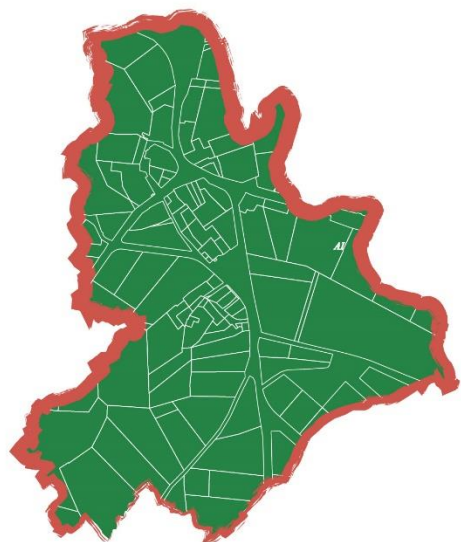




**GRAND
GUÉRET**
Communauté
d'Agglomération



REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

Commune de Saint-Laurent

4

DEROGATION A L'URBANISATION LIMITEE DANS LES COMMUNES NON COUVERTES PAR UN SCOT

(ARTICLES L.142-4 ET L.142-5 DU CODE DE L'URBANISME)

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 30 août 2016

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du 24 novembre 2022

CO-APPROBATION DU PROJET

Arrêté préfectoral n°23-2023-01-27-00003 du 27 janvier 2023



CAD experts

SOMMAIRE

1. Préambule	4
2. Justification des secteurs concernés	5
2.1. Contexte général et choix de développement	5
2.2. Tableau récapitulatif des parcelles classées en ZC et localisées en extension par rapport aux parties actuellement urbanisées	6
3. Annexe – Arrêté préfectoral portant dérogation	13

1. PREAMBULE

Pour rappel, il convient de noter que **la révision de Carte Communale de Saint-Laurent a été prescrit le 30 août 2016. Depuis cette date-là, le Grand Guéret a connu un bouleversement majeur en matière d'aménagement et d'urbanisme avec la caducité du SCoT.**

Par délibération n°172/20 en date du 19 novembre 2020, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a approuvé le retrait de la délibération n°210/18 portant sur l'évaluation de la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et sur son maintien en vigueur. Conformément à l'article L.143-28 du Code de l'Urbanisme, **ce retrait a entraîné la caducité du SCoT du Grand Guéret.**

Depuis le 19 novembre 2020, la commune de Saint-Laurent n'est donc plus couverte par un SCoT, **la Carte Communale est désormais contrainte d'appliquer le principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT** codifié à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme. **Une demande de dérogation est nécessaire dans la mesure où le projet de Carte Communale ouvre un ou plusieurs secteurs à l'urbanisation par rapport à la Carte Communale en vigueur.**

A compter du 1er janvier 2017, **dans le cas des communes non couvertes par un SCoT comme Saint-Laurent**, les zones à urbaniser « fermées », naturelles, agricoles ou forestières d'une Carte Communale ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme (article L.142-4 du Code de l'Urbanisme).

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée. [...] »

Toutefois une dérogation est envisageable en application de l'article L.142-5 : *« Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».*

2. JUSTIFICATION DES SECTEURS CONCERNES

2.1. Contexte général et choix de développement

Pour rappel, le projet de révision de la Carte Communale est fondé principalement sur une réduction importante du potentiel foncier constructible dans les villages classés en zone constructible U (zonage en vigueur) ; le potentiel foncier constructible est ainsi passé d'environ 27 ha pour la Carte communale en vigueur à une enveloppe d'environ 11 ha dans le projet de Carte Communale, soit une réduction de près de 60% du potentiel foncier constructible.

Il convient de noter qu'aucune nouvelle grande zone constructible n'est ouverte à l'urbanisation dans le projet de Carte Communale révisée.

Globalement, les réajustements sont marginaux, 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.

D'une manière générale, le classement en zone constructible (ZC) de ces parcelles a été établi au regard de plusieurs critères :

- L'organisation urbaine du bourg et des villages : les extensions qui ont été inscrites en zone ZC (ou ZCt ou ZCa) s'intègrent à l'enveloppe urbaine en raison de leur localisation en continuité du bâti existant. Pour la plupart, il s'agit de fonds de parcelles dont une partie de la parcelle accueille déjà une construction.
- Une superficie limitée : chacune des extensions inscrites en zone ZC est proportionnée à la taille du tissu urbain auquel elles s'intègrent.
- La présence d'infrastructures (voirie, réseaux secs, réseaux humides...) : il s'agit d'optimiser, dans les villages, les secteurs déjà desservis par la voirie, les réseaux secs, les réseaux humides.

Bien évidemment, **les secteurs concernés par une ouverture à l'urbanisation, étant donné leur faible superficie, n'ont aucune incidence d'une part au regard de la consommation de l'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, et d'autre part au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.**

Le tableau ci-après inventorie, pour chaque village concerné, les extensions limitées qui ont été classées en zone constructible dans le cadre du projet de révision de la Carte Communale.

Il est à noter que **ce recensement ne fait état que des nouvelles parcelles non bâties classées en zone constructible et localisées en extension par rapport aux parties urbanisées existantes.** Par conséquent, sont exclus de cet inventaire : les parcelles en « dents creuses » (parcelles non bâties insérées dans un tissu construit), les parcelles rendues « inconstructibles » par des contraintes physiques ou topographiques, les parcelles en cours de construction ou ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire.

2.2. Tableau récapitulatif des parcelles classées en ZC et localisées en extension par rapport aux parties actuellement urbanisées





Note d'information pour la lecture de chaque tableau récapitulatif

Chaque secteur évoqué ci-après fait l'objet d'un extrait du règlement graphique du projet de Carte Communale révisé avec :


- Plan de droite dans le tableau : **extrait du règlement graphique du projet de Carte Communale révisé avec PFU (Potentiel Foncier Urbanisable) + limite du zonage de la Carte communale en vigueur**
- Plan de gauche dans le tableau : **extrait du règlement graphique du projet de Carte Communale révisé avec Photo aérienne (sans PFU)**

Pour information, la légende utilisée dans ces extraits est donc la suivante :




Zonage réglementaire

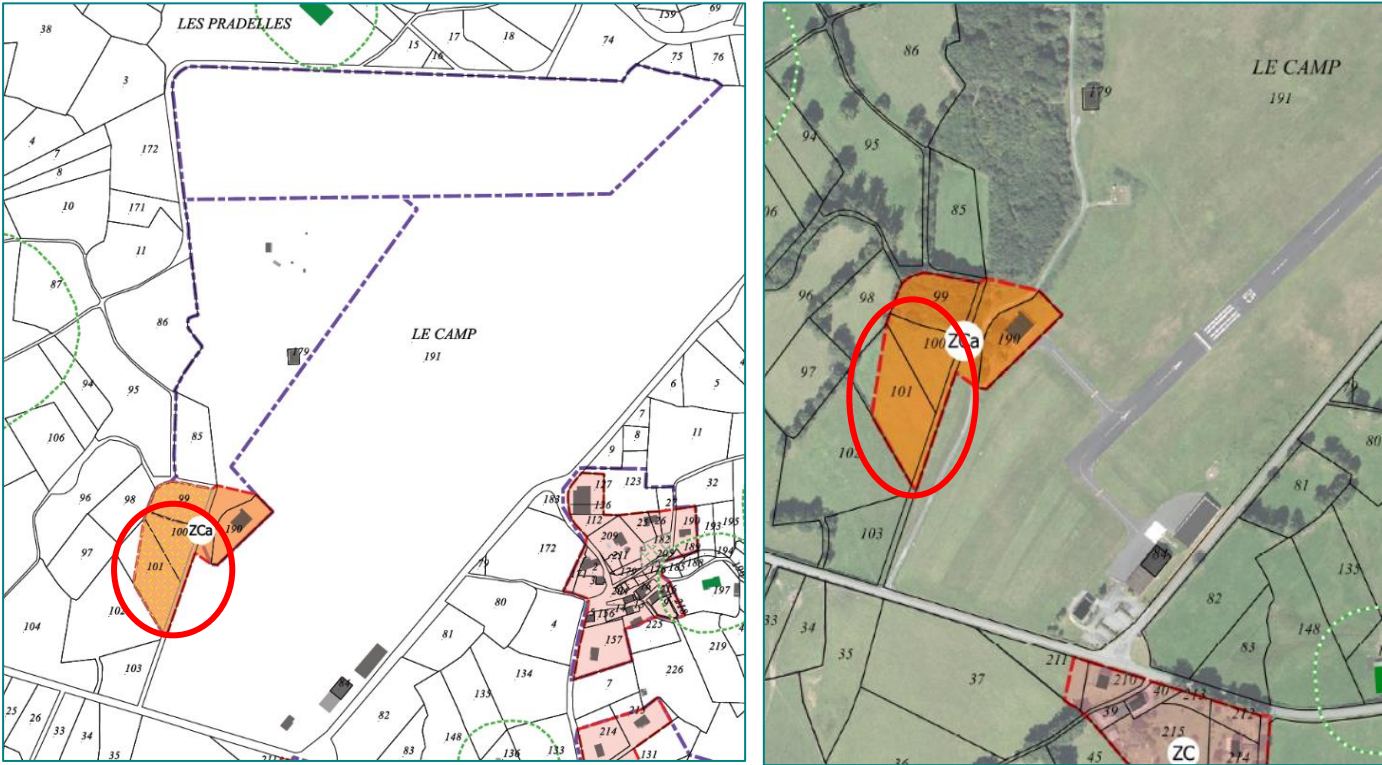
-  ZC- Zone Constructible
-  ZCa- Zone Constructible à vocation d'activité
-  ZCt- Zone Constructible à vocation touristique
-  ZNC- Zone Non Constructible

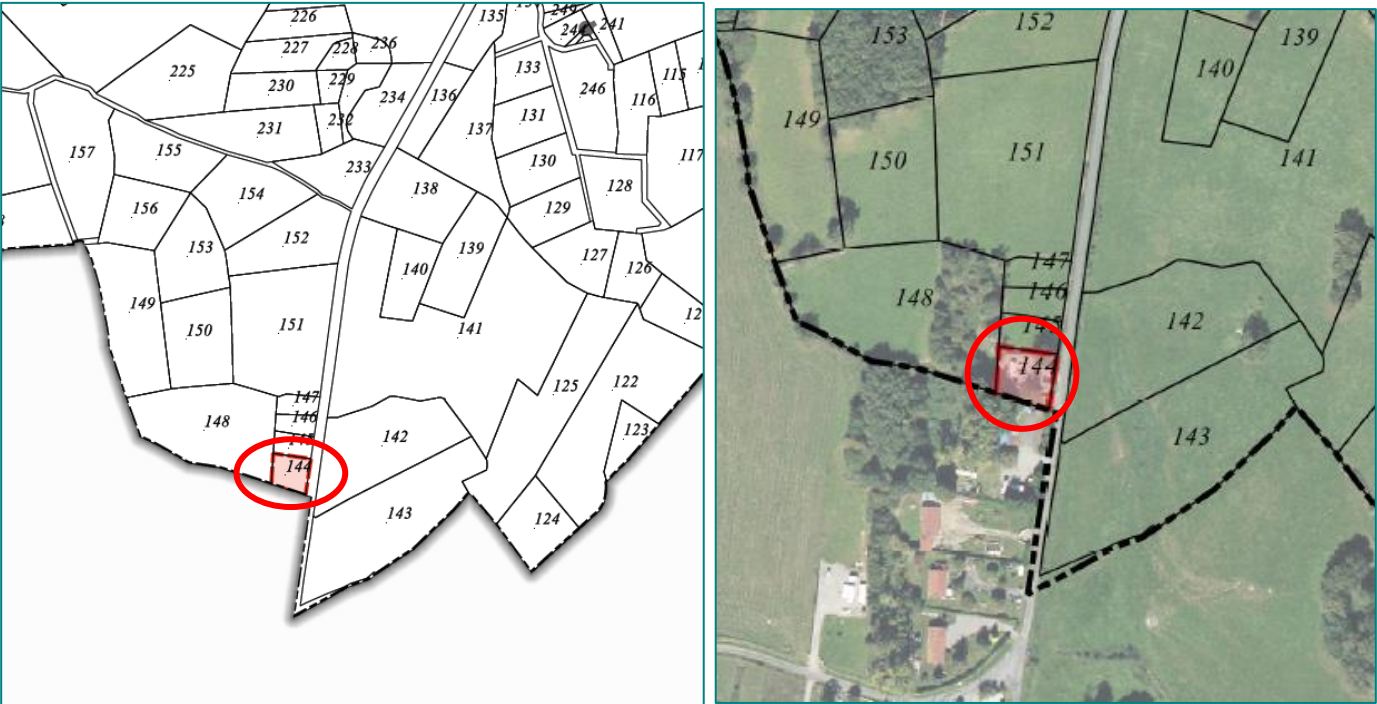
Carte Communale en vigueur

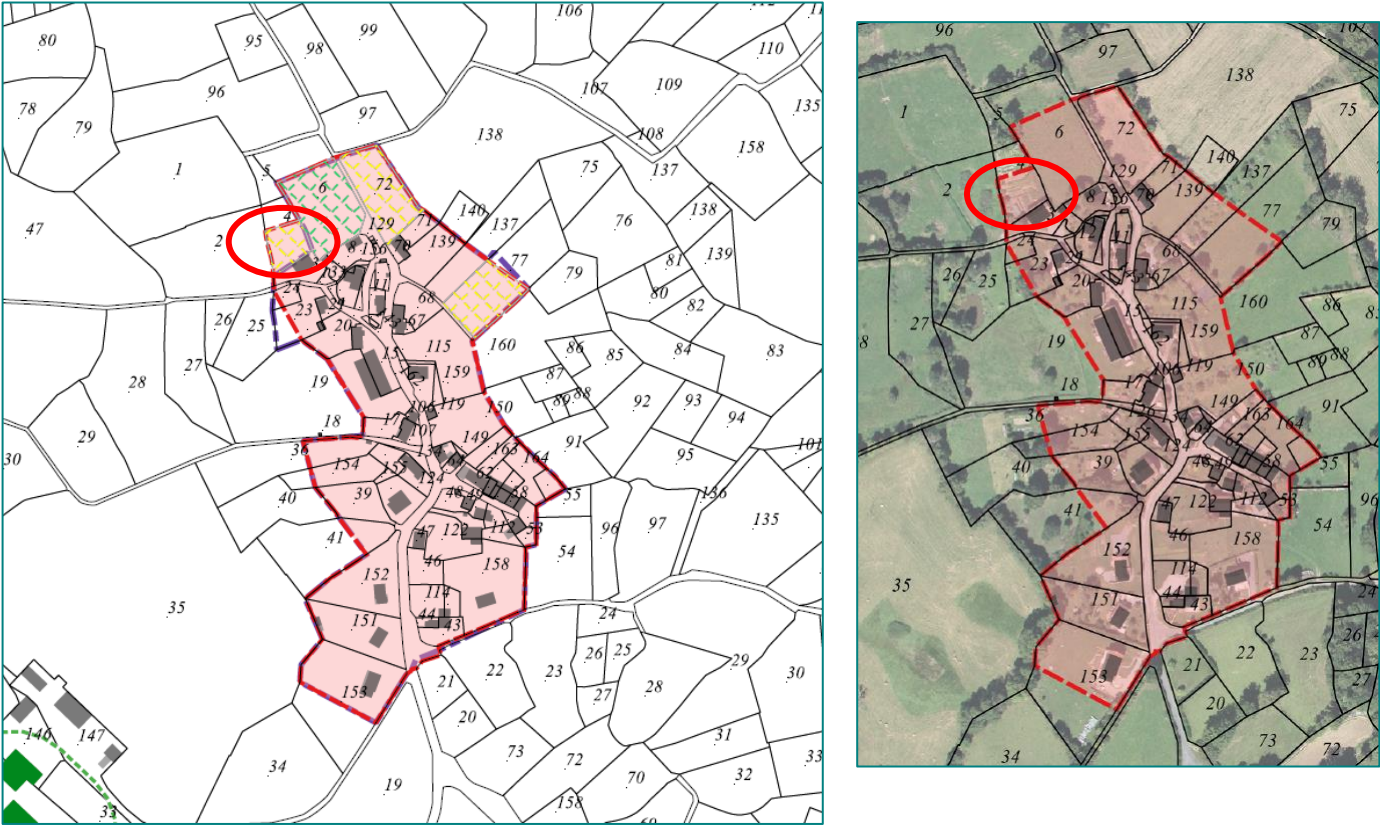
-  Zone constructible

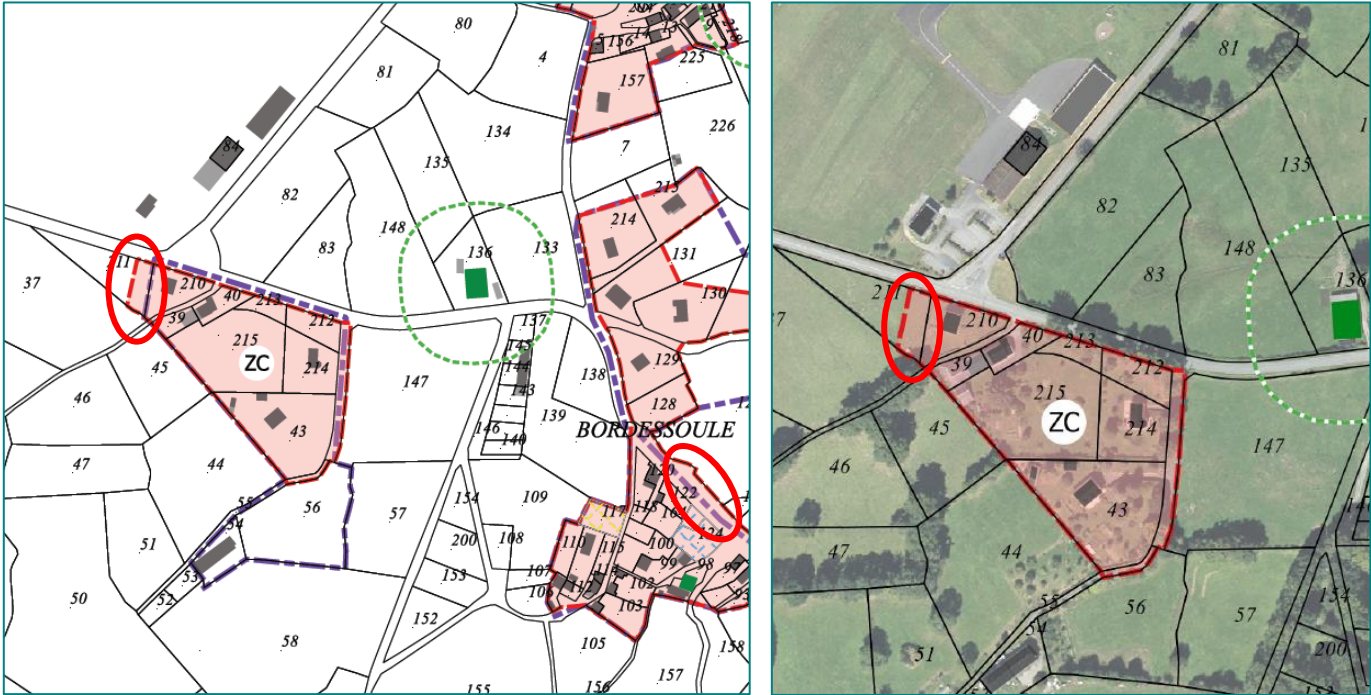
Potentiel Foncier Urbanisable (PFU)

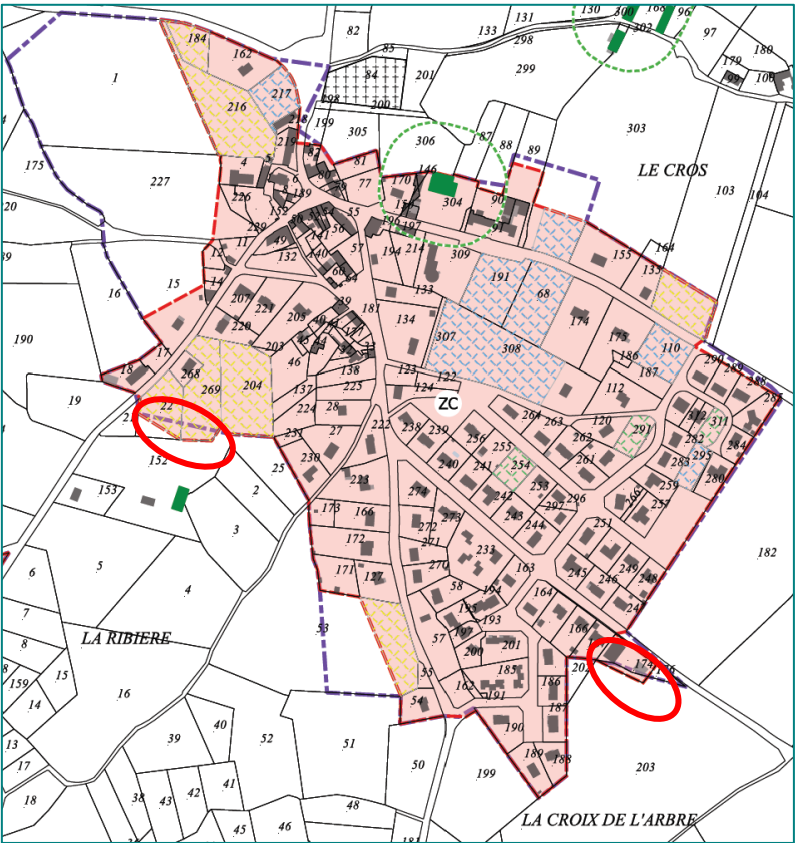
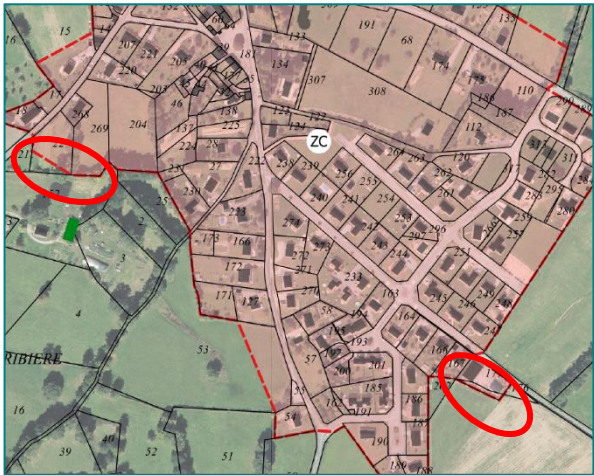
-  Dent Creuse
-  Extension
-  Coup Parti


Nom et localisation du secteur – Secteur de l'aérodrome de Guéret Saint-Laurent	Références cadastrales	Surface constructible (en m ²)	Classement au sein de la future CC
	AD 100 et AD 101	5 800 m ²	ZCa
<p>En lien avec la politique économique du Grand Guéret, il a été décidé de réduire fortement l'emprise réservée à la zone d'activités de l'aérodrome Guéret-Saint-Laurent (plus de 5 ha). En contrepartie, un nouveau secteur plus accessible depuis la D4, et en continuité des installations existantes, a été classé en zone constructible (5 800 m²) afin de permettre l'installation de quelques artisans.</p> <p>Que ce soit sur un plan paysager ou agricole, les impacts sont très limités d'autant plus que les terrains sont maîtrisés par le Grand Guéret.</p>			

Nom et localisation du secteur – Village le Luth (en limite de la commune de la Saunière)	Références cadastrales	Surface constructible (en m ²)	Classement au sein de la future CC
	AO 144	600 m ²	ZC
<p>En lien avec les services de l'Etat, il a été décidé de créer un micro-secteur constructible sur la parcelle AO 144 (commune de Saint-Laurent) qui accueille déjà une famille des gens du voyage. La dite-parcelle de 600 m² est dans la continuité urbaine du village de Luth situé sur la commune voisine de la Saunière. Il s'agit d'une régularisation.</p>			

Nom et localisation du secteur – Village de Barbant	Références cadastrales	Surface constructible (en m ²)	Classement au sein de la future CC
	AC 4 (en partie)	700 m ²	ZC
<p>Le zonage reprend globalement le tracé de la Carte Communale en vigueur avec quelques parcelles à bâtir sur le Nord du village en continuité du bâti existant. Seule la parcelle AC 4 a été reclassée en zone constructible, elle l'offre la possibilité d'aménager un lot à bâtir, sans incidences sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers.</p>			

Nom et localisation du secteur – Villages Le Clos et Bordessoule	Références cadastrales	Surface constructible (en m ²)	Classement au sein de la future CC
	BC 211 (en partie)	700 m ²	ZC
<p>Il s'agit d'une régularisation de fond de parcelle pour permettre au propriétaire de la parcelle BC 210 de pouvoir le cas échéant aménager des annexes ou réaliser une extension mesurée de sa maison.</p> <p>Sur Bordessoule, il s'agit d'aligner le zonage sur la limite cadastrale en classant la voirie dans la partie constructible.</p>			

Nom et localisation du secteur – Le bourg	Références cadastrales	Surface constructible (en m ²)	Classement au sein de la future CC
 	<p>AX 174</p> <p>AI 22 et AI 269 (en partie)</p>	<p>266 m²</p> <p>Environ 600 m²</p>	<p>ZC</p> <p>ZC</p>
<p>Il s'agit de régularisation de zonage de fonds de parcelle pour « coller » au parcellaire cadastral, sans enjeux particuliers.</p>			

Nom et localisation du secteur – Montbreger	Références cadastrales	Surface constructible (en m ²)	Classement au sein de la future CC
	<p>AX 123 (en partie), AX 125 et AX 124</p>	<p>Environ 12 500 m²</p>	<p>ZCt</p>
<p>Sur ce secteur, il a été décidé d'intégrer la totalité de l'emprise dédiée au Camping 2* La Prairie de Philoïse (emplacements nus de camping) en zone ZCt. Il s'agit dans ce cas précis d'une régularisation afin de préserver l'activité touristique.</p>			

3. ANNEXE – ARRETE PREFECTORAL PORTANT DEROGATION