objectifs assignés au PLU par l'article L 121-1 du Code de l'urbanisme ;

• **D'ORGANISER**, en complément éventuel de ce qui a déjà été réalisé depuis 2009, conformément aux articles L 123-6 et L 300-2 du code de l'urbanisme, une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées et une mise à disposition des documents d'élaboration du projet de PLU au fur et à mesure de leur avancement (un registre sera mis à disposition du public en mairie, organisation d'au moins une réunion publique) ;

• **DE NOTIFIER** conformément à l'article L 123-6 du code de l'urbanisme, la présente délibération aux personnes publiques et organismes associés visés dans le code de l'urbanisme : M. le Préfet, M. l'Architecte des Bâtiments de France, M. le Directeur de la Direction Départementale des Territoires, M. le Président de la Région Aquitaine-Limousin-Poitou Charente, Mme la Présidente du Conseil Départemental de la Creuse, M. le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie, M. le Président de la Chambre des métiers, M. le Président de la Chambre d'Agriculture, M. le Président de l'Agglomération du Grand Guéret, MM les Maires des communes limitrophes (Saint-Sulpice-le-Guéretois, Bussière-Dunoise, Fleurat, Le Grand-Bourg, La Brionne, Saint-Sylvain-Montagut & Gartempes).

• **DE PROCEDER**, conformément aux articles R 123-24 et R 123-25 à l'affichage en Mairie de la présente délibération pendant un mois et mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

• **D'AUTORISER** Monsieur le Maire à entreprendre les démarches nécessaires à la réalisation de cette opération.

Délibération	
Publiée le	FAIT et DELIBERE les jour, mois et an que dessus. Au registre sont les signatures. Pour extrait conforme. Saint-Vaury, le 10 février 2016
Certifiée exécutoire le	Pour le Maire empêché, Art L2122-17 du CGCT La 1 ^{ère} Adjointe au Maire Amélie MARTIN

2.1.2. Délibération « débat du PADD »

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND GUÉRET Extrait du registre des délibérations

Publié le 28/06/2019

L'an deux mille dix-neuf, le 27 juin, à dix-huit heures se sont réunis sous la présidence et la convocation de Monsieur le Président, à la salle polyvalente d'Ajain, Mmes et MM, les Membres du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret,

Étaient présents : M. CORRÉIA, MME BONNIN-GERMAN, MM. CEDELLE, GIPOULOU, MMES HIPPOLYTE, Ginette DUBOSCLARD, M. BOUAIU, MME MORY, MM. JARROIR, VERNIER, MME VINZANT, M. ROUCHON, MMES PEYROT, BEAUDROUX, MM. LEFFEVRE, PETIT, MME FRETET, MM. ROUET, GASNET suppléant de M. BRUNAUD, VELGHE, MME DUSAUD, MM. MARTIAL, BARNAUD, DUROT, CLEDIERE SAUVAGE, ROUGEOT, DÉVILLE, GUERRIER, MME DEVINEAU, MM. GUERIDE, BAYOL, MME DELMAS, MM. PONSARD, BRIGNOLI,

Étaient excusés et avaient donné pouvoirs de vote : M. VERGNIER à M. CEDELLE, MME ROBERT à M. VERNIER, MME LEMAIGRE à M. GIPOULOU, M. DAMIENS à M. CORRÉIA, M. SOUTHON à MME DUSAUD, M. AUGER à M. PONSARD, MME Armelle MARTIN à M. ROUCHON, M. BARBAIRE à M. BAYOL, M. VAURY à M. ROUGEOT, M. AUCCOUTURIER à MME DELMAS,

Étaient excusés : M. THOMAS, MME PIERROT, MM. PHAUPPOU, DHERON, Thierry DUBOSCLARD, LECRIVAIN, MOREAU, LABESSE,

Étaient absents : MM. MAUME, Christophe MARTIN,

Nombre de membres en exercice : 55

Nombre de membres présents : 35

Nombre de membres excusés et ayant donné pouvoirs de vote : 10

Nombre de membres excusés : 8

Nombre de membres absents : 2

Nombre de membres votants : 45

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-VAURY ;
DEBAT PORTANT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Rapporteur : M. Jean Luc MARTIAL

Contexte

La commune de Saint-Vaury a engagé l'élaboration de son PLU par délibération en date du 14 décembre 2015.

Compétente en matière d'élaboration de document d'urbanisme depuis le 27 mars 2017, et après accord de la commune de Saint-Vaury par délibération de son Conseil Municipal en date du 29 mai 2017, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret va achever la procédure d'élaboration du PLU de Saint-Vaury.

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), seconde phase d'élaboration du PLU, constitue la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il est le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de chaque commune. Il est également l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de préoccupations d'ordre social, économique et environnemental. Il doit

respecter les objectifs et principes d'équilibre et de durabilité exposés à l'article L101-2 du Code de l'Urbanisme.

Il est rappelé que l'équipe de bureau d'études retenue par la Communauté d'Agglomération dans le cadre de cette élaboration : Campus Développement (urbanistes), Cabinet Ectare (évaluation environnementale) et CAD Expert (géomètres) travaille également à la révision des PLU des communes de Saint-Fiel, Sainte-Feyre et La Chapelle-Taillefer.

Dans une volonté commune d'élaborer des PLU reprenant les objectifs et orientations du SCOT du Grand Guéret mais aussi les enjeux propres à chaque collectivité, les 4 communes ont travaillé lors d'un séminaire organisé à Sainte-Feyre à l'élaboration de leur PADD, qui exposent les orientations générales des projets de chaque commune et du Grand Guéret.

Chaque PADD s'inscrit également dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

-Le respect du principe d'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé, d'une part et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages, d'autre part.

-La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale en matière d'habitat, d'activité et d'équipement, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

-L'utilisation économe et équilibrée des espaces, la préservation de la qualité des ressources naturelles (air, eau, sol) et la prévention des risques naturels et technologiques de toute nature.

Le PADD du PLU de Saint-Vaury est joint en annexe de la présente délibération.

Selon l'article L153-12 du Code de l'Urbanisme : « Un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale et des conseils municipaux ou du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Conformément à l'article L. 153-12 du Code de l'Urbanisme, il est proposé de débattre sur les orientations et objectifs du PADD, résumés ci-dessous, qui constituent le projet politique du PLU de Saint-Vaury :

I. Une ambition partagée de privilégier une approche d'aménagement et de développement équilibré à l'échelle du Grand Guéret :

1. Objectif 1 : un développement urbain harmonieux favorisant une gestion économe de l'espace :

- Concentrer le développement résidentiel en connexion de la tâche urbaine et en valorisant les dents creuses.

- Hiérarchiser les zones à vocation d'habitat, en adéquation avec l'existant et les capacités des réseaux.

- Préserver les limites actuelles des villages, dont ceux à vocation agricole.

2. Objectif 2 : l'accompagnement au développement de nouvelles formes de mobilité :

- Encourager les initiatives favorisant les nouvelles formes de mobilité : transport à la Demande, covoiturage, auto-partage...

- Renforcer les liens entre développement urbain et mobilité : maillage en liaisons douces, offres et organisation des stationnements.

- Disposer d'une offre numérique de qualité.

3. Objectif 3 : le soutien au développement de nouvelles activités économiques et à la création d'emplois :

- Conforter les zones d'activités d'intérêt communautaire : consolider l'offre foncière et ajuster en volume et en complémentarité les espaces aménagés, renforcer le traitement qualitatif des zones d'activités.

- Veiller à une structuration de l'offre commerciale et de services entre cœur urbain, bourg-centre et zones périphériques.

4. Objectif 4 : la préservation de l'activité agricole, comme dynamique économique territoriale et outil de valorisation du cadre de vie :

- Maintenir et diversifier les activités agricoles en préservant les terres à vocation agricole de l'urbanisation.

- Garantir le développement des sièges d'exploitation en permettant leur extension et en limitant les conflits d'usage.

5. Objectif 5 : la préservation et la mise en valeur des espaces naturels et des continuités écologiques, vecteurs d'attractivité :

- Entretien et protéger les zones humides et abords des cours d'eau (nappes de surfaces), les principales surfaces boisées.

- Permettre les aménagements de plein air au sein des espaces naturels et sites panoramiques.

- Tendre vers l'autosuffisance énergétique par une production d'énergies renouvelables locales.

I. Des objectifs stratégiques spécifiques pour Saint-Vaury

1. Objectif 1 : Retrouver le chemin d'une croissance démographique :

- Envoyer la chute démographique en favorisant l'accueil de nouvelles populations pour retrouver une population équivalente à celle du début des années 1990.

Cet objectif se traduit par la volonté d'accueillir 106 nouveaux habitants d'ici 12 ans soit un rythme de croissance ambileux de la population d'environ 3%/an.

- Renforcer l'attractivité résidentielle... qui permettra aux actifs et aux jeunes de vivre de façon pérenne sur le territoire en concentrant l'urbanisation sur le centre-bourg et sur les 3 villages principaux de Demoranges, La Jarigé / Loscaux, Les Vergnolles / Neypoux.

2. Objectif 2 : diversifier l'offre de logements pour apporter une réponse aux besoins de tous les ménages :

- Privilégier les petites parcelles constructibles dans le bourg et ses abords sous forme de lots à bâtir et de plus grandes parcelles dans les villages.

- Proposer une offre d'habitat diversifiée : maisons mitoyennes, petits collectifs...

- Reconquérir le parc de logements inoccupés dans le centre-bourg en se fixant comme objectif de mobiliser au moins 10 % du parc de logements vacants.

A ce titre, la commune estime son besoin foncier en matière d'habitat à environ 17 ha, sur la base d'un taux de retention foncière de 40% pour produire 97 logements à un horizon de 12 ans.

3. Objectif 3 : conduire une politique d'aménagement urbain qualitative du centre-bourg de Saint-Vaury

- Valoriser le centre-bourg par des opérations d'acquisition / amélioration (ex de la maison de santé) ou de démolition / reconstruction.

- Requalifier et aménager les espaces publics : place de l'église, du 6 mai 1945, rue de la Marche...

- Renforcer l'accessibilité du centre-bourg : optimisation du stationnement, connexions avec les quartiers périphériques (liaisons douces...)

4. Objectif 4 : affirmer le positionnement de Saint-Vaury comme pôle de proximité de l'Agglomération Guéretoise :

- Valoriser la zone d'activités communautaire de la Jarigé.

- Conforter l'offre de commerces et services en veillant à une bonne complémentarité entre les équipements du centre-bourg et de l'entrée sud du bourg.

- Affirmer la commune comme pôle de santé majeur du Grand Guéret.

- Envoyer le retrait progressif des services publics, afin de maintenir un bon niveau de services : poste, gendarmerie, centre de secours, lycée et collège, EHPAD, crèche...

5. Objectif 5 : préserver les ressources et mettre en valeur les espaces naturels et continuités écologiques :

- Préserver les principaux écosystèmes et réseaux et sites forestiers de la commune, lieux identitaires et paysagers.

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme – Bilan de la concertation Commune de Saint-Vaury

- Valoriser les espaces naturels et paysagers emblématiques de la commune : Puy des 3 cornes, site de Roche, plan d'eau de la Valette.

En résumé, sur la base d'un scénario ambitieux permettant de retrouver un niveau de population similaire à celui des années 1990-2000, les ambitions démographiques de la commune de Saint-Vaury nécessitent pour les 12 prochaines années la production théorique de 97 logements supplémentaires pour accueillir environ 106 nouveaux habitants et faire face aux évolutions de la population actuelle.

Sur le plan des besoins fonciers, on estime à 17 ha le potentiel foncier nécessaire en matière d'habitat (sur la base d'un taux de rétention foncière de 40%). Cela correspondrait à une consommation foncière moyenne inférieure de 30% à celle observée sur les 10 dernières années.

A l'issue de la présentation de ces orientations et objectifs au PADD du PLU de Saint-Vaury, après en avoir délibéré, les membres du Conseil Communautaire, à l'unanimité, prennent acte du débat qui s'est tenu et décident d'engager sur la base de ce projet politique, la troisième phase d'élaboration du PLU de Saint-Vaury, consacrée à la définition des zonages et à l'écriture du règlement.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus
Et ont signé les Membres présents
Pour Extrait Conforme
Le Président

Eric CORREA

COMMUNAUTÉ
DU GRAND
GHERET
AGGLOMERATION

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20190627-92_19-DE
Date de télétransmission : 28/06/2019
Date de réception préfecture : 26/06/2019

2.2. Tableau récapitulatif des réunions

Nomenclature des sigles :

- *COFIL* : Comité de Pilotage
- *PPA* : Personnes Publiques Associées

Réunions techniques PLU		Réunions du Conseil Municipal et/ou communautaire	
		15 décembre 2015	Lancement de la démarche d'élaboration du PLU (délibération de Prescription)
		29 mai 2017	Achèvement de la procédure d'élaboration du PLU par le Grand Guéret.
Février 2018	Réunion de lancement (4 PLU + 3CC) Grand Guéret – COFIL n°1		
18 juin 2018	Réunion de lancement avec les élus		
Juin-septembre 2018	Diverses séances de travail techniques sur différents volets		
18 octobre 2018	COFIL n°2 (élus + PPA) : diagnostic		
24 janvier 2019	Séminaire « PADD »	27 juin 2019	Conseil Communautaire : Débat sur le PADD
11 mars 2019	Présentation projet de PADD + séance de travail n°1 sur le zonage		
11 juillet 2019	Séance de travail n°2 sur le zonage		
12 septembre 2019	Séance de travail n°3 sur le zonage		
26 septembre 2019	COFIL n°3 (élus + PPA) : débat sur le projet de PADD et de zonage		
04 novembre 2019	Séance de travail sur le Règlement Ecrit et les OAP avec les élus		
27 novembre 2019	Séance de travail sur le Règlement Ecrit avec élus et services de la DDT et de l'Agglo		
17 juin 2020	Réunion « élus » et services de l'Agglo sur l'évaluation environnementale		
		Septembre 2020	Conseil Communautaire : arrêt du PLU

A noter que plusieurs commissions « urbanisme » et/ou Conseils municipaux ont été animés par les services du Grand Guéret avec les élus de la commune de Saint-Vaury tout au long de la démarche.

2.3. Volet communication

2.3.1. Articles parus dans les bulletins municipaux (extraits)

Urbanisme

En 2009, la Commune de Saint-Vaury s'est engagée dans la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), document d'urbanisme réglementant l'occupation du territoire de la Commune, qui devait à terme remplacer le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.).

Compte tenu des nombreux changements de réglementations intervenus depuis 2009 et de l'obligation de conformité avec le SCOT de l'Agglomération du Grand Guéret, il n'a pu être réalisé avant mars 2017, date à laquelle le P.O.S. est devenu caduque.

Ainsi, depuis le 28 mars 2017, toutes les autorisations d'urbanisme (certificats d'urbanisme, déclarations préalables, permis de construire...) sont instruites dans le cadre de la réglementation dictée par le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.) et donc non plus conformément à une réglementation locale arrêtée par le Conseil Municipal.

Ce changement n'est pas anodin puisqu'une réglementation nationale ne prend pas en compte autant qu'une réglementation locale, les spécificités d'un territoire. Et en France, la pression foncière que peuvent connaître les zones urbaines est très différente de celle constatée dans les territoires ruraux, à l'image de ce qu'il se passe sur la Commune de Saint-Vaury.

Ainsi la problématique urbaine de préservation des espaces naturels et agricoles qui se traduit par le principe de constructibilité limitée (construction sur des parcelles intégrées à une « enveloppe urbaine », de superficie réduite...) n'est pas celle d'une commune comme Saint-Vaury où il n'y a en moyenne que 5 permis de construire déposés par an.

Depuis le mois de mars, l'instruction des demandes d'autorisation d'occuper le sol sont ainsi complexifiées parce que chaque projet doit être examiné au cas par cas par les services de l'État et éventuellement la Commission Départementale de Préservation des espaces Naturels et Agricoles (CDPNAF), par l'application d'un faisceau d'indices qui conduisent ou non à donner l'autorisation de construire et qui peuvent parfois faire l'objet d'interprétations et de décisions difficiles à comprendre.

Ainsi, une construction ne pourra être autorisée que si elle est située dans une Partie Actuellement Urbanisée (PAU) de la Commune. Il n'y a pas de définition légale de la PAU mais elle se fait à partir de critères jurisprudentiels :

- Existence d'au moins 4 constructions, à typologie d'habitation situées au plus à 60 m l'une de l'autre sauf si l'appréciation photographique fait apparaître une densité d'habitation singulièrement différente ;

- Identification d'une enveloppe dont les limites pourront être définies par des espaces homogènes de différentes natures (agricole, forestière,...), par des éléments de rupture paysagère (haie, ruisseau, ravin,...), par des aménagements (voirie > 6 m de largeur d'emprise, mur,...) ;

- Le nombre de construction environnant le projet, la distance par rapport au bourg ou au hameau, le type d'habitat, l'insertion dans le paysage, la protection de l'activité agricole, la desserte par les réseaux, notion de coupure d'urbanisation.

Si le projet de construction est situé en dehors d'une PAU, il peut être autorisé s'il s'agit :

- D'adaptation, de changement de destination, d'une réfection, d'une extension des constructions existantes (...)

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs (...) (sous certaines conditions)

- Des constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

- Des constructions ou installations, sur délibération motivée du Conseil Municipal [sous certaines conditions]

Cette procédure d'instruction est bien plus contraignante par rapport à la situation où un PLU s'applique. En effet dans ce cas, chaque propriétaire sait avant l'instruction du projet de construction, si son terrain est situé dans une zone constructible.

En conséquence, il est opportun avant tout projet de construction de déposer une demande de Certificat d'Urbanisme opérationnel pour connaître le caractère constructible d'un terrain.

2.3.2. Extrait du site Internet du Grand Guéret



PLU en cours de révision

Diagnostic

PADD

Délibération PADD

Contacts utiles

François HAMEL
Responsable Service Logement &
Habitat
05.55.41.04.48
francois.hamel@agglo-
grandgueret.fr

Contact et accès

Offres d'emploi

Presse

Marchés publics

Mentions légales

Plan de site

Politique de confidentialité

Communauté d'Agglomération du

Grand Guéret

9, avenue Charles de Gaulle
BP 302
23006 Guéret Cedex

{t} 05 55 41 04 48
{f} 05 55 41 13 01
{@} direction.generale@agglo-grandgueret.fr

Rejoignez-nous sur Facebook

Suivez-nous sur Twitter

Suivez-nous sur Pinterest

Regardez-nous sur Youtube

Sélectionner une langue ▼

Fort contraste : off

proxim - Juillet 2013

2.3.3. Outils de concertation numérique

Deux outils de concertation numérique ont été mis en ligne **sur le site internet du Grand Guéret** (<https://www.agglo-grandgueret.fr/elaboration-revision-des-documents-durbanisme>) afin de permettre à l'ensemble des acteurs du territoire de s'exprimer.

Révision et élaboration des PLU et CC

Boîte à idées  **GRAND GUÉRET**
Communauté d'Agglomération

Pour proposer des idées sur le devenir de votre territoire, c'est ici ! Ce formulaire est dédié aux personnes qui souhaitent enrichir le projet de révision et d'élaboration des documents d'urbanisme par une proposition, une idée, une suggestion... Les formulaires seront directement transmis à vos élus, en toute discrétion.

Votre nom Votre prénom

Votre e-mail

Faites-nous part de vos idées et suggestions pour le devenir de votre territoire

Votre formulaire est à déposer à la Communauté d'Agglomération
ou à envoyer à l'adresse mail : francois.hamel@agglo-grandgueret.fr

Pour tout renseignement, veuillez vous adresser à la Communauté d'Agglomération - 9 av. Charles de Gaulle BP 302 23005 Guéret Cedex
- Tél : 05.55.41.04.48



Révision et élaboration des PLU et CC

Formulaire pour ma parcelle  **GRAND GUÉRET**
Communauté d'Agglomération

Pour poser vos questions ou formuler une demande qui ne concerne que vous, c'est ici ! Ce formulaire est dédié aux personnes qui s'interrogent sur l'avenir de leur parcelle, la constructibilité de leur terrain... Les questions seront directement transmises à vos élus, en toute discrétion.

Votre nom* Votre prénom*

Votre e-mail

Votre Commune

Références cadastrales de votre parcelle (section et numéro de parcelle)*

Description de votre demande*

*Informations obligatoires

Votre formulaire est à déposer à la Communauté d'Agglomération
ou à envoyer à l'adresse mail : francois.hamel@agglo-grandgueret.fr

Pour tout renseignement, veuillez vous adresser à la Communauté d'Agglomération - 9 av. Charles de Gaulle BP 302 23005 Guéret Cedex
- Tél : 05.55.41.04.48



3. ANNEXES – SUPPORT DU COPIL N°3