



**ENQUETE PUBLIQUE**  
**DU 12 MAI AU 15 JUIN 2021**

**ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**  
**DE LA COMMUNE DE ST VAURY**

**RAPPORT DE L'ENQUETE PUBLIQUE ET CONCLUSION - AVIS**  
**ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

---

*Commissaire enquêteur,*  
*Marilyn MONBUREAU*

## TABLE DES MATIERES

### *INTRODUCTION*

#### **1ère PARTIE: L'ENQUETE PUBLIQUE**

1° AVANT L'ENQUETE

2° PENDANT L'ENQUETE

3° APRES L'ENQUETE

#### **2ème PARTIE: LE PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

1° LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

2° L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

3° LA JUSTIFICATION DU PROJET PLU

#### **3ème PARTIE: LES AVIS SUR CE PROJET**

1° DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

2° LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

3° L'ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC PAR LE COMMISSAIRE ENQUETEUR

*CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR*

## INTRODUCTION

La commune de St Vaury a été dotée d'un POS pendant plus de quinze ans. Il avait été approuvé le 11 mars 1999. En 2013-2014, elle a engagé la transformation de son POS en Plan Local Urbanisme (PLU), mais la procédure a été suspendue. De fait, son POS est devenue caduque depuis le 27 mars 2017, ce qui a entraîné l'application du RNU.

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. Dans ce cadre, la Communauté d'Agglomération, en partenariat avec la commune, s'est engagée dans l'élaboration du PLU de Saint-Vaury. Procédure prescrite par la délibération du Conseil Municipal, le 14 décembre 2015. Une délibération du 29 mai 2017 vient conforter la précédente en autorisant l'achèvement de la procédure d'élaboration du PLU par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

Par l'arrêté du Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret n°2021/URB/01 du 16 avril 2021, exécutoire à cette même date, l'enquête publique a pu être organisée et ouverte.

### **1ère PARTIE: L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE AU PROJET D'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-VAURY**

#### **1° AVANT L'ENQUETE**

En application de l'article R.123-9 du Code de l'Environnement, une première réunion s'est tenue à la Mairie de St- Vaury, le 13 avril 2021 afin de préparer la mise en place de l'enquête publique. Cinq dates ont été retenues pour les permanences du Commissaire Enquêteur à la Mairie de St-Vaury. L'affichage réglementaire pour informer a été implanté aux principales entrées de la commune, aux points d'affichage habituels sur la commune ainsi que dans toutes les mairies de la Communauté d'Agglomération. Une publication dans les annonces légales dans deux journaux locaux a été faite auprès de La Montagne-Centre France et La Creuse Agricole et Rurale, quinze jours avant le début de l'enquête suivie d'un rappel, huit jours avant. De plus, l'information pour annoncer l'enquête a été effectuée également via les sites internet de la commune et de la Communauté d'Agglomération.

Une visite de la commune a été programmée par la Communauté d'Agglomération et la commune afin que le Commissaire enquêteur découvre et saisisse les enjeux de l'urbanisme local.

#### **2° PENDANT L'ENQUETE**

L'enquête publique s'est déroulée à la Mairie de St-Vaury du 12 mai au 15 juin 2021.

Cinq permanences en présence du Commissaire enquêteur:

- Mercredi 12 mai 2021 de 9H00 à 12H00

- Mercredi 19 mai 2021 de 14H00 à 17H00
- Samedi 29 mai 2021 de 9H00 à 12H00 ,
- Lundi 7 juin 2021 de 14H00 à 17H00
- Mardi 15 juin 2021 de 14H00 à 17H00

En dehors de ces jours et horaires ci-dessus, les personnes souhaitant s'exprimer sur le registre, pouvaient le faire auprès du secrétariat de mairie de la commune de St-Vaury aux jours et heures habituels d'ouverture dudit service. Aussi, les observations ont pu être adressées par écrit et pendant la période d'enquête au commissaire enquêteur via l'adresse postale de la Mairie de St-Vaury. L'ensemble des pièces du dossier était accessible dans deux pièces au sein du bâtiment de la Mairie.

Par ailleurs, toutes les pièces du dossier pouvaient être consultables via le site internet de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret ou de la commune. Il était également possible de manière dématérialisée via le courriel dédié d'indiquer son opinion sur ce projet de PLU.

### 3° APRES L'ENQUETE

Une réunion s'est tenue le samedi 19 juin 2021 afin de faire un premier bilan de l'enquête publique close. Le commissaire enquêteur a remis un procès-verbal de synthèse, le 23 juin 2021 au porteur de projet à savoir la Communauté d'Agglomération.

## **2ème PARTIE: LE PROJET DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINT-VAURY**

### **1° LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES**

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) constitue la clef de voûte du dossier du 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 la commune. Il est 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 L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD expose les orientations générales du projet de la commune de ST-VAURY et du Grand Guéret , s'inscrivant 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 et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages.
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, d'une part, en organisant les capacités de construction et de réhabilitation pour satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activité et d'équipement, et d'autre part 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 intégrant la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol, des écosystèmes, des espaces agricoles, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction

des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

L'élaboration du PADD de St-Vaury résulte d'une réflexion à l'échelle intercommunale afin d'assurer une cohérence et un équilibre entre les différentes entités composant l'armature territoriale du Grand Guéret à savoir:

\* le pôle urbain de Guéret et les communes directement associées au développement de l'agglomération et à son fonctionnement (l'habitat, activités économiques, services, équipements ...)

\*I les pôles de proximité, dont fait partie Saint-Vaury, situés au cœur des territoires ruraux et qui présentent un certain niveau d'équipements et de services dont l'aire d'influence é

\* les communes à caractère rural dont certaines évoluent vers un caractère résidentiel de plus en plus marqué.

Ainsi, les orientations stratégiques du PADD de St-Vaury sont fondées sur :

- **un socle commun privilégiant une ambition partagée à l'échelle du Grand Guéret** qui repose sur les six principes ci-dessous:

1. **le renforcement de l'attractivité résidentielle en favorisant l'accueil de nouvelles populations**
2. **un développement urbain harmonieux favorisant une gestion économe de l'espace**
3. **l'accompagnement au développement de nouvelles formes de mobilité**
4. **le soutien au développement de nouvelles activités économiques et à la création d'emplois**
5. **la préservation de l'activité agricole**
6. **la préservation des ressources naturelles et la mise en valeur des espaces naturels, continuités écologiques**

- **des objectifs stratégiques spécifiques à la commune de St-Vaury qui visent à prendre en compte les particularités communales** au regard des problématiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et fonciers, de préservation des continuités écologiques, d'habitat, de développement économique (artisanal et commercial) ....

En somme, cinq objectifs propres à la commune de St-Vaury:

1. **"retrouver le chemin" d'une croissance démographique**
2. **diversifier l'offre de logements pour apporter une réponse aux besoins de tous les ménages**
3. **conduire une politique d'aménagement urbain qualitative du centre-bourg**
4. **affirmer le positionnement de St-Vaury en tant que pôle de proximité de l'agglomération guérétoise**
5. **préserver et mettre en valeur les espaces naturels et continuités écologiques**

Effectivement, le PADD de la commune de Saint-Vaury a été construit au regard des principes suivants: le respect du contexte réglementaire et la prise en compte des documents supra-

communaux, en particulier les objectifs définis par le SCoT et le PLH du Grand Guéret. Le PADD s'inscrit dans un contexte législatif qui définit un certain nombre d'obligations à respecter. Il s'agit de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat en 2003, les lois Grenelle 1 et 2, la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt dite LAAF, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite ALUR, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite ELAN.

## 2° L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Les PLU sont soumis à évaluation environnementale si le territoire est couvert par une partie ou l'intégralité d'un site Natura 2000 (article R122-17 du Code de l'Environnement), ou après examen au cas par cas. Le projet de PLU de St-Vaury a fait l'objet d'un tel examen, à l'issue duquel, une évaluation environnementale a été requise.

L'objectif de cette démarche est de permettre la prise en compte de l'ensemble des préoccupations environnementales dans le processus d'élaboration du projet de territoire et plus précisément :

- prioriser les enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être concernés par le projet,
- analyser les effets notables, tant positifs que négatifs, du projet sur l'environnement de manière à s'assurer de la pertinence et de la cohérence des choix opérés,
- proposer, en cas d'incidences négatives sur l'environnement, des mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser les impacts repérés et participer ainsi à l'élaboration du projet,
- préparer le suivi environnemental du projet et s'assurer de la pertinence du dispositif prévu.

Les résultats de cette évaluation doivent faire l'objet d'un rapport environnemental, généralement décliné en huit parties, énoncées dans l'article R122-20 du Code de l'Environnement et présentées dans le tableau ci-dessous.

Il s'agit du résumé non technique (1), des objectifs, contenu et articulation du programme d'action (2), l'état initial de l'environnement (3), les solutions de substitution et choix retenus (4), l'analyse des effets notables probables sur l'environnement (5), les mesures d'évitement, de réduction, compensation (6), le dispositif de suivi (7) et la méthodologie (8).

Cette évaluation environnementale fait l'objet d'un tome 2 du rapport de présentation du projet qui a été soumis à l'enquête publique. Elle met en lumière que ce projet du PLU de la commune de St-Vaury, confronté à une pluralité de thèmes environnementaux, influence très faiblement, faiblement, moyennement l'environnement. La sensibilité sur l'environnement est jugée forte en matière de patrimoine bâti.

En effet, le diagnostic environnemental a permis de confronter le projet PLU de St-Vaury aux thématiques environnementales suivantes: le climat, la topographie, la géologie, pédologie, la ressource en eau (souterraines, superficielles), les risques naturels, technologiques, les usages de l'eau, la qualité de l'air, les ressources du sous-sol, les risques industriels, les sols pollués, la gestion des déchets, le contexte sonore, l'énergie, le socle du paysage, la dynamique du paysage, le patrimoine naturel bâti, la synthèse des perceptions, les espaces naturels protégés et les continuités écologiques.

En outre, en complément de l'analyse de l'état initial de l'environnement menée à l'échelle communale, une analyse affinée des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en oeuvre du PLU est présentée dans le dossier de l'enquête publique.

En réalité, l'incidence du PLU sur l'environnement n'est pas dommageable à un fort degré compte tenu des faibles surfaces ouvertes à l'urbanisation, de la protection de plus de 95% du territoire communal par un classement en zone A ou N, de l'implantation des terrains ouverts à l'urbanisation en continuité du bâti existant.

### 3° LA JUSTIFICATION DU PROJET PLAN LOCAL D'URBANISME

Le processus ayant conduit à retenir le scénario final du PLU, consiste en une démarche itérative prenant en compte les impératifs environnementaux et de développement urbain. Plusieurs scénarii ont été élaborés et modifiés pour obtenir la version finale du PLU.

Les critères qui ont prévalu dans les choix sont les suivants:

- ° la concentration de l'urbanisation autour de la principale entité bâtie structurante de la commune que constitue le centre-bourg de Saint-Vaury,
- ° la valorisation du potentiel foncier urbanisable situé en dent creuse ou en extension du bourg et des villages,
- ° la préservation de l'activité agricole qui constitue à la fois un enjeu économique (maintien des exploitations, développement de nouvelles activités) et de cadre de vie (en termes de paysage notamment),
- ° la préservation et la mise en valeur des espaces naturels, corridors écologiques, vecteur du cadre de vie communal (Puy Denis),
- ° la valorisation et l'optimisation des secteurs spécifiques (zones d'activités existantes) afin d'éviter l'éparpillement des fonctions au sein du tissu urbain,
- ° la présence d'infrastructures (voirie, réseaux secs, réseaux humides).

D'une façon générale, le règlement graphique du PLU a été établi au regard de plusieurs critères et besoins: l'organisation urbaine du territoire communal, la vocation agricole des villages, la valorisation des secteurs d'activités existants, la prise en compte des éléments identitaires du territoire comme la trame verte et bleue, les espaces naturels emblématiques, les contraintes topographiques, la présence d'infrastructures notamment la voirie.

Le PLU de la commune de Saint-Vaury compte 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation. L'un porte sur le secteur "La Buvette" à vocation principale d'habitat et le second concerne le secteur d'extension de la Zone d'Activités Economiques de la "Jarrige".

Comme pour l'ensemble des zones proposées à l'urbanisation, les secteurs concernés par une OAP ont fait l'objet d'une attention particulière afin de vérifier la présence ou l'absence de sensibilité environnementale notable, et de concevoir un principe d'aménagement tenant compte de ces éventuelles sensibilités.

En outre, des prescriptions ont été émises au regard de contraintes et sensibilités particulières:

- constructions ou installations interdites le long des grands axes routiers (RN 145) impliquant une bande "inconstructible" de cent mètres de part et d'autre de l'axe,

- la définition de deux espaces boisés classés (art L113-1 du Code de l'Urbanisme) au droit des versants boisés du Puy des Trois Cornes et du Peu Villeix;

- l'identification de cours d'eau et zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager (art L 151-23 du Code de l'Urbanisme), correspondant au ruisseau de la Baleine et aux ruisseaux entourant le Peu Villeix,

- l'identification également de massifs boisés et maillage bocager à préserver pour le maintien des continuités écologiques correspondant aux secteurs bocagers ou boisés localisés à proximité de la limite Est de la commune ou au centre du territoire communal.

Les différents éléments de ce zonage sont présentés ci-après:

ZONES	SOUS-SECTEURS	DEFINITION	SURFACE (en ha)	PART DU TERRITOIRE (en %)
U	Ua	Secteur d'habitat ancien - bourg historique	9,74	0,21
U	Ub	Secteur urbain multifonctionnel	6,71	0,14
U	Ub*	Secteur urbain à vocation habitat collectif	2,63	0,06
U	Uc	Secteur urbain résidentiel - extension bourg/villages	73,12	1,57
U	Uva	Secteur d'habitat traditionnel - villages	44,56	0,96
U	Ue	Secteur - Equipements publics ou d'intérêt collectif	42,00	0,90
U	Ut	Secteurs - Activités touristiques et loisirs	6,21	0,13
U	Uy	Secteur - Activités économiques	1,65	0,04
U	Uy*	Secteur - Activités artisanales et industrielles	3,13	0,07
AU	1AUc	Secteur à urbaniser à court terme - Habitat	2,80	0,06
AU	2AUc	Secteur à urbaniser à long terme - Habitat	1,38	0,03
AU	1AUy*	Secteur à urbaniser à court terme - activités artisan et ind	0,74	0,02
AU	2AUy	Secteur à urbaniser à long terme - activités économiques	2,44	0,05
N		Secteur naturel et forestier à préserver	1879,03	40,28
A		Secteur agricole à préserver	2589,10	55,50

### **3ème PARTIE: LES AVIS SUR LE PROJET PLU DE ST-VAURY**

#### **1° DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES**

##### **- Avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAE) de la Nouvelle Aquitaine**

La MRAE recommande fortement de recomposer le rapport de présentation afin que celui-ci fournisse dans un premier temps les bases de l'élaboration du document soit le projet de PLU, avant de présenter les justifications du projet retenu et d'appréhender ses incidences sur l'environnement. Elle préconise de compléter le rapport de présentation par la production de données précises, harmonisées, et présentées à l'échelle temporelle requise règlementairement afin de mieux appréhender la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers connus par la commune lors de la dernière décennie. Elle exhorte d'intégrer une étude des capacités de densification et de

mutation des espaces bâtis, dont la mobilisation viendra diminuer les besoins en extension spatiale du projet de PLU. Aussi, elle conseille d'informer le public sur le risque du radon bien présent sur la commune.

La MRAE estime que le développement démographique retenu dans le projet est insuffisamment justifié et souligne des incohérences qui nuisent à sa compréhension. Selon elle, ce projet ne répond pas aux objectifs de modération de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Elle souhaiterait plus de production d'informations sur les zones humides, la gestion de l'eau potable, des eaux usées, des mesures d'évitement des incidences environnementales.

- Avis de la Direction Départementale des Territoires (DDT)

La DDT préférerait une solution alternative à propos du projet d'extension du lotissement de la Magnane qui prévoit une extension sur des terrains à la vocation agricole, un développement linéaire le long de la route départementale 63. Par ailleurs, elle préconise, pour une sécurité juridique plus forte, que les conseils de la communauté d'agglomération de Guéret et la commune de St Vaury, débattent des orientations générales du PADD. Ce ne serait qu'à l'issue de ces débats que le PLU serait arrêté au moins deux mois après le dernier débat.

- Avis de l'Architecte des Bâtiments de France

L'architecte des bâtiments de France demande à ce que des modifications soient apportées au règlement (cf l'avis du 18 décembre 2020).

- Avis de la Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) de la Creuse

La CCI note l'absence d'une articulation cohérente entre les choix d'aménagement au sein du PLU et le PADD. Par exemple, elle attire l'attention sur l'articulation entre l'orientation de développement de nouvelle activité à l'échelle de l'agglomération qui veut localiser de manière préférentielle les commerces et services dans les centres bourgs et l'objectif n°4, qui invite le développement de ces activités sur la zone économique en entrée de bourg.

- Avis de la chambre d'Agriculture de la Creuse

Elle considère qu'il y a une surestimation des besoins fonciers liée à un objectif ambitieux de développement économique dans le rapport de présentation. Elle préconise de bien identifier les bâtiments agricoles afin que le respect des périmètres de sécurité soient mieux respectés et adaptés au zonage en conséquence.

- Avis du Centre Régional de la Propriété Foncière ( CNPF) de la Nouvelle Aquitaine

Le CNPF souligne une redondance non nécessaire dans l'application de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, du fait de prescriptions prévues au projet du PLU et les réglementations existantes notamment l'arrêté préfectoral de la Creuse du 13 février 2004, soumettant à autorisation de la DDT, tout défrichement dans un massif de plus de 4ha au titre du L.151-23 du CU.

- Avis de la commune limitrophe Saint Sulpice le Guérétois

Le Conseil municipal trouve le projet cohérent.

- Avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) : Favorable

## 2° OBSERVATIONS DU PUBLIC

### a) Registre d'enquête

M. et Mme JOUANNY Ginette et Henri souhaitent que les parcelles ZN 106 au Peux Roby et ZO 19 aux Chaumes soient classées en zone constructible dans le projet PLU.

M BRUNAUD Gilbert émet également ce même souhait pour ses parcelles ZH 53 (La Couture), AP 64 et AP 65 à Demoranges. Ces deux dernières parcelles sont desservies par la route départementale D 913.

M. REUSE Bernard espère que sa parcelle ZH 114 située à Demoranges soit constructible car l'eau et l'électricité sont à proximité. Des constructions sont présentes autour.

Madame JOUANNY Paulette demande un transfert de "constructibilité" de sa parcelle BM 113, village de Mondon à la parcelle YH 146 près de Villevivieux.

Mme PASTY Valérie espère que sa parcelle YB 17 à La Maraude soit en zone constructible même partiellement car les réseaux sont présents à proximité.

M. CHATARD Pierre est venu s'assurer que sa parcelle ZH 24 à Demoranges reste bien constructible.

M. VEYRONNET Alain veut conserver le potentiel de "constructibilité" de sa propriété au Pêcher, en cas de démolition-reconstruction car classée en zone N Forestière.

Mme YVETTE Martine fait remarquer que sa parcelle BN 41, d'une superficie de 2a 73ca, configurée en "dent creuse" ne pourra pas accueillir de construction. Pourtant, elle est classée en zone constructible. Elle préfère que ce soit plutôt sa parcelle BN 40 qui profite de ce zonage favorable.

M. MONDON Louis attend qu'une partie de sa parcelle YH 0146, ne serait-ce que 1 000 mètres carré soit constructible.

Mme QUESNEL Christelle s'interroge sur le fait de pouvoir faire construire sur ses parcelles en tant qu'exploitante agricole.

### b) Documents annexés au registre d'enquête

Annexe 1: un extrait du plan cadastral apporté par M. BRUNAUD Gilbert.

Annexe 2: un dossier déposé par M. et Mme VINZANT expliquant pourquoi, ils espèrent que les parcelles YC 21, 74 et 75 au village du Magnenon, du moins les parties proches du village.

Annexe 3: M. HOJLO Christian explique son projet de construction d'une ferme agr-photovoltaïque. Il demande au vu de la proximité de sa parcelle AV 99 avec les parcelles AV 95 et AV 96 que la sienne soit requalifiée en zone NPV.

Annexe 4: M. PEYNAUD Jean-Michel demande à pouvoir réaliser des entrées sur ses parcelles 526 et 531 près de la voie communale, le Petite Roche. Il demande également que sa parcelle AY 3 à La Buvette passe d'un classement "jardin public" à un classement constructible.

Annexe 5: M. VITTE Bernard indique sa volonté de voir ses parcelles YB 112 et 21, classées en zone constructible.

Annexe 6: Mme TEINTURIER Gisèle attend un redassement de sa parcelle BC 0231, contigue à la zone d'activités de St Vaury en un classement en zone Uy.

Annexe 7: M. MOREAU Michel, agriculteur, sollicite de la bienveillance en permettant un classement de ses parcelles aux Bordes AT 83, AT 126, AT 127 et AS 55 aux Coutures. En tant qu'agriculteur, il nous indique qu'il lui est impossible de cultiver ces parcelles dans de bonnes conditions.

Annexe 8: M. RATTRAY James a laissé un dossier dévoilant leur activité touristique actuellement et les leurs projets. Il espère un classement dans un zonage qui permettrait la poursuite de leurs activités au Chez.

### 3° L'ANALYSE DES OBSERVATIONS DU PUBLIC PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Je vais passer en revue, les différentes doléances et donner mon point de vue.

- \* Doléance de M. JOUANNY: l'extension urbaine pour ces parcelles ZN 106 et ZO 19 entraînerait une discontinuité de l'urbanisation.
- \* Doléance de M. BRUNAUD: la parcelle ZH 53 est déjà en partie en zone constructible. En revanche, ses parcelles AP 64 et AP 65 ne figurent pas dans l'enveloppe urbaine car éloignée de celle-ci.
- \* Doléance de M. REUSE: la parcelle ZH 114 est bien classée en zone constructible.
- \* Doléance de M. CHATARD: sa parcelle ZH 24 devenue ZH 129 et ZH 130, est bien constructible.
- \* Doléance de Mme JOUANNY: sa parcelle YH 113 reste en zone constructible. En revanche, la parcelle YH 146, devenue YH 132 reste en zone non constructible car trop éloignée des autres maisons.
- \* Doléance de M. LOUIS: même réflexion qu'au dessus car il s'agit des mêmes parcelles.
- \* Doléance de M. PASTY: je suis favorable pour créer une bande constructible sur une partie de ses parcelles YB 133 et YB 17 car cela permettrait une urbanisation cohérente dans ce village.
- \* Doléance de M. YVETTE: je propose de reclasser la parcelle BN 40 en zone Uva au Magneron au vu de ses activités.
- \* Doléance de M; et Mme VINZANT: les parcelles YC 21, 74 et 75 sont situées en discontinuité de l'urbanisation, de l'autre côté de la voie. Je propose de redasser en zone Uva les parcelles YC 19, 20, 21 et 74.
- \* Doléance de M. TEINTURIER: Avis défavorable car en dehors de l'enveloppe urbaine.
- \* Doléance de M. VITTE: ses deux parcelles YB 112 ET yb é& SONT D2JO CLASS2ES EN ZONE CONSTRUCTIBLE Uc.
- \* Doléance de M. MOREAU: j'approuve le classement de la parcelle AS 55 en partie en zone 127 restent en zone naturelle vu leur situation géographique.
- \* Doléance de M. RATTRAY: vu le projet touristique, je suis favorable au repérage des bâtiments susceptibles de changer de destination par une étoile rouge sur le plan concernant les parcelles AR 84, 86 à 91.
- \* Doléance de M. HOJLO: le règlement autorise sa requête à propos de constructions et installations nécessaires aux équipements collectifs tant qu'elles ne portent pas atteinte à une activité agricole.
- \* Doléance de M. PEYNAUD: sa parcelle AY est classée en zone Ue donc constructible. Les réalisations d'entrées sur les parcelles AZ 526 et AZ 531 ne rentrent pas dans le champ de compétence du PLU.

## CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Le projet de PLU de la commune de St-Vaury est présenté dans un dossier composé d'un rapport de présentation: le Tome 1 sur le diagnostic territorial et les justifications du projet du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le Tome 2 portant sur l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale, du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), du règlement graphique (planche Nord, Sud et du centre-bourg), le règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le bilan de la concertation et l'avis des personnes publiques associées.

Le règlement divise le territoire communal en zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) et naturelles ou forestières (N). Chacune de ces zones est déclinée en sous-secteurs, chacun règlementé par des dispositions qui lui sont propres. Le potentiel foncier urbanisable en zone U et AU est également identifié. Par ailleurs, le règlement comprend sept prescriptions particulières.

Outil de gestion du sol, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) organise le cadre de vie sur le territoire communal. Il dessine le visage de la commune de demain. C'est un outil réglementaire, qui définit les règles d'usage des sols sur l'ensemble du territoire. Il détermine notamment les droits à construire et les conditions d'évolution attachés à chaque parcelle du territoire d'une commune. Ce document juridique, de portée générale, s'impose à tous, particuliers et administrations. Il sert de référence obligatoire à l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol, comme par exemple les permis de construire.

Pour se prononcer sur ce projet de PLU de Saint-Vaury, il nous semble indispensable de s'assurer du respect de la législation du projet avec les normes qui s'imposent à lui. Il se trouve que le PADD de la commune de Saint-Vaury a été construit au regard des principes suivants: le respect du contexte réglementaire et la prise en compte des documents supra-communaux, en particulier les objectifs définis par le SCoT et le PLH du Grand Guéret. Le PADD s'inscrit dans un contexte législatif qui définit un certain nombre d'obligations à respecter. Il s'agit de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain de 2000, modifiée par la loi Urbanisme et Habitat en 2003, les lois Grenelle I et II, la loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt dite LAAF, la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué dite ALUR, la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite ELAN.

Comme nous l'avons vu précédemment, 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. Et dans ce cadre, la communauté d'agglomération, en partenariat avec la commune, s'est engagée dans l'élaboration du PLU de Saint-Vaury. Les objectifs principaux fixés ensemble sont les suivants:

- permettre à la commune d'avoir un document d'urbanisme opposable et cohérent avec les nouvelles obligations réglementaires: Loi Engagement National pour le Logement (ENL), Loi Grenelle II, Loi ALUR, Décret sur la modernisation du contenu du PLU,
- se mettre en compatibilité avec les documents supra-communaux actuellement en vigueur: les schémas régionaux (SRADDET, SRCAE, SRDE), le SCOT et le PLH du Grand Guéret,
- s'intégrer dans une dimension intercommunale en privilégiant une approche d'aménagement et de développement global et partagé à l'échelle du territoire, respectueux des spécificités communales.

- structurer la politique en matière d'accueil résidentiel et répondre à un enjeu de mixité sociale et intergénérationnelle,
- préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles, corridors écologiques, vecteur du cadre de vie communal.

Tout d'abord, je trouve ces objectifs tout à fait appréciables car il peut être noté, une volonté commune de respecter le cadre législatif et réglementaire en vigueur y compris tout le volet environnemental. Ensuite, je trouve le diagnostic territorial intéressant à plusieurs titres. En effet, un état des lieux est dressé sur plusieurs angles: le contexte géographique, réglementaire, institutionnel. La commune est étudiée du point de vue socio-démographique, économique, en matière d'habitat, de déplacements, d'équipements et de services. L'étude sur les dynamiques urbaines ne manquent pas à l'appel. J'apprécie la sincérité des informations recueillies qui vont être le point de départ de la réflexion sur le projet.

Et au vu des ces deux apostolats: le cadre juridique et l'état des lieux de la commune, les élus ont pu mener une réflexion de planification sur les 10 voire 15 années à venir sur un projet de PLU. Et en fonction du projet politique retenu, des choix ont été pris dans la délimitation des zonages et du règlement.

Cette même démarche a été appliquée pour l'évaluation environnementale. Dans un premier temps, une description de l'état initial de l'environnement. Dans un second temps, une justification des choix retenus avec une analyse des incidences du projet sur l'environnement et en dernier, des propositions de mesures pour éviter, réduire et compenser ces incidences.

Il en ressort bien une intention d'accorder au développement durable, toute la place qu'il mérite et d'essayer de moins agir négativement sur l'environnement.

A ce respect du droit positif, s'adjoint donc une volonté de nuire le moins possible à l'environnement comme nous avons pu le voir dans l'évaluation environnementale. Conformément aux dispositions de l'article L.104-4 du Code de l'urbanisme et en application des dispositions de l'article R.122-20 du Code de l'environnement, l'évaluation environnementale décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document proposé à l'enquête publique sur l'environnement. En fait, compte tenu des faibles surfaces ouvertes à l'urbanisation, de la protection de plus de 95% du territoire communal par un classement en zone A ou N, de l'implantation des terrains ouverts à l'urbanisation en continuité du bâti existant, des règles établies en matière de gestion des eaux pluviales, de la protection d'une partie du réseau hydrographique par le biais d'une prescription particulière "cours d'eau et zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager", des règles établies en matière d'assainissement, de la zone d'inconstructibilité définie autour de la RN 145 et du choix d'implantation des zones urbanisables, les incidences néfastes sur l'environnement peuvent être qualifiées de négligeables.

Même si, la commune de Saint-Vaury envisage d'avoir une croissance démographique pour atteindre 1 870 habitants à un horizon de 12 ans soit un gain de 106 habitants, et prévoit des besoins fonciers et en logements en conséquence, j'estime qu'elle a des atouts qui plaident dans son sens: situation géographique, développement de services, dynamiques économiques, ... De toutes les façons, ce projet reste protecteur des zones naturelles et agricoles. Le territoire communal reste à plus de 95% classé en zone naturelle ou agricole à préserver.

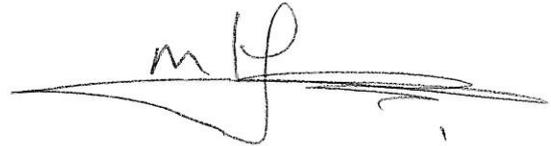
Bien évidemment, tout aménagement humain agit sur les espaces naturels mais ce projet tente de limiter au maximum, les incidences négatives, en mettant en lumière des points de vigilance et envisage des mesures pour éviter, réduire et compenser les incidences sur l'environnement.

Toutes ces données, nous amènent, en notre âme et conscience à être favorables à ce projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Vaury. Pour toutes ces raisons évoquées ci-dessus à savoir le respect de la législation et de l'environnement, **j'approuve ce projet d'élaboration du plan local d'urbanisme de la commune de St-Vaury** relevant de la compétence de la communauté d'agglomération du Grand Guéret. **J'émet un avis favorable au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Vaury présenté lors de l'enquête publique par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret du 12 mai au 15 juin 2021.**

17 AOUT 2021

Marilyn MONBUREAU

Commissaire enquêteur

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'mfp', written over a horizontal line.