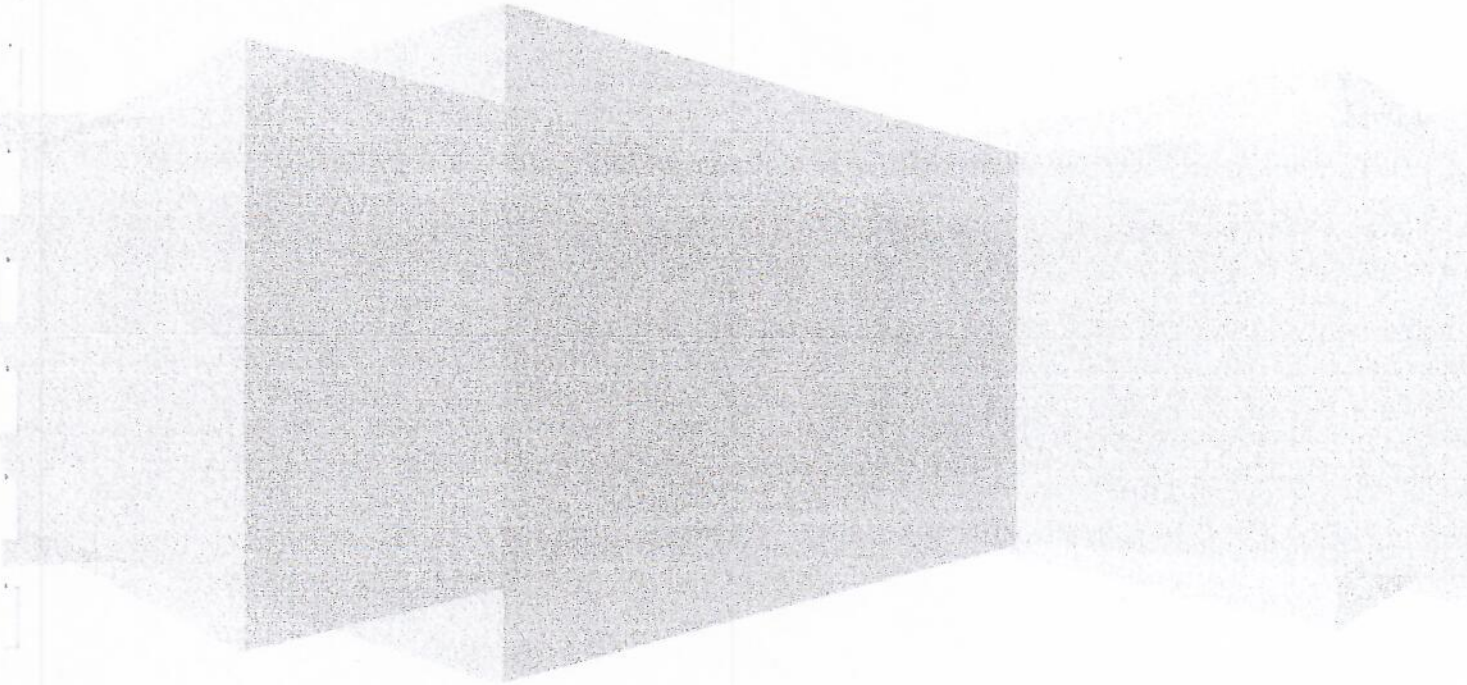
Exemplaire mairie consultable à tout le public.

COMMUNE DE SAINT SULPICE LE GUERETOIS
DEPARTEMENT DE LA CREUSE

Enquête publique

Relative à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



AVERTISSEMENT

CE DOSSIER COMPORTE DEUX DOCUMENTS DISTINCTS PLUS LES ANNEXES :

1 – LE RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

2 – LES CONCLUSIONS ET L'AVIS DUCOMMISSAIRE ENQUETEUR

3 – LES ANNEXES

COMMUNE DE SAINT SULPICE LE GUERETOIS

DEPARTEMENT DE LA CREUSE

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A L'ELABORATION

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

I. GENERALITES 3

1.1 Objet de l'enquête 3

1.2 Présentation du projet 4

1.2.1Présentation de la commune 4

1.2.2 Présentation du projet de PLU 7

1.3 Cadre juridique de l'enquête 12

1.4 Concertation préalable 13

1.4.1 Forme de la concertation 13

1.4.2 Bilan de la concertation 14

II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE 14

2.1 Organisation 14

2.1.1 Identification du responsable du projet 14

2.1.2 Désignation du commissaire enquêteur 14

2.1.3 Arrêté portant ouverture de l'enquête 15

2.1.4 Rôle du commissaire enquêteur 15

2.1.5 Dates et durée de l'enquête 15

2.1.6 Siège de l'enquête 15

2.1.7 Communes concernées 15

2.1.8 Lieux de consultation du dossier 16

2.1.9 Modalités selon lesquelles le public pouvait présenter ses observations . 16

2.1.10 Information du public 17

2.2 Déroulement de l'enquête publique 18

III. DOSSIER SOUMIS A ENQUETE 19

3.1 Présentation et analyse du dossier 20

3.1.1 Rapport de présentation 20

3.1.2 Evaluation environnementale 23

3.1.3 Avis de l'Autorité Environnementale 24

3.1.4 Projet d'Aménagement et de Développement Durable 29

3.1.5 Orientations d'aménagement et de programmation 30

3.1.6 Zonage graphique 31
3.1.7 Règlement..... 32
3.1.8 Annexes..... 32
3.1.9 Avis des personnes publiques associées..... 32
3.1.10 Divers..... 32
3.2 Avis des personnes publiques associées..... 32
IV. OBSERVATIONS DU PUBLIC 40
5.1 Analyse comptable 40
5.2 Synthèse des observations 40

COMMUNE DE SAINT SULPICE LE GUERETOIS

DEPARTEMENT DE LA CREUSE

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 - GENERALITES

1 – 1 OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique porte sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint Sulpice le Guérétois.

En effet, l'article L153-19 du Code de l'Urbanisme prévoit que l'élaboration d'un P.L.U. doit être soumise à une enquête publique ayant pour objet d'informer le public sur le projet présenté et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions afin de permettre à l'autorité compétente de :

- Disposer de tous les éléments nécessaires à son information
- De procéder, le cas échéant, à d'éventuelles modifications du projet suite aux observations du public et des personnes publiques associées, sous réserve que ces dernières ne remettent pas en cause l'économie générale du projet.
- D'approuver le P.L.U. par délibération du Conseil Communautaire

La délibération prescrivant l'élaboration du P.L.U. précisant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation a été prise le 11 septembre 2006 par le Conseil Municipal de Saint Sulpice le Guérétois.

L'arrêté de mise à enquête publique du projet d'élaboration du P.L.U. a été pris le 23 mai 2018 par le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand-Guéret, la compétence en la matière ayant été transférée à la Communauté d'Agglomération du Grand-Guéret le 27 mars 2017.

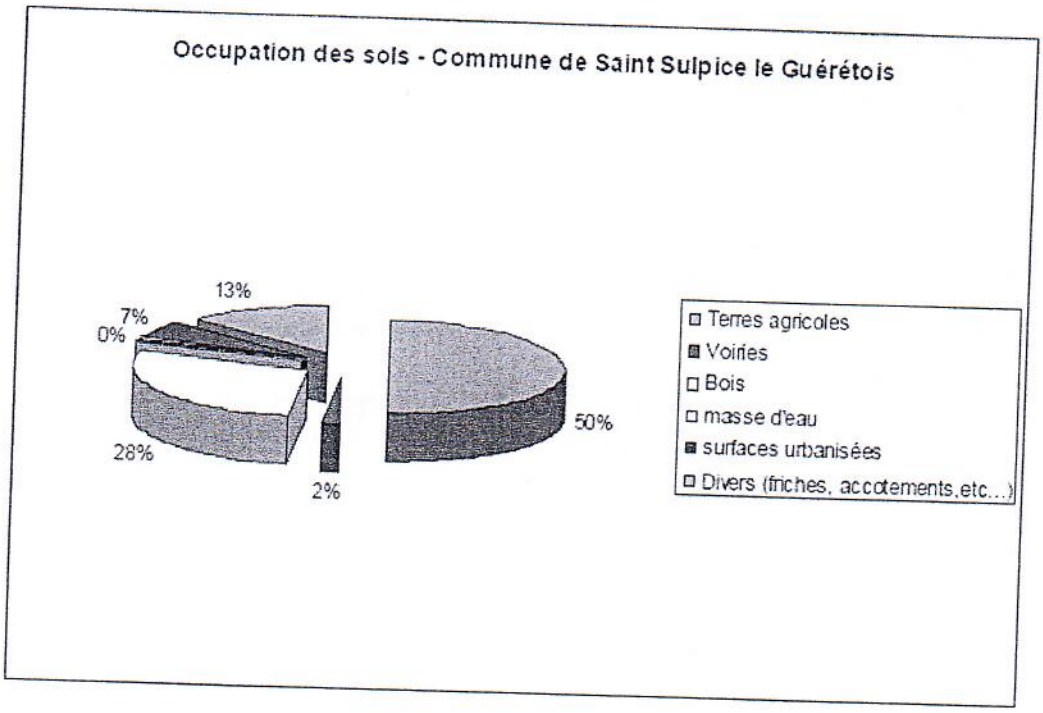
1 – 2 PRESENTATION DU PROJET

1 – 2 - 1 Présentation de la commune

La commune de Saint Sulpice le Guérétois est située dans l'arrondissement de Guéret et dans le canton de Saint -Vaury.
Sa superficie est de 36,18 km², sa population est de 2 008 habitants (en 2013), ce qui représente une densité de population de 55 habitants / km².
Elle est limitrophe à la commune de Guéret et fait partir intégrante de son bassin de vie.
La commune est à 5 km du centre de Guéret et 25 km de la Souterraine. Elle est desservie principalement par la RN 145.
La commune de Saint Sulpice le Guérétois appartient à la communauté d'agglomération du Grand Guéret. A ce titre, elle est régie en matière d'urbanisme parle schéma de cohérence territorial (SCOT) et le programme local de l'Habitat de cette communauté d'agglomération.
La commune est constituée de 49 villages. Tous ces villages ont un noyau ancien et sont répartis de manière homogène sur le territoire communal. Il existe trois zones où l'habitat se présente de manière diffuse: le long de la RD 47 entre le bourg et Guéret, au nord du la Métairie et dans le quartier des Coussières.
Le bourg et sa périphérie immédiate concentrent les populations les plus importantes.
La commune est montagneuse sur sa frange sud-ouest et relativement plate sur le reste du territoire qui forme un plateau faiblement vallonné orienté vers l'Est -Nord Est.
Elle est dominée à l'Ouest par les Bois de Chardet culminant à 609 m et au Sud - Est par le massif du Maupuy qui s'étend également sur les communes de Saint Léger le Guérétois et Guéret.
La commune est traversée par la Naute (rivière prenant sa source au sud de Guéret) et quatre de ses affluents. Le plus important de ces affluents : le ruisseau des Planches comporte de nombreux étangs.
Outre le bassin versant de la Naute, sur certains secteurs les eaux ruissellent vers un affluent de la Gartempe ou vers la Sciauve (affluent de la Creuse).

La superficie de la commune est de 3 618 ha.
D'après le recensement général agricole de 2010, la Surface Agricole Utilisée par les agriculteurs demeurant sur la commune (ceci inclus des terrains non situés sur la commune) est de 2 530 ha. Elle se composait de 673 ha de terres labourables, et de 1 856 ha de surface toujours en herbe
. La SAU sur la commune de Saint Sulpice le Guérétois est de 1813 ha.
Les boisements représentent une surface de 1 010 ha.
les étangs représentent 9.5 ha et 36.5 km de ruisseaux soit environ 1.8 ha. Notons également 319 ha de zones humides qui sont en général de la surface agricole en herbe.

Les zones urbaines, hors zone à vocation touristique Nat et Ut sur lesquelles le bâti est presque inexistant, représentent (en additionnant les zones U, NA et NB du POS actuel) une surface de 347 ha dont 303 ha destinés aux résidences (UA, UB, NA, NB) et 44 ha destinés a l'industrie et à l'artisanat (UI, NBa).
Notons que les surfaces réellement urbanisées représentent 239 ha (217.2 ha de zones résidentielles et agricoles et 21.85 ha de zones industrielles et artisanales.
Les terrains constructibles vacants qui représentent 108 ha, hormis 4 ha de bois, sont des terres agricoles
Les voiries représentent une surface bitumineuse approximative de 40 ha dont 15 ha rien que pour la RN 145.



Environnement : Deux secteurs présentent des enjeux environnementaux connus : la ZNIEFF de la vallée de la Naute vers Clavière et la ZNIEFF de la forêt de Chabrières au sud de la RD 914.
Les contraintes environnementales sont liées au POS actuel (notamment par le classement d'espaces boisés classés et par le zonage de type ND) et au SCOT (trame verte et bleue, corridor biologique).
Les zones humides représentent une surface très importante : 319 ha cours d'eau inclus.
Les haies écologiquement intéressantes représentent 55.6 km de linéaire dont 21.8 km de micro-corridors écologiques
Les corridors écologiques de type linéaire, représentent quant à plus de 21 km.

Eau potable : la commune de SAINT-SULPICE-LE-GUERETOIS est alimentée en eau potable par plusieurs captages situés sur les hauteurs de Banassat et le Maupuy (dont un situé sur la commune de Saint Léger le Guérétois). Tous ces captages ont fait l'objet d'une DUP pour définir des périmètres de protection afin de protéger la ressource en eau.

Patrimoine bâti: La seule entité reconnue par les monuments historiques est l'église du Bourg.
Par contre, le patrimoine vernaculaire est riche sur la commune : 68 entités telles que des châteaux et maisons bourgeoises, des calvaires, des puits, des fontaines, des pigeonniers, etc....
Le patrimoine archéologique est également riche : 63 entités
Les parcelles sur lesquelles les 63 entités archéologiques sont présentes sont frappées d'une servitude au titre de l'archéologie préventive.
Pour le patrimoine vernaculaire, hormis 4 entités qui figurent également aux entités archéologiques, aucune protection n'est mise en place.

Structure du paysage urbain et bâti : La commune de SAINT-SULPICE-LE-GUERETOIS est une commune péri-urbaine de GUERET.
Elle compte de nombreux écarts. L'habitat est très dispersé et ceci depuis l'origine. 49 villages, écarts lieux-dits en plus du chef-lieu de la commune sont dénombrés.

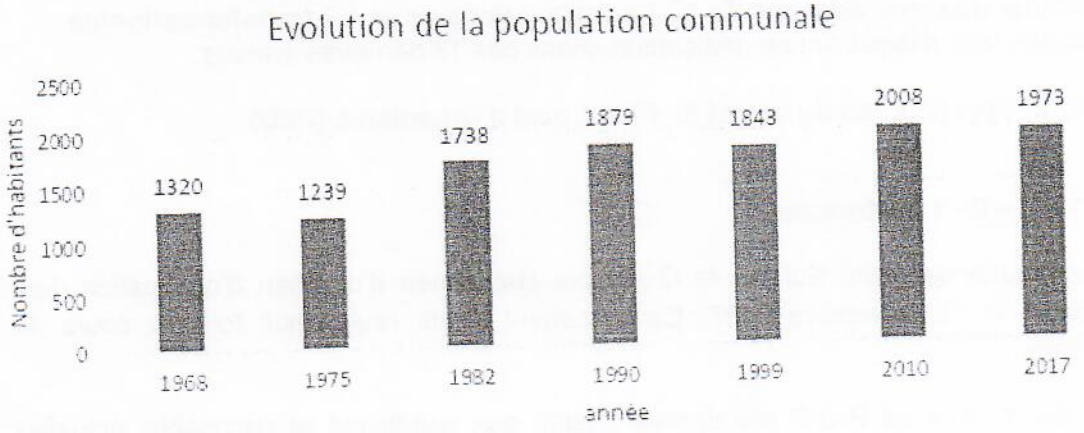
Le bourg est implanté sur un plateau situé entre le ruisseau des Planches à l'Ouest et une colline boisée au Sud. Il est au carrefour de 2 voies (RD 47 et 63) peu fréquentées. De taille réduite et bien regroupé autour de son église, il s'est ensuite étendu au Sud et au Nord sous une forme pavillonnaire relativement organisée. Depuis les années quatre vingt, son développement suit essentiellement les routes et notamment la RD 47, la voie communale en direction de Banassat et la RD 63. Son altitude varie de 400 m au Sud à 370 m au Nord.

Evolution démographique : Saint-Sulpice-le-Guérétois possède une densité moyenne relativement élevée avec 54.5 habitants/km² en janvier 2017 sachant que la densité moyenne du département est de 22 habitants/km². La population a régulièrement diminuée de 1851 (2 044 habitants) à 1975 (1 239 habitants), a augmentée de 1975 à 2010 (2 008 habitants) avec un pic de croissance à 7.65% à partir de 1999 puis stagne depuis 2010 aux alentours de 2 000 habitants.

Le taux de croissance démographique est de 0.52% sur 13 ans soit 10 habitants/an.

Les tranches d'âges sont bien réparties depuis la dernière décennie alors qu'auparavant les personnes âgées étaient proportionnellement plus importantes et les jeunes plus faibles.
La situation entre 1999 et 2013 est la suivante :
· Diminution des individus de 0 à 44 ans
· Augmentation de la population de 45 à plus de 75 ans
On en déduit un vieillissement de la population.

Malgré ce vieillissement de la population, **le solde naturel est très légèrement positif.**
Le principal facteur d'augmentation de la croissance est l'arrivée de nouveaux habitants.



Composantes économiques : La population de Saint Sulpice-le-Guérétois comptait en 2013 trois quarts d'actifs (1002 actifs) soit une très légère hausse depuis 1999. Les chômeurs ne représentaient que 5.7%.
Le fort pourcentage d'actifs témoigne de l'attraction positive qu'exerce Guéret en termes d'emploi.
On retiendra :
· Une faible représentation de la part des agriculteurs exploitants, artisans, commerçants, chefs d'entreprises et cadres, professions intellectuelles supérieures.
· Une faible diminution des agriculteurs, des professions intermédiaires et des cadres.
· Une baisse de la population chez les artisans, commerçants, chefs d'entreprise mais aussi chez les autres personnes sans activité professionnelle

· Globalement les catégories socio-professionnelles ont peu changées en 14 ans

Evolution économique : Les entreprises du secteur de l'artisanat et des commerces constituent un véritable levier économique sur l'ensemble du territoire communal.. Ces petites structures permettent de maintenir et parfois développer l'activité dans les villages et hameaux. Ce tissu artisanal est fortement tourné vers le secteur du bâtiment.
Les actifs ayant un emploi sont en augmentation, le chômage diminue mais cette activité économique ne profite guère à la commune, l'emploi est surtout concentré sur l'agglomération guéretoise.
Le nombre d'entreprises sur la commune évolue peu, le commerce et l'artisanat se maintiennent.
Les emplois sur la commune de Saint Sulpice sont majoritairement occupés par des habitants de communes limitrophes.

Le logement : Le parc de logements est en constante augmentation, il a même doublé en 38 ans. L'évolution 1999-2013 est de 19.2% pour les résidences principales. On remarquera également une forte augmentation de la vacance : +16 logements en 14 ans.
Le recensement INSEE de janvier 2017 a permis de localiser les logements vacants de la commune (au nombre de 80)
Malgré ce nombre important de logements vacants, peu d'entre eux sont réhabilitables :
- de par leur vétusté et leur petite taille.
- de par leur proximité avec des installations agricoles.
Une quinzaine de ces logements vacants n'ont pas de contraintes particulières.
La fréquence moyenne des sorties de vacance est de 1.5 sorties/an.

Le parc de logement se compose à 93.1% de maisons. Ce phénomène justifie une tendance croissante à la consommation d'espaces sur la commune.
Sur 13 ans, 145 habitations ont été construites et 21 bâtiments agricoles ont été transformées en habitations soit un total de 166 nouvelles habitations.
Le rythme observé est donc de 10.4 constructions/an et 1.5 transformation/an.
La plupart des villages ont eu des constructions ces 13 dernières années.

1 – 2 - 2 Présentation du projet de Plan Local d'urbanisme (PLU)

1 – 2 – 2 - 1 Historique

La commune de Saint Sulpice le Guérétois était dotée d'un Plan d'occupation des Sols approuvé le 12 novembre 1987. Ce document a été révisé huit fois au cours de son existence.

Considérant que ce P.O.S n'était plus adapté aux conditions et nécessités actuelles de l'aménagement et du développement de la commune et que, de surcroit, il ne répondait plus aux objectifs que la commune entendait promouvoir, le conseil municipal a prescrit l'élaboration d'un nouveau PLU sur l'ensemble du territoire de la commune par délibération en date du 11 septembre 2006.

De nouvelles orientations qui gouverneront le développement futur de la commune ont été fixées :

- Maintenir la vie dans les villages en évitant le développement linéaire et en favorisant l'utilisation du patrimoine bâti
- Développer la dynamique urbaine du bourg et favoriser l'habitat social

- Prendre en compte le développement durable et notamment la protection de la ressource en eau.
- Prendre en compte les projets d'intérêt communautaire : sports de nature dans le secteur de Courtille et des Coussières et Zone d'activités du Monteil
- Mettre en valeur le petit patrimoine non classé

Depuis 2006, de nombreux changements réglementaires (Grenelle de l'environnement, loi ALUR...) ont complexifié l'évolution du dossier.

Le projet sous maitrise d'ouvrage communale a été l'objet d'un transfert de compétence à la communauté d'agglomération du grand Guéret à compter du 27 mars 2017.

Depuis le 1er janvier 2017 la commune de Saint Sulpice le Guérétois fait l'objet d'un retour au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

1 – 2 – 2 - 2 Description du projet

❖ **Choix retenus :**

Modération de la consommation d'espace :

Les objectifs de modération sont imposés par le SCOT de la communauté d'agglomération du grand Guéret, Ils sont les suivants :

- Réduction de la consommation d'espaces à des fins urbaines de 20% d'ici 2018 ;
- Réduction de la consommation d'espaces de 30% entre 2018 et 2024 ;
- Réduction de la consommation d'espaces de 50% de 2024 à 2030.

Maîtrise de l'étalement urbain et de lutte contre la consommation des surfaces agricoles, forestières et naturelles :

La commune souhaite que soit ouvert à l'urbanisation un seul secteur : le bourg. Concernant les Coussières, il sera également créé un secteur urbanisable mais à des fins touristiques. Les parcelles constructibles actuellement disponibles seront, sans augmentation globale de superficie, réorganisées en fonction des activités de loisirs, des possibilités de dessertes et de la future occupation des sols prévue à proximité sur la commune de Guéret.

Deux types de zones AU seront créées :

- Des zones AUc immédiatement disponibles, dimensionnées par rapport aux prévisions du PLH sur l'augmentation de la population envisagée sur 10 ans
- Des zones AUs ouvrables à long terme moyennant modification du PLU, ce qui ne remettra pas en cause les quotas de constructions imposées par le PLH.

Afin de réduire la consommation des espaces (objectif issu des lois « grenelle » imposé par le code de l'urbanisme et repris dans le SCOT de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, il est nécessaire de supprimer de nombreuses parcelles actuellement urbanisables car les parcelles urbanisables actuellement vacantes représentent plus de 85 ha alors que la surface urbanisable maximale à prévoir pour les dix prochaines années est de 12.6 ha.
Le maintien de telles surfaces urbanisables est incompatible avec les quotas imposés par le PLH.
Il a donc été décidé de supprimer dans tous les hameaux de la commune, hormis une de creuse de 7 988m² actuellement NB du secteur des Coussières.
Les parcelles actuellement urbanisables malvenues, en désaccord avec le SCOT ou difficilement vendables à savoir :

- Celles qui concourent à une urbanisation linéaire.
- Celles présentes sur des zones humides, des boisements ou situées sur un corridor biologique majeur.
- Celles à proximité des activités agricoles, à fortiori si elles se trouvent dans l'espace de réciprocité limité.
- celles subissant des nuisances .
- les parcelles exigües, très ombragées, encaissées et orientées plein nord .
- les parcelles incluses dans de grandes zones culturales ou naturelles.
- les parcelles qui condamneraient une entrée de champs.
- les biens de sections.

Dans ces hameaux, seules seront conservés les parcelles en PVR (participation pour voiries et réseaux), les parcelles de lotissements et les dents creuses bien que celles de grande taille susceptibles de se fractionner en deux lots à terme, seront urbanisables seulement sur une bande de 30m de largeur.
Ainsi le potentiel constructible de la commune se compose de 12.6 ha nécessaire à l'urbanisation des 10 prochaines années et de 9.95 ha de potentiel résiduel.

Le logement :

L'atteinte d'une densité minimale de 8 à 12 logements/ha imposée par le SCOT est une des raisons pour lesquelles la commune a décidé d'urbaniser principalement dans des zones AU ou des zones de lotissements.
La création de lotissements, qui plus est à côté de secteurs à habitats concentrés, permet aisément de respecter la densité de 8 à 12 logements /ha.
La commune s'efforcera également de respecter le nombre de sortie de vacance imposé par le PLH (6 logements en 6 ans dont 10 logements pour la durée théorique du PLU) bien que le diagnostic territorial ait révélé que la plupart de ces logements vacants sont peu attractifs (petits, coûteux en rénovation) et utilisés à d'autres fins que le logement (remise, cabane de jardin, etc ...).
La sévère réduction du potentiel constructible communal devrait inciter à la rénovation de même que l'absence de potentiel constructible dans 17 villages.

❖ **Les zones**

Les zones N (naturelle) comprennent :

- Les ZNIEFF ;
- Les grandes forêts (Chabrières – bois de Chardet) ;
- Les espaces boisés classés ;
- Les grands boisements en lien direct (mitoyenneté) ou indirect (via un corridor écologique) avec des noyaux de biodiversité ;
- Les zones humides ;
- Les lits majeurs de cours d'eau ;
- Des zones de protection visuelle ;
- Des périmètres de protection de captages d'eau potable
- Des paysages remarquables : domaine du Mouchetard, bocage entre Claverolles et Pissaloux.

Tous ces éléments nécessitent une protection notamment une absence de nouvelles constructions.
A noter la présence de zones NTL sur lesquelles de petites infrastructures liées au tourisme ou aux loisirs pourraient s'implanter moyennant certaines prescriptions liées au respect de l'environnement notamment à l'intégrité des zones humides sur lesquelles elles sont implantées.

Les zones U (urbanisables) comprennent :

- Une zone spécifique au bourg (Ua) car il offre une densité d'habitations particulière, une architecture remarquable et s'inscrit dans le périmètre adapté du monument historique que constitue le porche de l'église.
- Une zone spécifique au faubourg et aux hameaux (Ub) essentiellement dédiée aux résidences des tiers et des agriculteurs proches de la retraite mais également des activités artisanales et, uniquement pour le bourg, commerciales
- Une sous zone spécifique à l'urbanisation des villages avec bâti de qualité(Uba) afin que des prescriptions architecturales soient appliquées.
- Une zone dédiée à des constructions touristiques ou de loisirs (UTL1
- Une zone dédiée à des petits aménagements touristiques ou de loisirs (UTL2) afin de permettre la création d'infrastructures légères uniquement.
- Une zone Ui qui regroupe les bâtiments industriels, commerciaux et liés aux activités de services publics.
- Les zones AU (à urbaniser) représentent des secteurs sur lesquelles des opérations immobilières de plusieurs résidences (lotissements) seront développées en accord avec les orientations d'aménagement spécifiques à chacune de ces zones. On notera deux sous secteurs :

- AUc : représente les zones à ouvrir à l'urbanisation par programmation durant la durée de vie du PLU
- AUs : représente une réserve foncière utilisable moyennant révision du PLU.

- **Les zones A (agricole)**

Elles regroupent les bâtiments agricoles et les terrains d'exploitation. Les emprises de voiries, notamment la RN 145 ont été incluses dans des zones A.

- **Le règlement**

Le règlement a été simplifié au maximum, il existe très peu de particularités.

Le but du règlement de la zone Ua était de maintenir l'identité, le caractère et la vocation de la zone, en préservant les éléments fondamentaux de la forme urbaine (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales) et la mixité des fonctions artisanales et liées au commerce de proximité, sous réserve de leur compatibilité avec le voisinage et la salubrité ou la sécurité publique.

Le but du règlement de la zone Ub était de maintenir l'identité, le caractère et la vocation de la zone.

Le but du règlement des zones UTL était d'adapter l'usage du sol aux spécificités des nouveaux équipements et infrastructures de tourisme et loisirs.

Le but du règlement de la zone Ui était de créer, d'une part, des conditions favorables à la pérennisation des activités économiques existantes en autorisant l'intégration du développement durable dans les espaces d'activités économiques.

Le but du règlement de la zone AUc était de planifier l'extension de l'urbanisation Future.

Le but du règlement de la zone A était de favoriser un fonctionnement optimal des exploitations agricoles, préserver des terres agricoles homogènes à plus forte valeur productive et agronomique, et réduire les sources de conflits d'usages.

Le but du règlement de la zone N était de limiter l'urbanisation aux maisons isolées existantes et, très localement, d'autoriser de petits équipements de loisirs et de tourisme dans le respect des sensibilités environnementales.

❖ **Les OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation)**

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies dans les zones AUc (donc à l'ouest du bourg et aux Coussières) afin d'organiser les futurs lotissements.

Des OAP ont également été définies sur le secteur de la ZA du Monteil de manière à mieux organiser et séparer les commerces, des habitations et industries et afin de requalifier passagèrement ce lieu assez dégradé.

Des OAP ont été définies sur le secteur des Coussières afin d'intégrer d'éventuels projets touristiques ou de loisirs avec les particularités du site : proximité de résidences et d'espaces naturels, continuité à assurer avec la commune de Guéret, gestion des problèmes d'accès, etc...

1 – 2 – 2 - 3 Bilan POS/PLU

Le bilan des zones agricoles est le suivant :

A			
POS		PLU	
surf totale (NC+NCa)	3214 ha	surf totale (A)	1719 ha

Cette réduction est principalement due à l'importance donnée aux zones naturelles :1 585 ha
Ce classement en zone naturelle n'empêche pas les agriculteurs d'exploiter leurs parcelles.

Le bilan des zones naturelles est le suivant :

N		
POS	PLU	
surf totale (ND)	surf totale (N)	surf totale (Ntl)
5.77	1 550.52	41.29

Le bilan des zones AU est le suivant :

	AU					
	POS		PLU			
	surf totale (NA et Nat)	surf vacante	surf totale (AUc)	surf vacante	surf totale (AUs)	surf vacante
Le bourg /Moulin du Champs	50503,5	37636	19018	19018	99196	99196
Allong	16072	0	0	0	0	0
Le Mouchetard	321532,5	321532,5	0	0	0	0
Coussières / Maupuy	22480	22480	7998	7998	6374	6374
Total (ha)	41,0588	38,16485	2,7016	2,7016	10,557	10,557

Le bilan des zones U est le suivant :

Concernant les zones urbanisables à vocation résidentielle, le POS comprenait 291.43 ha (répartis en zones Ua+Ub+NB) alors que le PLU comprend 212.92 ha (répartis en Ua+Ub+Uba) soit une réduction de 78.51 ha de zones urbanisables.
Concernant les terrains vacants réellement disponibles, le POS en comprenait 85.4 ha alors que le PLU en comprend 19.85 ha.
La majeure parties des hameaux subissent une réduction conséquente de surfaces urbanisables entre le POS et le PLU.

Concernant les zones urbanisables à vocation industrielle, commerciale et tertiaire, le POS en comprenait 42.85 ha dont 21.10 ha libres de constructions alors que le PLU prévoit 36.66 ha dont 8.49 ha de vacants.
Les zones Ui du Clocher ont été augmentées par rapport au POS car il existe de nombreux projets (fourrière intercommunale, extension du parc départemental) et des intégrations de zones existantes (extension de l'ADAPEI, etc...).
Les zones Ui des Coussières ont été réduites par transformation en Ub des bâtiments résidentiels.
Les zones Ui de la ZA du Monteil nord et du Monteil Sud ont été réduites car elles ont été remodelées par pôles et pour des raisons paysagères.

1 – 3 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

- **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)** est régi par les dispositions du Code de l'Urbanisme, essentiellement aux les articles L 153 – 1 et suivants et R 153 – 1 et suivants.
  Il remplace le Plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Cette loi dite « loi SRU » incite à réduire la consommation des espaces non urbanisés en favorisant une densification raisonnée de l'espace, dans le cadre d'une démarche de développement durable.

  La loi d'engagement national pour l'environnement « ENE » du 10 juillet 2010 issue du « Grenelle de l'environnement » complète cet objectif par ceux d'aménagement économe de l'espace et des ressources, de préservation et de restauration de la biodiversité et des continuités écologiques.

  La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite loi « ALUR », confirme l'intercommunalité comme l'échelle pertinente pour permettre la construction de logements tout en contenant l'étalement urbain et en préservant mieux la biodiversité et les ressources.

  Le PLU doit respecter les orientations définies par les documents de rang supérieur élaborés par l'état ou d'autres collectivités territoriales. Ainsi le PLU de Saint Sulpice le Guérétois doit être compatible notamment avec :

  - Le schéma de cohérence territorial (SCOT) de la communauté d'agglomération du grand Guéret
  - Le programme local de l'habitat (PLH) de cette même communauté d'agglomération approuvé le :

- **L'enquête publique** objet du présent rapport est régie par le Code de l'Environnement et notamment par les articles L 123 – 1 à L 123 – 19 et R 123 – 1 à R 13 – 33 de ce code concernant les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

1 - 4 CONCERTATION PREALABLE

1 – 4 – 1 Forme de la concertation

Lors de la délibération du 11 septembre 2006 prescrivant la révision du P.O.S. en P.L.U., le Conseil Municipal de Saint Sulpice le Guérétois a défini les formalités de la concertation avec la population :

- Un affichage permanent des documents est resté à la disposition de la population.
- Une réunion publique de présentation du diagnostic environnemental et économique ainsi que du Projet d'Aménagement et de Développement durable (P.A.D.D.) a eu lieu à la mairie de Saint Sulpice le Guérétois le 3 juin 2015.
- Une permanence par demi-journée, un vendredi après midi par mois a été organisée pendant toute la durée de l'élaboration des documents.
- Un registre pour les observations a été mis à la disposition du public.
- La réalisation d'enquêtes par des gestionnaires, des visites de terrains et l'organisation de différentes réunions publiques de travail (15) avec les Personnes Publiques Associées (P.P.A.) et les citoyens ciblés selon le thème des réunions ont été réalisées entre 2008 et 2016.

Tableau des réunions de consertation

Date	Thème	Nombre Approximatif de personnes
25/04/2008	Réunion thématique sur l'agriculture	20
27/05/2008	Réunion thématique sur l'eau	20
03/07/2008	Réunion thématique Communes limitrophes	15
03/07/2008	Réunion thématique Défense incendie	12
03/10/2008	Réunion thématique Habitat	15
12/12/2008	Réunion PPA Présentation du rapport de présentation et du PADD	10
01/05/2013	Envoi questionnaire aux agriculteurs	28
17/05/2013	Réunion thématique agricole Permanence auprès des agriculteurs	27
21/02/2014	Réunion PPA Présentation de l'analyse environnementale et socio-économique	12
16/05/2014	Réunion PPA Bilan du PLU	12
01/03/2015	Visite de chaque agriculteur de la commune par un élu agriculteur	24
03/06/2015	Réunion publique Présentation du PADD	18
25/06/2015	Réunion PPA Présentation du zonage et du règlement	15
04/09/2015	Réunion PPA Présentation du zonage et du règlement et des OAP	12
05/04/2016	Réunion PPA Présentation du zonage et du règlement modifiés	12
06/09/2016	Courrier DDT obligeant reprise du PADD	-
08/11/2016	Comité de Pilotage et PPA : prise en compte remarques DDT	5

1– 4 – 2 Bilan de la concertation

Le cahier dédié aux remarques ou observations, laissé à la disposition du public de 2008 à 2016 est vierge.

Les réunions thématiques, ainsi que la réunion publique n'ont suscité que peu de remarques, mais seulement des demandes d'explications.

Les seules remarques récurrentes émises lors de ces réunions illustrent l'inquiétude des habitants eu égard aux importantes surfaces actuellement urbanisables et qui vont disparaître. En effet, comme indiqué au chapitre « Impacts Sociaux » de l'étude environnementale, cette perte de 68,23 ha de surface inutilisable entraine la remise en question de projets de constructions à long terme et l'équilibre de partages de biens dans le cadre de successions.

Le bilan de cette concertation a fait l'objet d'une présentation en Conseil Municipal le 4 juillet 2016.

Analyse du Commissaire Enquêteur

Le projet du P.L.U. a fait l'objet d'une large consultation tout au long de son élaboration Si la participation du public a été faible pendant cette phase au regard de la population de la commune (2 000 habitants), je note une similitude entre les remarques émises lors de la concertation qui illustre l'inquiétude des habitants eu égard aux importantes surfaces urbanisables qui doivent disparaître et les observations et demandes émises lors de l' enquête publique portant sur le projet finalisé.
Dès lors, les remarques du public lors de la consultation pendant l'élaboration du projet ont-elles été suffisamment prises en compte ?

2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2 – 1 ORGANISATION

2 – 1 – 1 Identification du responsable du projet

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERET est le responsable du projet, en collaboration avec la commune de SAINT SULPICE LE GUERETOIS depuis le transfert de la compétence urbanisme de cette commune par délibération en date du 14 avril 2017 à la communauté d'agglomération du grand Guéret.

2 – 1 – 2 Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la lettre enregistrée le 20 avril 2018 du président de la communauté d'agglomération du grand Guéret tendant à la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative au projet d'élaboration du PLU de la commune de Saint Sulpice le Guéretois, Monsieur le vice - Président du Tribunal Administratif de LIMOGES, par

décision N° E 18000027/87(23) PLU en date du 24 avril 2018 a désigné monsieur Michel DUPEUX pour conduire cette enquête.

2 – 1 – 3 Arrêté portant ouverture de l'enquête

Cette enquête publique a été prescrite par l'arrêté du 23 mai 2018 de Monsieur Eric CORREIA – Président De la communauté d'agglomération du grand Guéret.
Conformément à l'article R 123 – 9 du Code de l'Environnement, cet arrêté a été élaboré par l'autorité organisatrice, responsable du projet, en concertation avec le commissaire enquêteur au cours d'une réunion qui s'est tenue à saint Sulpice le Guérétois, le 07 mai 2018.

Le projet d'arrêté a ensuite fait l'objet d'un échange de courriels entre l'autorité organisatrice et le commissaire enquêteur, échange qui a permis d'arrêter une rédaction définitive.

2 - 1 - 4 Rôle du commissaire enquêteur

La mission du commissaire enquêteur, dans le cadre de l'article L 123 – 1 du Code de l'Environnement, consiste principalement à :

- Prendre connaissance du dossier d'enquête publique établi par le porteur de projet (ici, la communauté d'agglomération du grand Guéret) et lui faire apporter, si nécessaire, les compléments ou les précisions qu'il juge utiles pour permettre une bonne compréhension du dossier et une bonne information du public.

- S'assurer que les formalités de publicité de l'enquête soient conformes à la règlementation et à demander tout complément qu'il juge utile à la bonne information du public.

- Recevoir le public, recueillir ses observations, suggestions ou propositions.

- Rédiger, en toute indépendance, un rapport du déroulement de l'enquête où notamment, il analyse les observations et propositions du public et établit, indépendamment du rapport, ses conclusions personnelles et motivées sur le projet.

Ce rapport et ces conclusions sont consultables pendant un an après la clôture de l'enquête.

2 – 1 – 5 Dates et durée de l'Enquête Publique

L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 21 juin 2018 à 9 h au lundi 23 juillet 2018 à18 h, pendant 33 jours consécutifs.

2 – 1 - 6 Siège de l'enquête

Le siège de l'Enquête était fixé à la Mairie de SAINT SULPICE LE GUERETOIS, salle des mariages 1, rue de la liberté 23000 Saint Sulpice le Guéretois.

2 – 1 – 7 Communes concernées

L'enquête publique s'est déroulée sur la commune de Saint Sulpice le Guéretois seule commune concernée par le projet.

2 – 1 – 8 Lieux de consultation du dossier d'enquête publique

Pendant toute la durée de l'enquête, un exemplaire physique du dossier d'enquête, ainsi qu'une version numérique de celui-ci ont été consultables à la mairie de Saint Sulpice le Guérétois aux heures et jours habituels d'ouverture au public soit du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 18h.

Sur le site Internet de la communauté d'agglomération du grand Guéret : http :/www.agglo-grandgueret.fr /plu-saint-sulpice-le-gueretois

Toute personne pouvait, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la communauté d'agglomération du grand Guéret 9, Avenue Charles de Gaulle 23000 Guéret dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

2–1-9 Modalités selon lesquelles le public pouvait présenter ses observations et ses propositions

Le public pouvait présenter ses observations et ses propositions en intervenant :

- Sur le registre physique : Un registre d'enquête, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur était déposé à la mairie de Saint Sulpice le Guérétois.

- Par courrier postal et électronique : Les observations du public pouvaient également être adressées par écrit au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête – mairie de Saint Sulpice le Guéretois 1, rue de la liberté 23000 Saint Sulpice le Guérétois ainsi que par courriel sur le site dédié à cette enquête à l'adresse suivante :enquete.publique@agglo-grandgueret.fr

- En rencontrant le commissaire enquêteur lors des permanences: Ces permanences étaient au nombre de cinq dont l'une le samedi matin en dehors des heures habituelles d'ouverture de la mairie au public pour permettre aux personnes ayant des obligations professionnelles de pouvoir s'exprimer

- Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public pour recueillir les contributions du public aux lieux, jours et heures suivants :

    - Jeudi 21 juin 2018 de 9h à 12h
    - Mercredi 27 juin 2018 de 15h à 18h
    - Samedi 07 juillet de 9h à 12h
    - Mardi 17 juillet 2018 de 15h à 18h
    - Lundi 23 juillet de 15h à 18h

Les observations adressées par courrier postal ou électronique au commissaire enquêteur ont été jointes au registre physique tenu à la disposition du public au siège de l'enquête.

2 – 1 – 10 Information du public

⊣ Publicité légale

Un avis relatif à la tenue de l'enquête publique a été publié par voie d'affiches conformes aux spécifications de l'article R 123-9 du Code de l'Environnement au moins quinze jours avant le début et pendant toute la durée de celle-ci :

- Dans chacun des 50 villages de la commune
- A l'entrée de la mairie de Saint Sulpice le Guéretois

Le même avis a été diffusé sur le site internet de la communauté d'agglomération du grand Guéret : www.agglo-grandgueret.fr/plu-saint-sulpice-le-gueretois

.Cet avis a également été publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans les journaux locaux suivants :

- La Montagne du 04 juin 2018 puis du 23 juin 2018
- L'Echo du 04 juin 2018 puis du 23 juin 2018
- Le Populaire du centre du 04 juin 2018 puis du 23 juin 2018

Cet avis, tant par son mode de diffusion que par son contenu, a respecté les dispositions des articles L 123 – 10 et R 123 – 9 du Code de l'Environnement.

⊣ Publicité complémentaire

Parallèlement à la publicité légale, des mesures de publicité complémentaires ont été diffusées à l'initiative du porteur de projet : un communiqué de presse a été diffusé dans l'Echo 23 du 17 juin 2018. Ce même communiqué a été envoyé au journal La Montagne qui ne l'a pas diffusé.

2 – 2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

⊣ Réunions préparatoires

Le 07 mai 2018, j'ai participé à une réunion pour définir les conditions d'organisation de l'Enquête Publique et collaborer à la rédaction de l'arrêté d'enquête.
Participaient également à cette réunion :

- Monsieur François HAMEL chargé de l'urbanisme à la communauté d'agglomération du grand Guéret
- Monsieur Claude GUERRIER, maire de Saint Sulpice le Guéretois
- Monsieur Olivier ROUSSEAU secrétaire général de la mairie de Saint Sulpice le Guéretois

A cette occasion, j'ai pris possession d'un exemplaire de la version numérique du dossier d'enquête définitif.

Ouverture des registres

Le 21 juin 2018 à 8h30 avant l'ouverture de l'enquête, j'ai ouvert, coté et paraphé le registre d'enquête contenant onze feuillets non mobiles destiné à recevoir les observations du public à la mairie de Saint Sulpice le Guéretois
J'ai également contrôlé chaque document de la version papier et de la version numérique du dossier d'enquête et paraphé les documents papier destinés à la mairie.

Réunion Publique

D'un commun accord avec l'autorité organisatrice, il a été décidé de ne pas organiser de réunion publique, en effet une large concertation ayant eu lieu tout au long de l'élaboration du projet, on pouvait supposer que celui-ci était déjà largement informé.
La diffusion du dossier d'enquête par internet où chacun a la possibilité de consulter le dossier à domicile 24 heures sur 24 permet en partie de combler cette absence de réunion publique

Visite des lieux

La plupart des observations formulées pendant l'enquête publique étant des demandes de changement de zone de parcelles appartenant aux intervenants, j'ai décidé, de visiter chacune de ces parcelles après l'enquête publique pour vérifier la véracité des déclarations et la faisabilité des demandes.
Cette visite a eu lieu le 12 aout 2018 après avoir reçu le mémoire en réponse aux observations du porteur de projet.

Réunions pendant l'enquête

Aucune réunion n'a eu lieu pendant l'enquête, cependant le dernier jour de l'enquête après la permanence j'ai rencontré monsieur François HAMEL accompagné de monsieur Christian LAVAUD, premier adjoint pour faire le point sur le déroulement de l'enquête et faire un tour d'horizon des observations.

Climat général de l'enquête

- L'enquête publique s'est déroulée dans une ambiance sereine
- La participation du public a été faible
- Aucun incident n'est à signaler
- Les relations entre le commissaire enquêteur, l'autorité organisatrice et le porteur de projet ont toujours été courtoises ; j'ai toujours obtenu des réponses à mes questions ou à mes compléments d'information, sans noter une rétention quelconque de l'information.

- L'accueil a la mairie, lors des permanences a toujours été lui aussi courtois et les permanences se sont toujours déroulées dans de bonnes conditions matérielles.
- Aucune couverture médiatique n'a eu lieu pendant l'enquête publique.
- Aucune pétition n'a été déposée.

⊣ Bilan quantitatif des observations formulées et des courriers reçus

Au cours de l'enquête :

- **41** personnes se sont manifestées au cours de l'enquête

- **22** observations portent sur des demandes particulières de changement de zone de certaines parcelles.

- **2** observations sont relatives aux objectifs du P.L.U.

- **1** observation est relative à l'environnement

- **1** observation porte sur le dossier d'enquête

- **1** observation porte sur des sujets divers

- **8** personnes ont pris connaissance du dossier ou ont demandé des renseignements sans faire de remarques.

Tous les intervenants sont propriétaires sur la commune de Saint Sulpice le Guérétois.

⊣ Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le 23 juillet à 18 heures, j'ai clôturé le registre d'enquête accompagné des pièces jointes, des courriers et des courriels reçus pendant l'enquête.

⊣ Remise du procès verbal de synthèse

Le 27 juillet 2018, en application de l'article R 123 -18 du Code de l'environnement, j'ai rencontré monsieur François HAMEL chargé de l'urbanisme à la communauté d'agglomération du grand Guéret accompagné de monsieur Christian LAVAUD, adjoint au maire de Saint Sulpice le Guéretois afin de lui remettre les observations écrites et orales consignées dans un procès verbal de synthèse.

Au cours de cette réunion, après un bilan général de l'enquête, toutes les demandes écrites ou orales ont été étudiées. Il a été rappelé au représentant de la communauté d'agglomération du grand Guéret qu'il disposait d'un délai de 15 jours pour produire un mémoire en réponse à ces observations.

⊣ Mémoire en réponse

Le 1er aout 2018, soit dans le délai de 15 jours imposé par l'article R 123 – 18 du Code de l'Environnement, j'ai reçu par courrier en version papier, le mémoire en réponse du porteur

de projet. Celui-ci est rédigé sous forme de tableau en répondant à chacune des observations dans l'ordre ou elles figurent dans le procès-verbal de synthèse.

3 – LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE

Le dossier soumis à enquête à été établi par le cabinet d'études IMPACT CONSEIL 7, rue des écoliers 23430 Chatelus le Marcheix avec le concours de la communauté d'agglomération du grand Guéret et de la commune de Saint Sulpice le Guéretois.

3 - 1 – PRESENTATION ET ANALYSE DU DOSSIER SOUMIS A ENQUETE

3 – 1 – 1 Rapport de présentation

Le rapport de présentation, pièce constitutive du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U) a pour fonctions principales :

- D'exposer le diagnostic
- D'analyser l'état initial de l'environnement
- D'expliquer les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
- D'expliquer les motifs de la délimitation des zones, des règles et des orientations d'aménagement.
- D'évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement.

Le document présenté à la consultation du public se présente sous la forme de deux livrets reliés :

- Le premier de 165 pages constitue le document principal. Il est intitulé « rapport de présentation »
- Le second d'environ 250 pages est intitulé « annexes du rapport de présentation ».

Le rapport de présentation est ainsi structuré :

1- Le contexte physique de la commune qui passe en revue la géographie physique, l'occupation des sols et le climat.

2- La Biodiversité et les Milieux Naturels.

Ce chapitre traite des zones protégées, la faune, la flore, les milieux remarquables, les corridors biologiques, la trame verte et bleue intercommunale et régionale

L'analyse territoriale permet d'établir une carte du réseau écologique comprenant : les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et les zones tampon qui protègent les deux éléments précédents. Concernant ce dernier point il a été décidé de créer des zones tampon sur les corridors : bandes de 10 m de large de part et d'autre des haies « corridors » et des cours d'eau, mais pas autour des réservoirs de biodiversité (bois, zones humides, bocages, etc...) qui ont déjà été cartographiés avec une certaine largesse.
Cette carte constitue la trame verte et bleue communale

3- La pollution et la qualité des milieux.

4- On retrouve ici, la pollution de l'air, la pollution des eaux, la pollution des sols, les déchets.

Atouts	Faiblesses	Tendances	Enjeux
Qualité de l'air bonne depuis 1993 Marge d'avenir pour les STEP de Banassat et de Guéret Projet de traitement des eaux usées à Claverolles Gestion des déchets par EVOLIS 23 Tri sélectif Programme local de prévention des déchets Développement de l'Agglobus	Station d'épuration du bourg sans aucune marge Pas de réseau eaux usées dans tous les villages Pollution diffuse de 590 E.H due à des installations d'assainissement autonome non acceptables. Réseau eaux pluviales dans le bourg et le village de Banassat seulement. Surveillance pollution des sols au Maupuy 6 sites potentiellement dangereux en terme de pollution des sols.	Développement des réseaux d'assainissement	Poursuivre le développement des réseaux d'assainissement et de surveillance du risque de pollution.

5- Les ressources naturelles

Ce chapitre analyse l'eau potable, le sol et les espaces exploitables et les potentialités en énergie renouvelables.

Atouts	Faiblesses	Tendances	Enjeux
Régie communale pour eau potable 9 réservoirs de 1058 m³ 65 km de conduites, 1137 abonnés Volumes consommés en 2012 : 106 309 m³ Périmètres protection immédiats et rapprochés des captages 28% de boisements dont 1/4 sont classés Activité sylvicole très présente Potentiel photovoltaïque sauf aux Coussières	Potentiel hydroélectrique nul Potentiel éolien faible Problème de production en eau potable lorsque la demande est forte	Augmentation de la consommation en eau due à l'augmentation de la population	Gestion et protection de la ressource en eau Développement de l'activité sylvicole Développement du photovoltaïque lorsqu'il n'y a pas atteinte au paysage

6- Les risques et les nuisances :

Ce chapitre analyse les risques naturels, les risques technologiques, les nuisances et la réciprocité limitée, la protection contre l'incendie.

Atouts	Faiblesses	Tendances	Enjeux
Pas de risque d'inondation Niveau 2 du risque sismique (faible) Faibles risques feu de forêt Pas d'antenne relais mais antenne Maupuy à 1km au sud Installations agricoles non ICPE 37 poteaux ou bouches incendie sur la commune 11 puisards 16 points d'eau (dont 3 en rivière)	RN 145 classée transport de marchandises dangereuses Ouvrages haute tension d'indice B 17 ICPE, 1 soumise à autorisation Nuisances sonores dues à la RN145 Nuisances olfactives dues aux stations d'épuration : périmètre de 50m autour de la STEP à Banassat, 100m au bourg 16 villages sans défense incendie	Aucune augmentation de nuisances attendu.	Concilier développement de la commune et activité agricole Concilier assainissement collectif et constructions de logements

7- Le paysage et le patrimoine bâti :

Ce chapitre analyse les zones protégées ou inventoriées par la protection des paysages et du bâti et le paysage.

Atouts	Faiblesses	Tendances	Enjeux
Pas de site protégé sur la commune Parties modérées de 3 sites emblématiques Portail de l'église du bourg classé aux monuments historiques par arrêté du 22/07/1926 — périmètre de protection des monuments historiques Patrimoine vernaculaire : 68 entités Patrimoine archéologique : 69 entités Peu de covisibilités entre villages RN 146 est quasiment invisible Découverte du paysage au fur et à mesure du parcours 6 unités paysagères Intégration paysagère des activités économiques globalement bonne	RN146 sépare la commune en deux Points noirs paysagers : • en entrée d'agglomération au Monteil ; • à Clocher ; • aux Coussières ouest		Sauvegarder l'identité visuelle et patrimoniale de la commune

8- Le diagnostic agricole traite du contexte agricole et une enquête agricole réalisée dans le cadre du P.L.U.

Le Scot insiste sur la nécessité de limiter la consommation des espaces agricoles à forte valeur ajoutée, c'est-à-dire de terres :

- jouxtant des bâtiments d'élevage ;
- faisant l'objet de plan d'épandage,
- mécanisables et accessibles,
- ayant un bon potentiel agronomique et des productions de qualité ou d'origine
- de dimension suffisante,
- ayant un accès à l'eau.

9- L'analyse socio économique analyse les composantes humaines, les composantes économiques, les composantes sociales (les logements, les déplacements, les équipements de la commune), les enjeux et les prescriptions socio-économiques.

10- L'analyse et la consommation des espaces :

On retrouve ici un bilan de la consommation de l'espace par les habitations, par les projets communaux, par les projets agricoles, par les commerces et les industries.

11- Les justifications des choix retenus pour l'établissement du projet, des règles et des orientations :Choix retenus pour le P.A.D.D. pour les zones et leurs règlements, pour les O.A.P. et par rapport à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme et bilan POS/PLU.

Le deuxième livret intitulé « Annexe du rapport de présentation » est un document volumineux très complet. Il s'agit en fait d'une analyse paysagère dressée village par village où tous les villages de la commune sont étudiés sans exception. Le tout est agrémenté de nombreuses photographies.

Analyse du Commissaire Enquêteur :

Le rapport de présentation me parait être un document pertinent, objectif et réaliste, conforme aux prescriptions du Code de l'Urbanisme. Cependant, on peut regretter dans sa rédaction, un manque de clarté.
En effet, l'utilisation de nombreux signes et acronymes sans table de correspondance en fin de document peut être déroutant pour le lecteur non initié, voire rendre certains termes du document incompréhensibles.

Une synthèse de l'analyse socio-économique aurait été nécessaire pour une compréhension rapide de cette dernière.

De nombreuses cartes, de par leur format, (exemple : les cartes de synthèse du diagnostic agricole) sont inexploitables en version papier et difficilement en version informatique, même après agrandissement (x 6).

Les pages du volume n° 2 « annexes du rapport de présentation» ne sont pas numérotées.

On peut également relever certains manquements qui ne sont toutefois pas rédhibitoires :

- **Le diagnostic agricole reste succinct bien que les principaux enjeux soient répertoriés.**
- **Quinze villages de la commune ne disposent d'aucune protection incendie (ni borne incendie ni point d'eau). Ces villages sont d'ailleurs listés dans le rapport de présentation mais il eut été important que le rapport précise les moyens mis en œuvre en cas d'incendie.**

3 – 1 – 2 Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale fait suite à la décision prise par DREAL Limousin lors de la demande d'examen au cas par cas du PLU (Plan Local de l'Urbanisme) de Saint Sulpice le Guérétois.
Les enjeux agricoles ont été étudiés de manière détaillée grâce à une étude diagnostique agricole réalisée par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.
Le projet de PLU a fait l'objet de nombreux échanges avec les personnes publiques associées au cours de 10 réunions ainsi qu'auprès de la population (réunion publique de présentation du PADD, réunions publiques ciblées sur le monde agricole, le patrimoine naturel, les approches socio-économiques, les logements).
Les mesures les plus importantes en terme de réduction des impacts sur l'environnement de ce projet de PLU sont :
- Le développement de l'urbanisation uniquement dans le bourg et à raison de 10 logements/ha en moyenne ainsi qu'un petit ilot aux Coussières;
- Le développement de l'urbanisation dans des zones à urbanisation organisée (dites zones AU) traitées selon des démarches de type « écoquartiers »;
- Une réduction des surfaces urbanisables et urbanisées communales de 78.5 ha entre le POS et le PLU ;
- Une surface classée naturelle de 1591 ha soit 43.9% de la superficie communale.

Ce document présente les enjeux environnementaux de la commune et leur compatibilité avec les orientations du PLU et du SCOT de la communauté d'agglomération du grand Guéret, il est structuré ainsi :

1- Le territoire concerné
2- Les zones susceptibles d' être impactées le PLU : zones protégées ou gérées pour la protection de la nature, zones de captages d'eau, zones à risques, zones comportant du patrimoine culturel, site ou paysage protégé .
3- Projet porté par le document : objectifs et orientations définis, choix retenus pour le PADD et justifications, choix retenus pour les zones, leurs règles et justifications, choix retenus pour les OAP et justifications, les territoires limitrophes.
4- Enjeux et objectifs du document : limitation de la consommation d'espace et lutte contre l'étalement urbain, préservation du patrimoine naturel, culturel et paysager, préservation de la ressource en eau, les différents risques, prévention et réduction des nuisances, développement des énergies renouvelables, déplacements et lutte contre les émissions à effet de serre,
5- Incidences du projet sur l'environnement : analyse des impacts du projet sur l'environnement, analyse des impacts résiduels sur la biodiversité et sur les milieux naturels, analyse des impacts résiduels des rejets et sur les ressources naturelles, analyse des risques sur les populations, analyse des impacts sur le cadre de vie, analyse cumulée des impacts du projet avec ceux des projets voisins, incidences sur les cites natura 2000.
6- Les mesures en faveur de l'environnement
7- Indicateurs de suivi des effets du projet sur l'environnement : indicateurs de suivie, indicateurs supplémentaires, bilan environnemental.
8- Résumé non technique
9- Analyse des méthodes utilisées.

Ce document est soumis à l'avis d'une autorité environnementale désignée par la réglementation qui doit donner un avis sur la qualité de l'évaluation environnementale ainsi que sur la prise en compte de l'environnement dans le dossier qui lui est soumis.

Analyse du commissaire enquêteur :

Le résumé non technique, prévu par le code de l'environnement, est bien présent mais ce document destiné à une information rapide et synthétique du public est présenté sous forme d'un chapitre à l'intérieur de l'évaluation environnementale. Pour remplir pleinement son rôle d'information, il aurait du être présenté sous la forme d'un document séparé facilement identifiable.

3 – 1 – 3 Avis de l'autorité environnementale sur l'évaluation environnementale

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) du Conseil général de l'environnement et du développement durable.

L'avis de l'autorité environnementale à été rendu par la MRAe de Nouvelle – Aquitaine le 18 avril 2018.

La communauté d'agglomération du grand Guéret a produit un mémoire en réponse aux observations et à l'avis de l'autorité environnementale.

Les observations de la MRAe sont répertoriées ici suivies des réponses de la communauté d'agglomération du grand Guéret et de l'analyse du commissaire enquêteur.

Observation de la MRAe :

Résumé non technique trop succinct

Réponse de la communauté d'agglomération:

L'enquête publique étant passée, il est trop tard pour corriger cela

Analyse du commissaire enquêteur :

La remarque de la MRAe est très pertinente, en effet, Ce résumé non technique est non seulement succinct mais également mal placé en effet, il est présenté sous la forme d'un chapitre à l'intérieur de l'évaluation environnementale.

Observation de la MRAe :

Forme de la présentation en deux rapports peu pratique

Réponse de la communauté d'agglomération:

L'enquête publique étant passée, il est trop tard pour corriger cela

Analyse du commissaire enquêteur :

Le rapport de présentation et l'évaluation environnementale sont en deux volumes distincts mais, vu le volume du premier document, il aurait été difficile de relier les deux rapports sous un même volume.

Observation de la MRAe :

Indicateurs de suivi d'impact insuffisant car données naturalistes anciennes

Réponse de la communauté d'agglomération:

L'enquête publique étant passée, il est trop tard pour corriger cela. De plus, il n'existe pas d'autres données naturalistes plus récentes et un PLU n'a pas vocation à réaliser une étude naturaliste sur plus de 36 km² de territoire

Analyse du commissaire enquêteur :

Il est vrai que ces données commencent à dater, des données plus récentes auraient été intéressantes.

Observation de la MRAe :

Précisions sur la programmation des travaux d'assainissement sur l'assainissement du bourg et de Claverolles.

Réponse de la communauté d'agglomération:

Le point sur la programmation de la commune sur les études et travaux d'assainissement sera effectué sachant que le plan de zonage d'assainissement est actuellement en cours de révision avec une conclusion attendue cet été

Analyse du commissaire enquêteur :

Si une procédure de révision du zonage d'assainissement est en cours, pourquoi ne pas avoir groupé les deux dossiers avec enquête publique unique pour simplifier la démarche et réduire les couts?

Observation de la MRAe :

Actions pour améliorer le taux de conformité de l'assainissement non collectif

Réponse de la communauté d'agglomération:

Réponse déjà formulée plus haut

Analyse du commissaire enquêteur :

Je prends acte qu'une programmation sur les études et les travaux d'assainissement va être effectuée.

Observation de la MRAe :

Nécessité de connaitre, cartographier les réseaux d'eaux pluviales

Réponse de la communauté d'agglomération:

La commune envisage de faire un plan de zonage des eaux pluviales

Analyse du commissaire enquêteur :

Ce plan de zonage devra être intégré au PLU

Observation de la MRAe :

Précisions sur les moyens d'améliorer la défense incendie d'une dizaine de villages qui en sont dépourvus

Réponse de la communauté d'agglomération:

La commune définira un projet de défense incendie à moyen terme. En tout état de cause, le service instructeur des permis de construire peut mettre des prescriptions spéciales à l'obtention des permis si des problèmes de sécurité publique se posent.

Analyse du commissaire enquêteur :

Certes le service incendie peut mettre des prescriptions spéciales à l'obtention d'un permis de construire mais la défense incendie dans un village revêt une importance particulière, Aucune précision ne figure au dossier d'enquête, la révision du PLU aurait pu être l'occasion pour lancer le projet évoqué dans la réponse de la communauté d'agglomération.

Observation de la MRAe :

Etayer les trois hypothèses de croissance démographiques en fonction des statistiques sur le logement

Réponse de la communauté d'agglomération:

L'analyse demandée est réalisée plus tard dans le rapport, le chapitre « démographie » apporte uniquement des conclusions sur la démographie et non sur les surfaces à ouvrir à l'urbanisation qui elles, se basent sur de nombreux critères

Analyse du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse du porteur de projet

Observation de la MRAe :

Réduction d'ici 2030 de la consommation des espaces de 50% au SCOT incompatible avec le potentiel urbanisable de 38.97 ha.

Réponse de la communauté d'agglomération:

Le potentiel urbanisable est une surface qui ne sera jamais atteinte du fait des rétentions foncières et de la faible évolution des activités économiques de la commune. Concernant l'habitat et l'agriculture, le principe des 50% du SCOT sera respecté dans les faits.

Concernant le tourisme, l'industrie et le commerce, ces potentiels constructibles sont à calculer à l'échelle du SCOT et non à l'échelle communale au sens du SCOT

Analyse du commissaire enquêteur :

Je considère que la réponse du porteur de projet est satisfaisante

Observation de la MRAe :

Créer des OAP sur toutes les zones AU

Réponse de la communauté d'agglomération:

Il existe bel et bien des OAP sur toutes les zones AUc. L'attente de la MRAe concerne peut être les zones AUs mais ces dernières feront l'objet d'OAP lorsqu'elles seront ouvertes à l'urbanisation après révision du PLU.

Analyse du commissaire enquêteur :

La aussi, je considère que la réponse du porteur de projet est satisfaisante

Observation de la MRAe :

Urbanisation autorisée en zone d'assainissement non collectif alors que de nombreuses non-conformité sont constatées

Réponse de la communauté d'agglomération:

Sans évoquer la politique du SPANC déjà traitée précédemment, tout accord de permis de construire en zone d'assainissement autonome est assujetti à un projet de mise en place d'un système d'assainissement donc pas de nouveaux impacts sanitaires attendus.

Analyse du commissaire enquêteur :

Lors d'une construction nouvelle les contrôles du système d'assainissement autonome sont très stricts, l'urbanisation en zone d'assainissement autonome ne peut avoir aucun impact supplémentaire. La non-conformité des habitations existantes, souvent anciennes et souvent habitées par des personnes âgées est peut être spécifique aux zones rurales mais ce problème ne peut être résolu par le PLU

Observation de la MRAe :

Présenter une programmation pour travaux de désinfection de l'eau potable

Réponse de la communauté d'agglomération:

Accordé, il sera intégré dans le rapport de présentation

Analyse du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse du porteur de projet

Observation de la MRAe :

Parcelles Ub présentes en zone de bruit au Monteil

Réponse de la communauté d'agglomération:

Ces parcelles ont été classées Ub car des demandes permis de construire ou de Cu sont en cours

Analyse du commissaire enquêteur :

Là aussi, je prends acte de la réponse du porteur de projet

3 – 1 – 4 Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

Le P.A.D.D.est un document exprimant les objectifs et projets de la collectivité locale en matière de développement économique et social, d'environnement et d'urbanisme à l'horizon de 10 ou 20 ans .

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de St-SULPICE-le-GUERETOIS, approuvé le 11 novembre 2106 par le conseil municipal, a pour but de répondre aux principaux enjeux identifiés en matière d'urbanisation future :

- consolider et développer la zone de chalandise des commerces et services de proximité installés dans le bourg par un renfort en population nouvelle
- assurer le renouvellement démographique dans les villages et hameaux pour éviter le vieillissement dans la solitude de leurs habitants actuels ;
- permettre le développement économique porteur d'emplois favorisé par :

- l'échangeur routier avec la RN 145, secteur du Masgerot et du Monteil ;
- les activités de pleine nature et touristiques sur le secteur des Coussieres, entre la base de loisirs de Courtille et les pistes de descente VTT du Maupuy, en gérant au mieux les conflits d'usages générés par la cohabitation d'une occupation résidentielle avec des animations évènementielles ;

- faciliter les conditions d'exploitation des agriculteurs.

Il se décline en 5 axes majeurs :

- Maitriser le développement urbain en offrant un équilibre entre le renouvellement et une extension maitrisée ;
- Conforter et développer l'économie locale et préserver l'activité agricole ;
- Préserver le cadre de vie, l'environnement, le paysage et le patrimoine
- Prendre en compte le réchauffement climatique

Les grands axes sont déclinés en objectifs, eux-mêmes déclinés en orientations :

Orientation 1 : Prioriser l'urbanisation du bourg

Orientation 2 : Densification du bourg

Orientation 3 : Respect d'une densité minimale de logements
Orientation 4 : Définir un objectif de surfaces à ouvrir à l'urbanisation résidentielle
Orientation 5 : Définir un objectif de surfaces à ouvrir aux activités économique
Orientation 6 : Maîtrise de l'étalement urbain

Orientation 7 : Réhabiliter plutôt que construire

Orientation 8 : Favoriser la mixité sociale

Orientation 9 : Renforcer l'offre en commerces et services de proximité
Orientation 10 : Organiser le maillage en équipements et services
.
Orientation 11 : Structuration du développement économique
Orientation 12 : Renforcer le pôle touristique et les activités de plein air aux Coussières
Orientation 13 : Créer une urbanisation respectueuse des exploitations agricoles
Orientation 14 : Conforter les activités agricoles, gérer la reconversion
Orientation 15 : Renforcer l'offre en équipements de superstructures
Orientation 16 : Développer le quartier des « jardins du Bourg » selon une démarche d'écoquartier labellisée.
Orientation 17 : Renforcer l'équipement en infrastructures
Orientation 18 : Limiter les nuisances diverses et les dangers sur les populations
Orientation 19 : Harmoniser le zonage avec les communes limitrophes
Orientation 20 : Protéger la ressource en eau
Orientation 21 : Protéger la trame verte et bleue communale
Orientation 22 : Protéger le paysage
Orientation 23 : Protection du bâti remarquable
Orientation 24 : Favoriser le transport en commun
Orientation 25 : Créer des liaisons douces
Orientation 26 : Favoriser la mise en place « d'écoquartiers »
Orientation 27 : Promouvoir les énergies renouvelables

Analyse du commissaire enquêteur :

Je considère que le PADD, par ses orientations, répond bien aux prescriptions énoncées par le code de l'urbanisme, il expose clairement les ambitions de développement de la commune et de protection des espaces agricoles et naturels, il est cohérent avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) et le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération du grand Guéret.

3 – 1 – 5 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Distinctes du PADD elles ont pour objet de préciser sur les territoires à enjeux de la commune, les orientations de la collectivité en matière d'aménagement, d'habitat, de transport et de déplacement. Elles constituent l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Leur consistance réglementaire, instaurée par la loi ENE du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle 2, est codifiée à l'article L. 151-7 Code de l'urbanisme

Les OAP exposent la manière dont la commune de Saint Sulpice le Guérétois souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs à enjeux particuliers de son territoire.

Les orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et tiennent compte du Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret notamment son Document d'Orientation et d'Aménagement (DOE), son Plan local d'Habitat (PLH) et son Plan Local de Déplacement (PGD).
Il s'agit d'un document écrit et graphique qui prend la forme de schémas d'aménagement.

Les OAP concernent 3 zones de la commune :
· Le secteur dit « du Stade », extension centre-ouest du bourg, car ce secteur sera urbanisé de manière organisée (Zone AU selon le règlement du PLU) ;
· Le secteur de la « ZA du Monteil », de part et d'autre de la RN145, car l'urbanisation actuelle de ce secteur mélangeant industrie, commerce, artisanat et habitation est assez décousue et nécessite un traitement paysager particulier ;
· Le secteur des « Coussières – Maupuy », car il existe de nombreux enjeux (tourisme, loisirs, événementiel, résidentiel, proximité communale avec Guéret, etc...) à organiser.

Les parcelles urbanisables, quelles que soient leur zonage (Ub, UTL1, UTL2, Ui, NTL ou AUc), peuvent se construire dès que le PLU sera applicable exception faite du zonage AUs qui ne sera ouvert à l'urbanisation qu'après une révision du PLU. De ce fait, aucune OAP n'a été élaborée pour les secteurs classés AUs.
Au niveau des secteurs « du Stade » et des « Coussières – Maupuy », il existe des zones AU. Les conditions d'ouvertures de ces zones AU sont les suivantes :
· Zones AUc : prioritaire ;
· Zones AUs : ouverture de la zone après comblement des zones AUc et moyennant une révision du PLU.

Analyse du commissaire enquêteur :

Les O.A.P. n'appellent aucune observation particulière de la part du Commissaire Enquêteur.

3 – 1 – 6 Le zonage graphique

Le zonage graphique fait apparaitre les délimitations des différentes zones présentées dans le rapport de présentation qui renvoient au règlement écrit du PLU ainsi que les dispositions particulières et les emplacements réservés. Il se présente sous la forme de deux plans au format 900x1600 représentant la commune à l'échelle 1/5000.
L'un représente la partie nord de la commune, l'autre la partie sud. Chaque zone y est représentée par une couleur différente.

Analyse du commissaire enquêteur :

De par leurs dimensions, ces plans permettent une visualisation précise du projet avec les zones qui s'y appliquent, chaque parcelle est très facilement identifiable, les emplacements réservés, les éléments du patrimoine remarquable sont de lecture aisée malheureusement le cadastre de la commune de Saint Sulpice le guéretois est en cours de révision et à cette occasion beaucoup de parcelles ont déjà eu un nouveau numéro qui leur a attribué alors que les plans de zonage ont été dressés avec l'ancienne numérotation. Le public venant prendre connaissance du dossier ou

formuler des observations était souvent en possession des nouveaux numéros, certains ont donc été déroutés pour retrouver leurs parcelles en consultant les plans.

3 – 1 – 7 Le règlement

Chaque zone du PLU est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. Le règlement écrit fixe les règles d'occupation du sol applicables à chaque zone à travers 16 articles.

Analyse du Commissaire Enquêteur

Ce document est complet et conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Les différentes zones sont ici largement détaillées et les règles applicables sont suffisamment explicites, leur application ne devrait pas poser de difficultés particulières.

3 – 1 – 8 Les annexes

Divers documents sont annexés au dossier d'élaboration du PLU de Saint Sulpice le Guéretois, ce sont :

La liste des emplacements réservés

La liste des éléments bâtis à protéger

L'inventaire des entités archéologiques

Le plan des réseaux d'eau potable et des périmètres de protection des captages

Les plans des réseaux d'eaux usées

La liste et la carte générale des servitudes d'Utilité Publique

Analyse du Commissaire Enquêteur

Ces annexes n'appellent pas de remarques particulières de ma part.

3 – 1 – 9 Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA.)

Les avis des personnes publiques associées ayant répondu dans les délais sont tous joints au dossier d'enquête. Ces avis font l'objet d'une présentation détaillée et d'une analyse au paragraphe suivant 3 – 2.

3 – 1 – 10 Divers

Les délibérations afférentes au projet, l'arrêté du 23 mai 2018 prescrivant l'enquête publique et une copie des publications dans la presse sont également joints au dossier d'enquête.

3 – 2 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément à l'article L 153- 16 du code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté en séance du 9 novembre 2017 de la communauté d'agglomération du grand Guéret a été adressé aux personnes publiques associées pour avis. Neuf avis sont parvenus à la

communauté d'agglomération du grand Guéret, ils font partie intégrante du dossier d'enquête publique.

Pièces de dossier concernées par les avis des PPA :

Organisme	Pièces impliquées						
	RP	Annexe RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Evaluation environnentale
Ars	X						
CCI Creuse			X	X	X		
CD Creuse							
DDT Creuse	X		X	X	X	X	X
Ville de Guéret							
MRae	X						X
Droit des sols CAGG				X	X	X	
Chambre d'agriculture de la Creuse							

- **Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS)**

Observation de l' ARS :

Actions pour améliorer le taux de conformité de l'assainissement non collectif

Réponse de la communauté d'agglomération:

Le service d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération du grand Guéret sera interrogé pour connaitre leur plan d'action. A noter que ce service vient de mettre en place un système de subventions pour aider à la mise en conformité des assainissements et pour aider au raccordement au réseau collectif lorsque celui-ci passe à proximité.

Analyse du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse du porteur de projet, je considère sa réponse satisfaisante.

Autres observations de l'ARS :

Le développement de l'urbanisation sur le territoire ne peut être envisagé dès lors que la qualité bactériologique de l'eau potable ne peut être garantie de façon pérenne.
Les nouvelles constructions en zone UI ne devront pas être sources de nuisances sonores et à l'inverse, les nouveaux bâtiments d'habitation en zone UB ne devront pas être implantés trop près des zones UI afin d'éviter d'éventuelles nuisances.

Réponse de la communauté d'agglomération:

Aucune réponse de la part de communauté d'agglomération

Analyse du commissaire enquêteur :

Ces deux observations font preuve de bon sens, elles devront être prises en considération lors de l'approbation finale du PLU.

- **Avis de la chambre de commerce et d'industrie.**

Observation n°1 :

Surface plancher des commerces de la ZACO à modifier dans le PADD et le règlement de la zone Ui .

Réponse de la communauté d'agglomération:

Désaccord car le SCOT n'interdit pas la construction de commerces de plus de 1000 m² et le secteur qui se prête le plus à l'accueil d'une grande surface est la ZA du Monteil qui en possède déjà. Cette grande surface est susceptible de s'agrandir, il est donc nécessaire de soutenir le tissu commercial existant.

Le règlement de la zone Ui sera toutefois modifié pour supprimer la notion de surface plancher minimale et maximale et le PADD sera modifié pour supprimer la mention des 1000 m²

Analyse du commissaire enquêteur :

Je considère que la réponse de la communauté d'agglomération est recevable, en effet le PLU ne doit pas être un frein au dynamisme commercial.

Observation n°2 :

Réduire le recul des constructions à 25m pour la scierie des Vergnes au même titre que les autres zones Ui bordant la RN 145 qui s'il à modifier règlement Ui

Réponse de la communauté d'agglomération:

Accordé, Le règlement de la zone Ui sera modifié en conséquent et l'étude des zones dérogatoires à l'amendement Dupont du rapport de présentation seront modifiées en conséquent

Analyse du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse de la communauté d'agglomération, il s'agit là d'une mesure de bon sens.

Observation n°3 :

Incompatibilité PADD/OAP/ Règlement sur le secteur touristiques du Maupuy quant à la non altération des zones humides.

Réponse de la communauté d'agglomération:

Les zones humides sont entièrement situées sur la zone NTL dans laquelle sont seulement autorisées des constructions légères liées au sport et tourisme dans la mesure où elles n'imperméabilisent pas une zone humide. L'article 2 du règlement de la zone NTL sera reformulé afin de mieux exprimer cette idée qui n'offre aucune incompatibilité avec les autres pièces du PLU.

Analyse du commissaire enquêteur :

J'approuve l'observation de la CCI, en effet, les constructions même légères liées au sport et au tourisme ne sont certainement pas la meilleure façon de préserver les zones humides. Le porteur de projet devra tenir compte de cette remarque.

Observation n°4 :

Le terme « Habitat individuel autorisé » dans l'OAP du secteur touristique du Maupuy suggère l'autorisation de créer des résidences.

Réponse de la communauté d'agglomération:

Ce terme sera remplacé par « hébergement hôtelier et touristique »

Analyse du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse du porteur de projet, je considère sa réponse satisfaisante.

- **Avis du Service du droit des sols de la communauté d'agglomération du grand Guéret**

Observation n°1 :

Changer la forme du règlement, imposer au lieu de recommander, plus de précisions sur les matériaux, les couleurs, les essences, etc...

Réponse de la communauté d'agglomération:

Désaccord, le règlement sera laissé sous cette forme afin de ne pas créer de distorsion entre les documents mis à la consultation du public et le PLU finalisé. De plus, le règlement est le fruit d'une large concertation avec les PPA qui ont toutes faites des amendements pour aboutir à ce règlement qui est donc un compromis.

Analyse du commissaire enquêteur :

Je considère satisfaisante la réponse du porteur de projet.

Observation n°2 :

Le zonage présente des constructions en linéaires contraires au SCOT

Réponse de la communauté d'agglomération:

Pas d'urbanisation linéaire nouvelle si ce n'est pour étoffer l'urbanisation linéaire existante

Analyse du commissaire enquêteur :

Les plans de zonage soumis à l'enquête publique ne présentent pas de construction linéaire nouvelle.

Observation n°3 :

Permis de construire et CU à intégrer au zonage

Réponse de la communauté d'agglomération:

Lors de l'impression finale du plan de zonage, les nouvelles constructions seront rajoutées

Analyse du commissaire enquêteur :

Je prends acte de la réponse du porteur de projet.

Observation n°4 :

Mettre un listing du petit patrimoine sur le plan de zonage

Réponse de la communauté d'agglomération:

Désaccord, plan trop lourd sinon

Analyse du commissaire enquêteur :

J'approuve la réponse du porteur de projet, il ne sert à rien de surcharger le plan de zonage, il doit rester compréhensible.

Observation n°5 :

Changer un intitulé sur l'OAP du Monteil

Réponse de la communauté d'agglomération:

Accordé

Analyse du commissaire enquêteur :

Cette observation n'appelle aucun commentaire de ma part.

Observation n°6 :

Réduire une patate constructible sur un schéma d'intention de l'OAP du Monteil

Réponse de la communauté d'agglomération:

Accordé

Analyse du commissaire enquêteur :

Cette observation n'appelle aucun commentaire de ma part.

Observation n°7 :

Principes d'aménagement trop vagues à reformuler sur l'OAP du Monteil

Réponse de la communauté d'agglomération:

Désaccord sous peine de dénaturer le fruit d'une concertation avec les PPA

Analyse du commissaire enquêteur :

J'approuve la réponse du porteur de projet.

- **Avis de la Direction Départementale des territoires (DDT)**

Observation n° 1

Prescriptions du règlement à transformer en obligations concernant par exemple « la récupération des eaux pluviales », « l'utilisation de revêtements perméables sur les parkings » et « l'utilisation d'énergies renouvelables »

Réponse de la communauté d'agglomération:

Désaccord, hormis pour les revêtements perméables qui seront imposés sur les parkings dans les zones Ui et N

Analyse du commissaire enquêteur :

Le porteur de projet ne justifie pas les motifs qui l'amènent à être en désaccord avec cette observation, il aurait été intéressant de les connaitre car cette observation de la DDT me semble pertinente.

Observation n° 2

Certaines destinations de constructions ne sont pas répertoriées aux articles 1 et 2 de la zone UTL du règlement

Réponse de la communauté d'agglomération:

Le règlement sera complété

Observation n° 3

Mot à remplacer à l'article 2 du règlement de la zone A

Réponse de la communauté d'agglomération:

Accordé

Observation n°4

Changement de destination des constructions en zone A à supprimer et remplacer par un pastillage précis sur le plan de zonage des bâtiments pouvant potentiellement changer de destination

Réponse de la communauté d'agglomération:

Accordé, un travail de repérage des bâtiments susceptibles d'être transformés dans les 6 villages en zone A et les habitats isolés des zones N sera effectué puis un pastillage sera opéré sur le plan de zonage

Observation n°5

Préciser la surface d'emprise des bâtiments autorisés en zone UTL

Réponse de la communauté d'agglomération:

Accordé

Observation n°6

L'inscription de surfaces maximales constructibles dans le règlement est interdite

Réponse de la communauté d'agglomération:

La mention sera supprimée

Observation n°7

L'inscription de hauteur minimale dans un règlement est interdite

Réponse de la communauté d'agglomération:

Les mentions seront supprimées

Observation n°8

Mot « recommandations » à remplacer par « prescriptions » dans les OAP :

Réponse de la communauté d'agglomération:

Accordé

Observation n°9

Un pourcentage de logements sociaux peut être imposé dans le règlement des zones AUc plutôt qu'être recommandé dans des OAP

Réponse de la communauté d'agglomération:

Quota minimal de logements sociaux figurera au règlement de la zone AUc

Observation n°10

L'interdiction d'équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables sur le petit patrimoine (article 11-éléments techniques) doit être dûment motivée

Réponse de la communauté d'agglomération:

Les mentions seront supprimées

Analyses du commissaire enquêteur :

Toutes les observations de la DDT sont le fruit d'une étude approfondie du dossier d'enquête, elles sont très pertinentes et méritent la plus grande attention. Je note la volonté du porteur de projet de les prendre toutes en considération.

- **Avis de la MRAe**

L'avis de la MRAe a fait l'objet d'une étude particulière au paragraphe 3 – 1 - 3

- **Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**

La CDPENAF a émis un avis favorable sous réserve que soit effectué un inventaire des bâtiments qui pourraient changer de destination sans porter préjudice au maintien et au développement de l'activité agricole afin de préserver le patrimoine bâti existant et de permettre une alternative à la construction neuve.

Réponse de la communauté d'agglomération:

Aucune réponse du porteur de projet

Analyses du commissaire enquêteur :

Cette observation de la CDPENAF mérite toute l'attention du porteur de projet, elle est intéressante pour la préservation du bâti et maintenir un développement et une activité dans les villages malgré une diminution drastique des surfaces constructibles de ces derniers.

- **Avis du conseil départemental de la Creuse**

Le conseil départemental de la Creuse à émis un avis favorable sans remarque particulière

- **Avis de la ville de Guéret**

La ville de Guéret à émis un avis favorable sans remarque particulière

- **Avis de la chambre d'agriculture de la Creuse**

La chambre d'agriculture a émis un avis favorable en faisant toutefois remarquer quelques faiblesses du rapport de présentation (diagnostic agricole, carte d'épandage).

4 – OBSERVATIONS ET RECLAMATIONS DU PUBLIC

4 - 1 – ANALYSE COMPTABLE

L'enquête publique s'est déroulée normalement, du 21 juin 2018 au 23 juillet 2018 inclus sans aucun incident à signaler.

Au cours de l'enquête :

- **41** personnes se sont manifestées au cours de l'enquête
- **22** observations portent sur des demandes particulières de changement de zone de certaines parcelles.
- **2** observations sont relatives aux objectifs du P.L.U.
- **1** observation est relative à l'environnement
- **1** observation porte sur le dossier d'enquête
- **1** observation porte sur des sujets divers
- **8** personnes ont pris connaissance du dossier ou ont demandé des renseignements sans faire de remarques.

Tous les intervenants sont propriétaires sur la commune de SAINT SULPICE LE GUERETOIS.

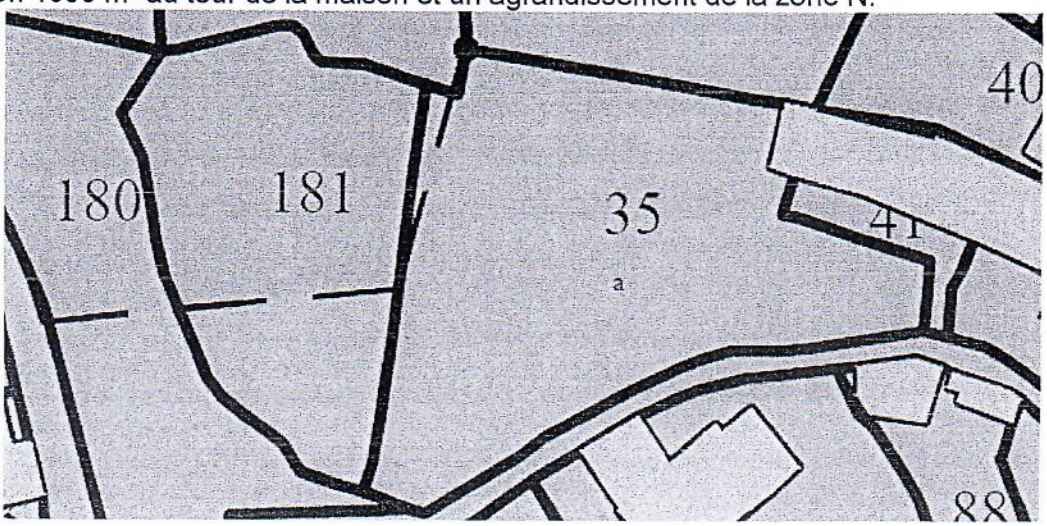
4 – 2 ANALYSE DES OBSERVATIONS

La majorité des observations étant des demandes particulières, spécifiques au zonage, le commissaire enquêteur a décidé de présenter chaque déclaration individuellement, précédée du nom de son auteur s'il est connu.

2-1-1 – Observations relatives au zonage

1. Monsieur Michel LAVAUD Les Coussières 23000 Sait Sulpice le Guéretois :

Les parcelles 35 et 181 sont partiellement ou intégralement constructibles (zone UB).En fait elles sont séparées de la route par un mur de soutènement de 2,50 à 3 m de haut, construit par la commune il y a une vingtaine d'années .Il demande une réduction de la zone UB à environ 1000 m² au tour de la maison et un agrandissement de la zone N.



Réponse de la communauté d'agglomération :

Parcelle BN35 : avis défavorable : la parcelle sert de jardin d'agrément et pourrait accueillir un garage, remise, atelier.

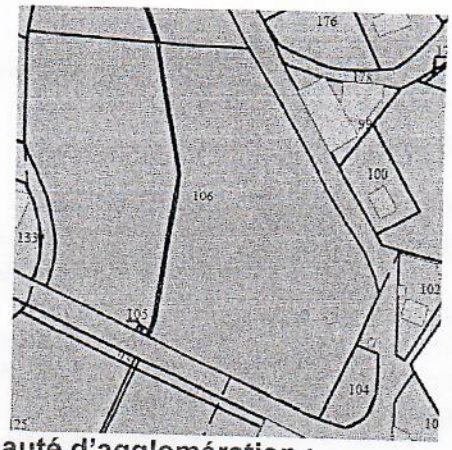
Parcelles BN 180 et 181 : Avis favorable, le terrain est pentu avec de gros rochers, pourrait masquer la visibilité dans le carrefour

Analyse du commissaire enquêteur :

La demande de Monsieur LAVAUD doit être prise en compte.
De par leur typographie, les difficultés d'accès à la route, ces parcelles peuvent être jointes à la zone N.

2. Monsieur Jean-Pierre DEL PUPPO Les Coursières 23000Saint Sulpice le Guéretois

Il est propriétaire de la parcelle 106 aux Coussières, 5000m² de cette parcelle étaient en zone constructible dans le POS, l'intégralité de la parcelle est située en zone N dans le projet de PLU. IL demande le maintien de ces 5000m² en zone UB. Un certificat d'urbanisme avait été délivré le 11 mars 2017 (annexe n° 1 au registre d'enquête)



Réponse de la communauté d'agglomération :

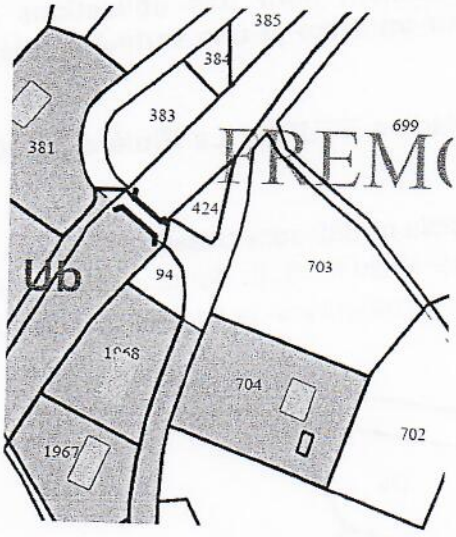
Avis défavorable : maintien de la parcelle classée N car terrain en partie en zone humide + meilleure visibilité dans le carrefour. Le CUb+ reste valide.

Analyse du commissaire enquêteur :

Cette parcelle assure la continuité d'une vaste zone N en partie humide. Elle est séparée des habitations par la route. Je préconise son maintien en zone N.

3. Monsieur Patrick REVEIL Frémont 23000 Saint Sulpice le Guéretois

Monsieur Réveil a fait deux déclarations consécutives sur le registre pour demander le reclassement en zone UB de la parcelle B 703 et de la parcelle A 383 (en zone C dans l'ancien POS), classées en zone A dans le projet. Sur la parcelle n° A 386 un arbre magnifique très ancien à protéger n'est pas signalé (poirier « Bergamote »)



Réponse de la communauté d'agglomération

Parcelle BO 703 : avis favorable + CUb
Parcelle MO 383 : CUb- en cours de contestation au Tribunal Administratif.
Avis défavorable : enclavée entre la voie communale et la voie ferrée.

Classement d'un poirier « Bergamotte » : arbre fruitier dont le caractère remarquable n'est pas affirmé.

Analyse du Commissaire Enquêteur

La parcelle BO 703 est située entre les habitations et la voie ferrée sur une zone A de qualité médiocre. La demande de Monsieur REVEIL peut être prise en compte.

Pour la parcelle AO 383, il s'agit d'une parcelle de 980 m2 située entre la route et l'ancienne voie ferrée. Elle se trouve en face d'une maison située de l'autre côté de la route et elle n'a aucune valeur agricole. Elle est en vis-à-vis de la parcelle BO 703 de l'autre côté de la voie ferrée à laquelle le porteur de projet a émis un avis favorable par cohérence.

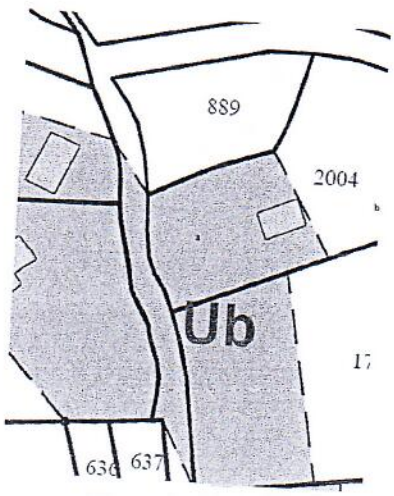
Je considère que cette parcelle doit être classée en Zone Ub.

De plus, je m'interroge sur le classement de cette parcelle et de la voie ferrée en zone A : elles ont été rattachées à une vaste zone A qui parait cohérente sur le plan mais une simple visite des lieux aurait permis de voir que cette parcelle n'a aucune valeur agricole, tant économique que typographique, séparée de la vaste zone agricole par l'ancienne voie ferrée qui, à cet endroit, est à environ 4 mètres en contrebas des terrains : classer la voie ferrée à cet endroit en zone A peut être un moyen d'augmenter les zones agricoles en conformité avec la loi, mais sur les lieux, ce classement est discutable. Comment affirmer que cette voie ferrée peut avoir une vocation agricole ??

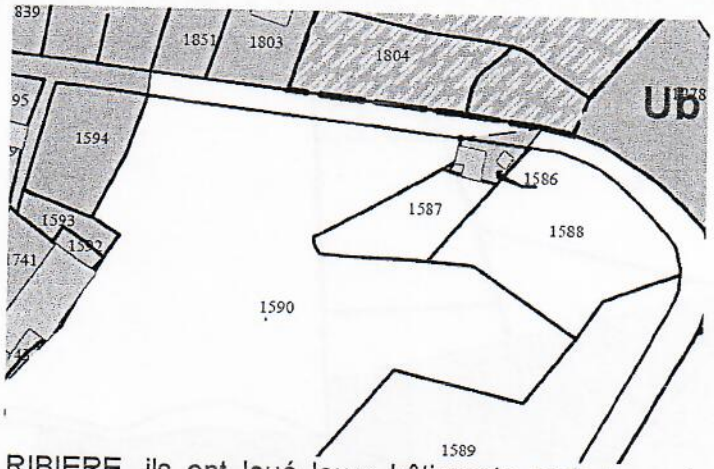
Classement d'un poirier « Bergamotte » comme arbre remarquable sur la parcelle BO 386 : si on peut retrouver dans certaines jardineries des arbres de cette variété, le poirier « Bergamotte » est une variété de poires très ancienne, très présente au cours des siècles passés dans le département pour des utilisations très variées, son classement permettant de maintenir un arbre et une variété emblématique peut être envisagé.

4. Monsieur et madame Daniel et Nadine BEURDY La Ribière 23000 Saint Sulpice le Guéretois

- Au village des PRADELLES la parcelle n° 889 sera classée en zone A alors qu'elle était classée en zone constructible au précédent POS. Ils demandent sa réintégration en zone UB car elle a bénéficié d'un certificat d'urbanisme le 01 février 2017, une prolongation a été demandée.



- Au village de LONGECHAUD, ils demandent le reclassement en zone UB de la partie de la parcelle n°1590 précédemment classée en zone C dans le POS. Un certificat d'urbanisme a été délivré le 01 février 2017, une prolongation a été demandée.



- Au village de LA RIBIERE, ils ont loué leurs bâtiments agricole mais en ont gardé certains (n° 121 sur le nouveau plan cadastral), ils souhaitent que cette partie des bâtiments soit aménageable (remise ou éventuelle maison d'habitation) .une copie du nouveau plan cadastral est annexée au registre d'enquête (annexe n°4)

Réponse de la communauté d'agglomération

Parcelle A 1590 à Longechaud : Avis défavorable pour classement en UB, maintien du classement en zone A.

AO 889 aux Pradelles : Avis favorable pour classement en UB, le CUb+ reste valable.

Demande de possibilité de transformation d'usage d'une grange en remise : Avis favorable sous réserve que les bâtiments agricoles situés à proximité le permettent : le classement ICPE et RSD de ces derniers sera vérifié.

Analyse du Commissaire Enquêteur

La parcelle A 1590 a une superficie de 2 ha 10, le classement d'une bande le long de la route en zone Ub développerait les constructions linéaires et dénaturerait cette parcelle agricole de surface conséquente. Il peut s'agir d'une volonté spéculative plus que d'une volonté de construire (un panneau « terrains à vendre » est situé le long de la route).

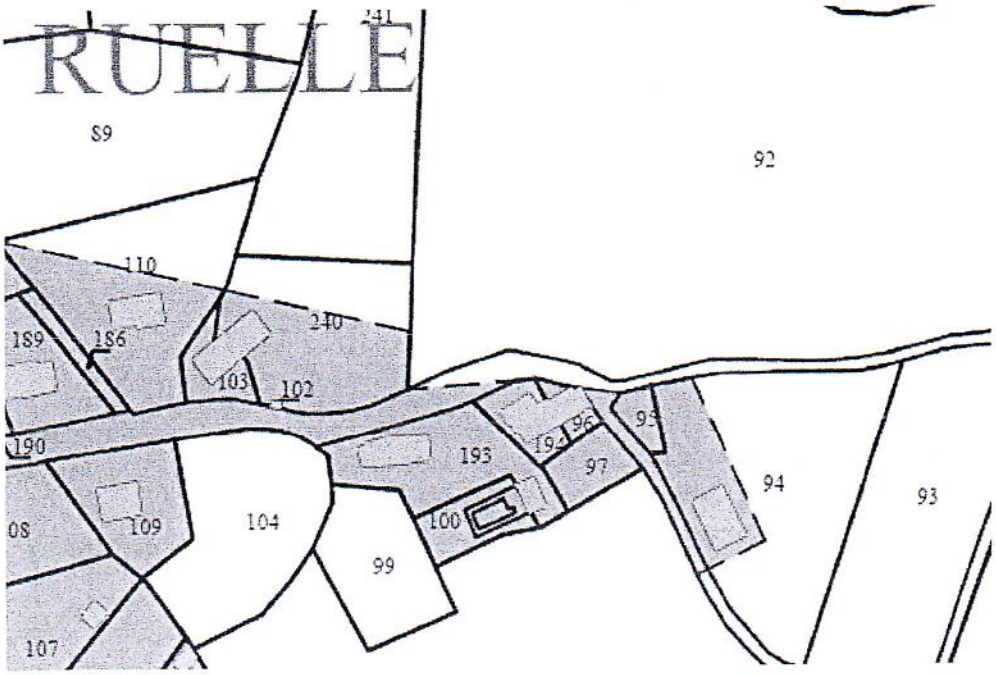
La parcelle AO 889 aux Pradelles peut être classée en zone Ub.

La transformation d'un bâtiment agricole en remise que Monsieur BEURDY a réservé lors de sa cessation d'activité ne pose pas de problème particulier.

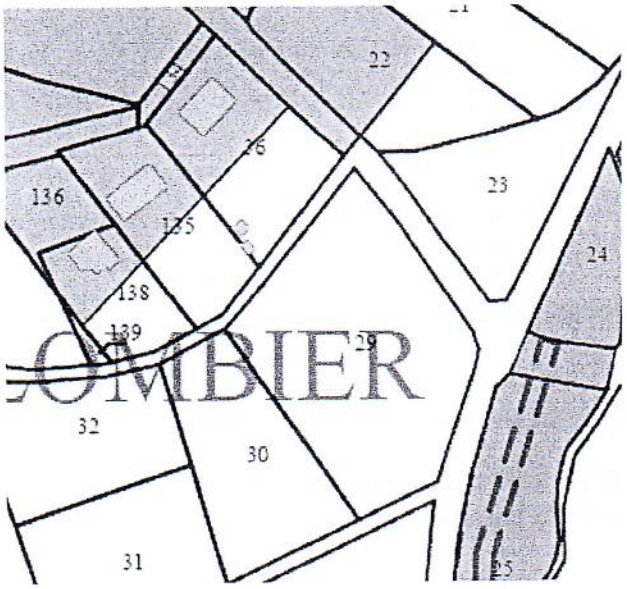
Cette demande peut s'inscrire dans la démarche d'identification des bâtiments agricoles pouvant changer de destination demandée par la D.D.T.

5. Monsieur André NAILLAT Le Colombier, Ruelle 23000 Saint Sulpice le Guéretois

- Nous souhaitons le maintien de la zone UI du Monteil ou existe le dépôt Colas car après trois ans le dépôt cessera et nous avons l'intention d'y créer une zone photovoltaïque.
- Dans le village de Ruelle, la SCI Ruelle dont je suis le gérant, demande que les parcelles n° BI 104 et 99 soient maintenues en zone Ub c'est-à-dire constructibles car il est bien prévu dans la loi ELAN de supprimer les « dents creuses » dans les hameaux. Cela concerne également un bout de la parcelle n° 92 en continuité de la parcelle n° 240.

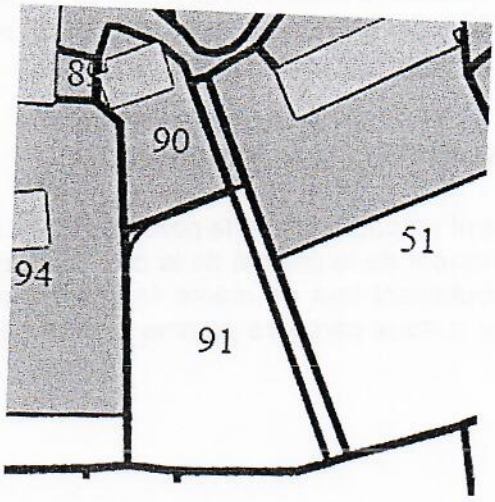


Toujours au village du Colombier, nous demandons que la parcelle n° BH 29 soit remise constructible comme avant.



- Dans le village du Colombier, nous demandons que la parcelle n° BH 91 soit remise en zone Ub comme auparavant.

Je signale également que le plan est faux car il n'y a pas de chemin sur la parcelle et que la partie haute de la parcelle longeant la parcelle 90 fait partie intégrante de la 91, la parcelle 51 étant aussi notre propriété.



Réponse de la communauté d'agglomération :

- Au Monteil : demande du maintien en zone UI des parcelles du dépôt « COLAS » pour projet photovoltaïque : La zone permet la réalisation d'un tel projet.

- A Ruelle : parcelles BI 104 et 99 – 92 pour partie : avis favorable pour la parcelle 104 considérée comme une « dent creuse ».
  Parcelles 99 et 92 : Avis défavorable pour urbanisation linéaire et/ou consommation d'espace agricole.

- Au Colombier : classement en zone UB des parcelles 91 et 51 et vérification du plan parcellaire : la correction du plan parcellaire sera faite. Avis défavorable pour classement en zone UB, limitation de la consommation d'espace agricole pour les deux parcelles.
  Demande de reclassement de la parcelle BH 29 : Avis défavorable pour classement en zone UB : limitation de la consommation d'espace agricole.

Analyse du Commissaire Enquêteur

- **RUELLE :**

  Parcelles BI 104 : il s'agit bien d'une dent creuse. Elle peut être classée en zone Ub.
  Parcelles 92 et 99 : la parcelle 92 est une grande parcelle agricole en zone A. Je préconise son maintien en zone A.
  La parcelle 99, bien que limitrophe de la zone Ub, n'est pas vraiment une dent creuse. De plus, elle est mal desservie. Je préconise son maintien en zone A.

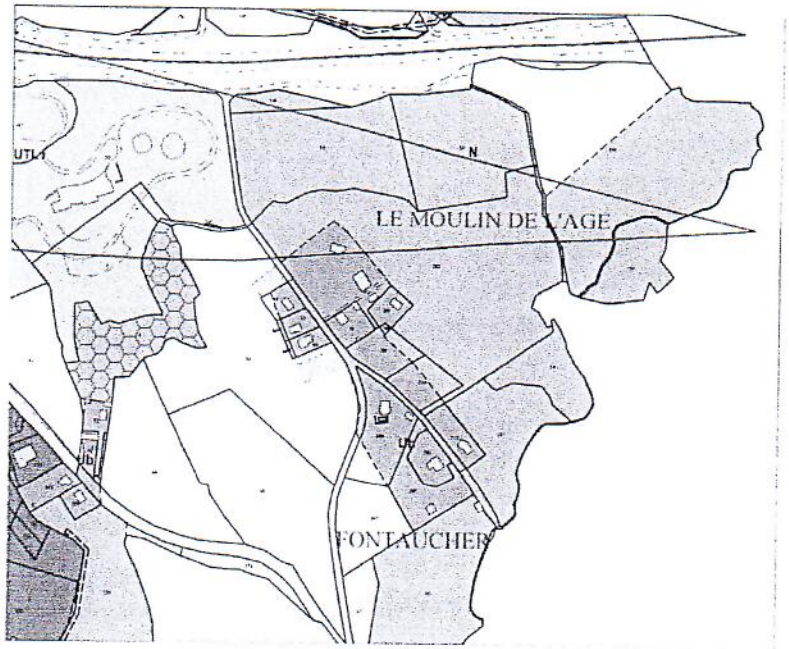
- **LE COLOMBIER :**

La parcelle BH 91 jouxte la zone Ub mais est mal desservie et difficile d'accès. Monsieur NAILLAT signale par ailleurs que le plan est faux car il n'y a pas de chemin, elle n'est pas desservie par une voie publique. Je pense qu'il est préférable de la classer en zone A.

La parcelle BH 29 n'est pas la continuité de la zone Ub. Son classement en zone Ub impliquerait le classement d'autres parcelles au détriment de la zone A. Il est préférable de maintenir son classement en zone A

6. Consorts JUSTINIEN 46, Fontaucher 23000 Guéret

Les consorts Justinien sont propriétaires de la parcelle BK 64 sur le secteur de Fontaucher – Le Moulin de l'Age :.Conscient de la volonté de la commune de limiter la consommation des espaces agricoles, ils souhaitent tout de même l'extension de la zone Ub sur ce secteur. Cette extension se limite à deux parcelles comme dessiné en hachuré sur le plan joint au message.



Réponse de la Communauté d'Agglomération

Avis défavorable pour classement en zone Ub : limitation de la consommation d'espace agricole et de l'urbanisation linéaire.

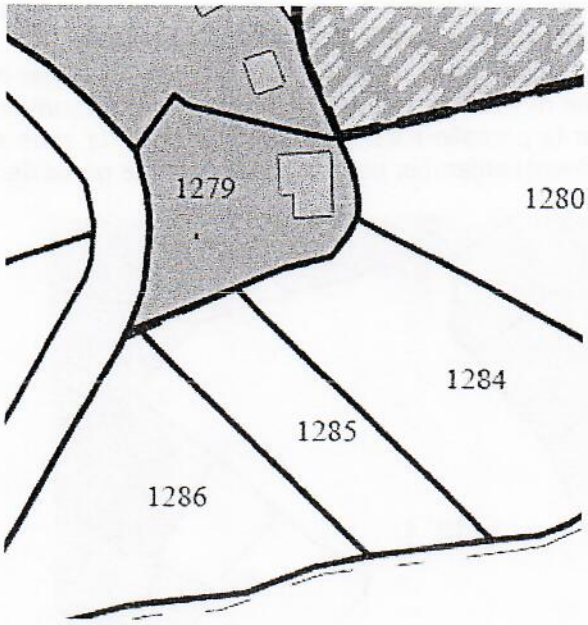
Analyse du Commissaire Enquêteur

La parcelle BK 64 est une parcelle agricole d'environ 4 ha sur laquelle ont été construits trois pavillons en bordure de route. La vocation agricole de cette parcelle doit être maintenue.

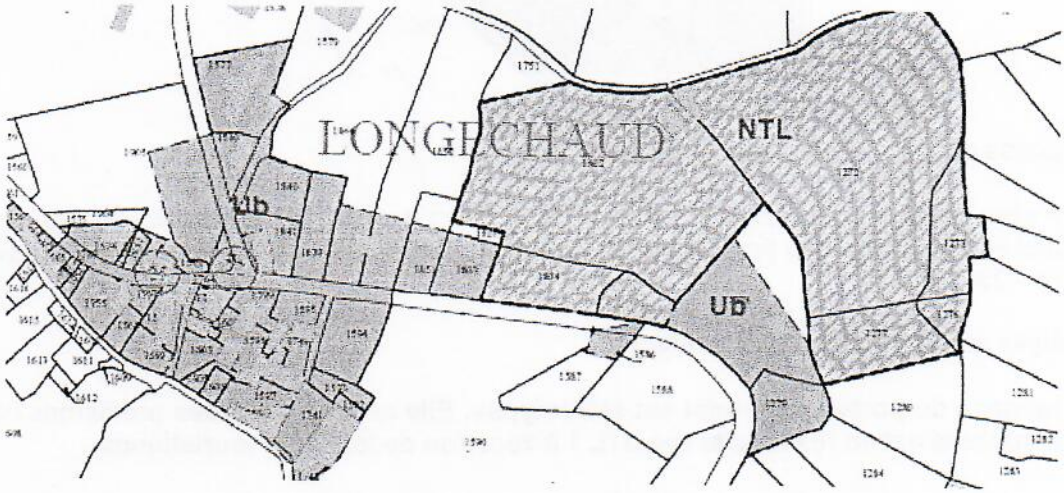
La création et le classement de deux petites parcelles classées Ub n'est pas justifié.

7. Monsieur Christian SANDRAS Longechaud 23000 Saint Sulpice le Guéretois.

Monsieur Sandras demande le classement de la parcelle n° 1285 à Longechaud en zone Ub en effet cette parcelle, en continuité du village, n'a aucune valeur agricole car trop petite (1440 m²), elle n'est pas exploitée et n'a pas de bail agricole. Son accès peut se faire par le coin de la parcelle n° 1279.



Il demande de changer le classement de la zone NTL (terrain réservé aux loisirs) de Longechaud car le terrain de moto-cross n'est plus utilisé, les autorisations pour cette activité n'étant plus accordées.



Réponse de la Communauté d'Agglomération

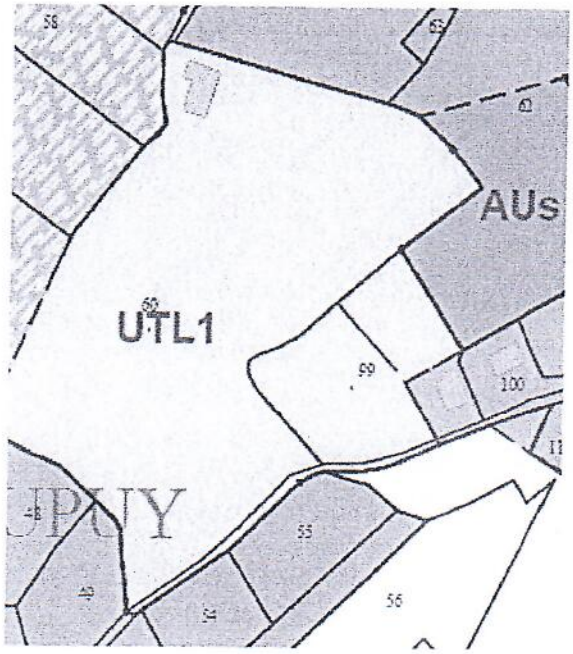
Avis défavorable : pas d'accès direct à la voirie et consommation d'espace agricole. La cessation d'activité des motos – cross sera vérifiée.

Analyse du Commissaire Enquêteur

Cette parcelle n'a aucun accès direct à la voirie publique et elle est excentrée par rapport à la zone Ub. Son classement doit être maintenu en zone A.

8. Madame Valérie SALABERT 22, Rue Louis Labetoulle 23000 Guéret.

Propriétaire d'une maison et de la parcelle n° 99 à la Vergnolle sur la commune de Saint Sulpice le Guéretois, Elle demande le classement de cette parcelle en zone UB, car actuellement 777 m² sont constructibles et 400 m² sont inconstructibles. Elle refuse catégoriquement son classement en zone UTL1 ((terrain de loisirs).
Oralement, elle signale que ses enfants Marjorie et François-Xavier CADEVILLE propriétaires de la parcelle n° 60 n'ont pas été avertis de son classement en zoneUTL1. Elle refuse ce classement car la parcelle n'est pas à proximité de la zone de VTT, de plus le ruisseau est classé, comment l'enjamber pour accéder a l'autre partie de cette parcelle ?



Réponse de la Communauté d'Agglomération

Avis défavorable pour urbanisation en linéaire et /ou consommation d'espace agricole et/ou naturel + réflexion globale pour reprise de l'OAP des Coussières (lien avec réponse sur avis n° 13 – 23 – 28- 29)

Analyse du Commissaire Enquêteur

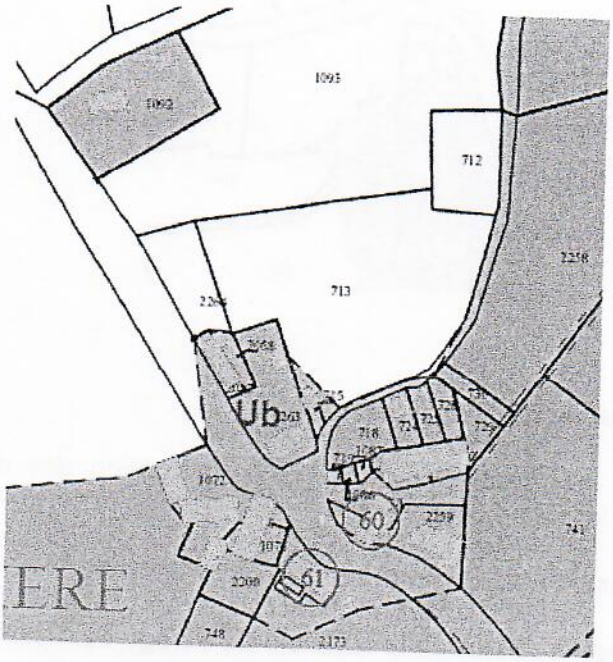
La réponse du porteur de projet est stéréotypée. Elle aurait mérité des précisions car cette parcelle est en réalité classée UTL 1 à vocation de loisirs et touristiques.

Cinq observations concernent ce secteur des Coussières. J'approuve donc une réflexion pour reprise de l'OAP des Coussières, à condition que les observations des intervenants dans ce secteur soient prises en considération.

9. Madame Fabienne LAUDINET

Elle est propriétaire d'une maison et de parcelles de terrain sur la commune de Saint Sulpice le Guéretois, à ce titre elle demande le classement de la parcelle n° 1093 au village de Clavière en zone constructible ainsi cela conserve la cohérence initiale avec les autres habitations du village. Elle a également la possibilité de faire déboucher les futurs habitants sur la route de la Barde et non sur la D33 qui voit une circulation intense et est plus accidentogène.

.



Réponse de la Communauté d'Agglomération

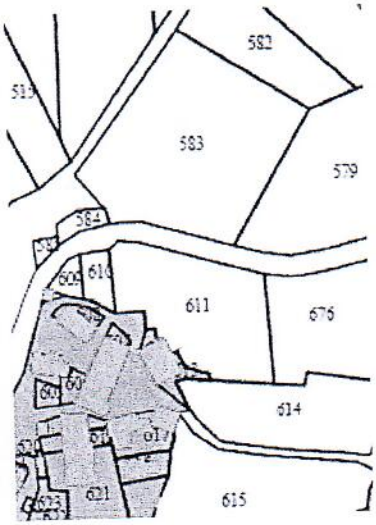
Avis défavorable pour urbanisation linéaire et consommation des espaces agricoles.

Analyse du Commissaire Enquêteur

Cette parcelle joint sa maison d'habitation et une autre parcelle qui joint la zone Ub de Clavières. Toute sa parcelle ne peut être classée en zone UB mais je pense que le classement d'une bande de 30 mètres le long de la route et de la parcelle 2264 peut être envisagé sans conséquence sur la zone d'autant plus que des situations similaires ont été classées en zone Ub dans d'autres secteurs

10. Monsieur Claude LAMY – Theix – 23000 SAINT SULPICE LE GUERETOIS

Son terrain A 583 était classé en zone constructible ; Il ne peut être utilisé comme terrain agricole. Il est entouré par une route, un chemin, un bois et un terrain en friche boisée. Trop petit pour l'agriculture actuelle. Il ne peut être utilisé que pour implanter une maison : parfaitement orientée pour l'implantation de panneaux solaires. Elle est destiné à sa fille qui a l'intention de revenir habiter en Creuse. Les réseaux sont à proximité en bordure de route. Les trois bords de route qui desservent le village sont constructibles. Il n'y a pas de raison que cette parcelle située en bas du village ne le soit pas.



Réponse de la Communauté d'Agglomération

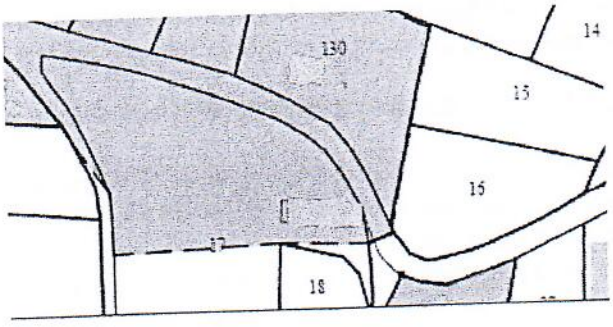
Avis défavorable pour urbanisation linéaire et consommation des espaces agricoles. La P.V.R. n'existe que sur la route de Sous-Faye.

Analyse du Commissaire Enquêteur

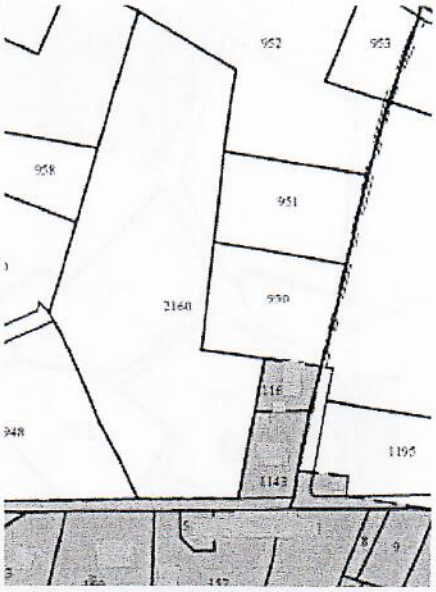
Cette parcelle est située à l'écart de la zone Ub du village de Theix.

11- Messieurs Bernard BEUBAERT et Jean-Claude BAILLET
Au titre de l'indivision BOUBEAU 6, Chamilloux – 23000 saint Sulpice le Guérétois

Au lieu-dit La Jasse :
Demandent le reclassement en zone constructible des parcelles AL 179 (AL2160 selon l'ancienne numérotation du cadastre utilisée sur les plans du dossier d'enquête) : en partie de bordure de route BE 18 et BE 19 en totalité, comme existant dans le plan précédent.



Parcelles n° AL 17 et AL 18



Parcelle n° AL 2160

Réponse de la Communauté d'Agglomération

Parcelle n° 17 : Avis favorable car inclus dans le périmètre P.V.R.

Parcelle n° 18 : Avis défavorable pour urbanisation linéaire et consommation des espaces agricoles non inclus dans le périmètre P.V.R.
Le CUb+ reste valide pour la division en 4 lots de la parcelle n° 17 dont un lot inclus la grange.

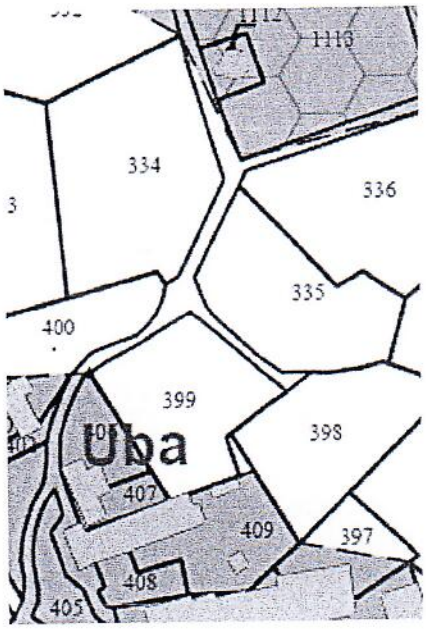
Parcelle n° AL 179 : avis défavorable pour urbanisation linéaire et consommation d'espaces agricoles.

Analyse du Commissaire Enquêteur

Pour cette demande, j'approuve la réponse du porteur de projet pour les trois parcelles.

12. Monsieur Alain MAUGARD – 18 Allée des Soupirs – 23200 Aubusson
Propriétaire au Mazeaudoueix

Demande que la parcelle F 334 soit reclassée en zone constructible. Le partage devant notaire a été fait dans ce sens. (Succession de 1980).



Réponse de la Communauté d'Agglomération

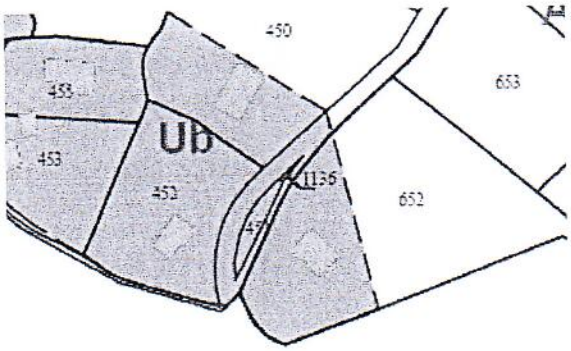
Avis en partie défavorable pour reclasser la totalité de la parcelle : le tracé de la zone Ub sera modifié dans le prolongement de la parcelle F 450 pour prendre en compte le projet des propriétaires.

Analyse du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de la réponse du porteur de projet.

13. Monsieur et Madame Serge et Gisèle DURANT – 2 bis La Métairie – 23000 Saint Sulpice le Guérétois

Demandent la reclassification en totalité de la parcelle F 652 en terrain constructible, conformément au certificat d'urbanisme délivré le 2 juillet 1992. Il est prévu de construire un hangar sur cette parcelle.



Réponse de la Communauté d'Agglomération

Avis défavorable pour urbanisation linéaire et consommation des espaces agricoles.

Analyse du Commissaire Enquêteur

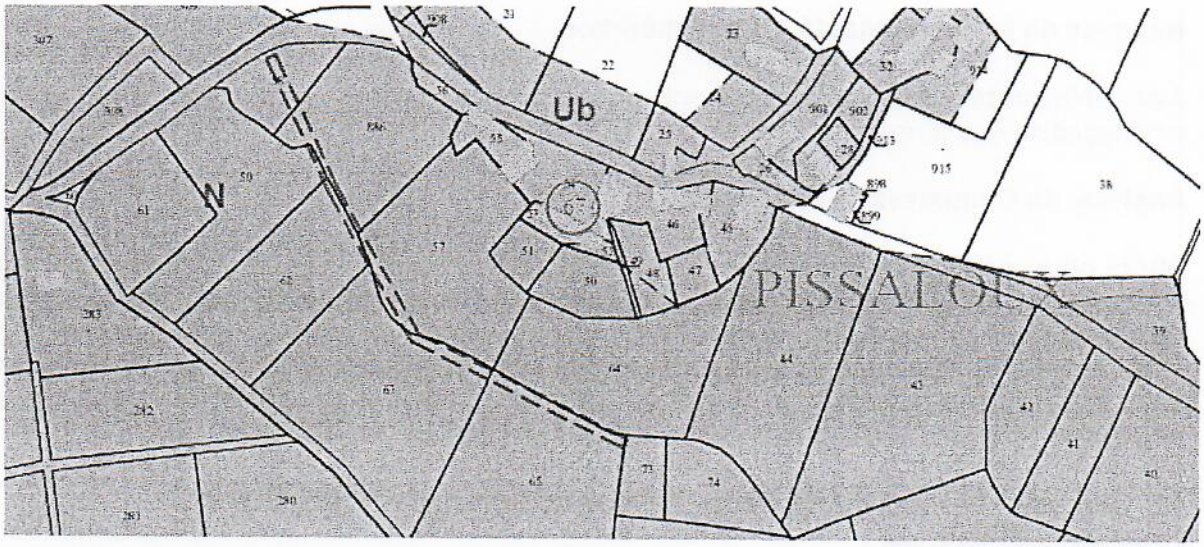
Dans le cas présent, une maison se trouve en face du terrain, une autre à côté, une troisième au fond sur la commune limitrophe. Ce terrain se prête très bien à la construction sans provoquer une consommation excessive d'espace agricole.

De plus, monsieur et madame Durant envisagent de construire une remise sur ce terrain, il n'est pas envisageable de les empêcher de construire une remise à coté de leur maison.

Je pense que cette demande doit être prise en compte.

14. Madame DARRAUD née BARREIGE – 8, Rue du Docteur Bolo – 23000 Guéret

Au lieu-dit Pissaloux :
Demande que la parcelle B 308 en totalité soit classée en zone constructible car, étant handicapée, elle ne peut plus l'entretenir et souhaite la vendre. Demande qu'une bande de 50 mètres de la parcelle B 43 soit également en zone constructible.



Réponse de la Communauté d'Agglomération

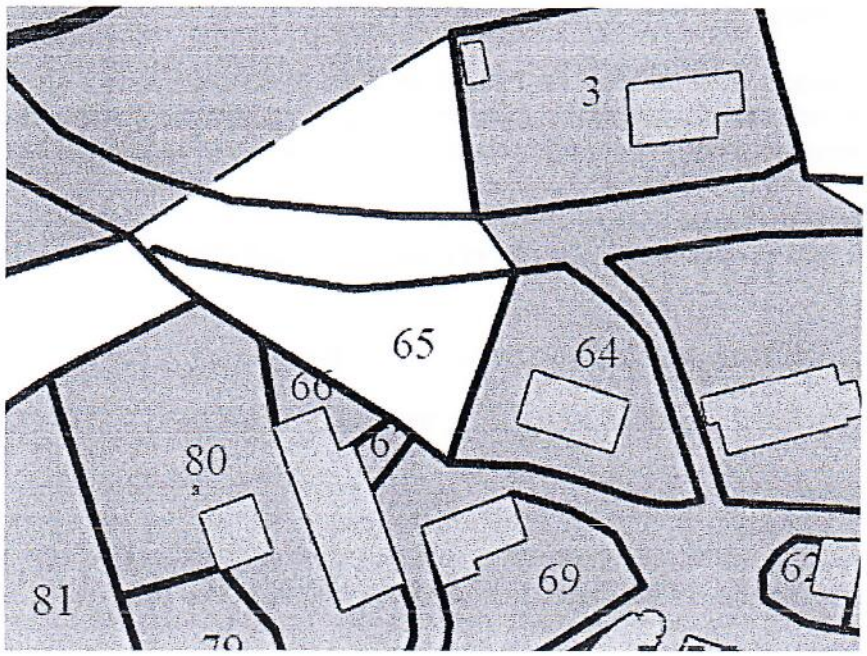
Avis défavorable pour urbanisation linéaire et consommation des espaces naturels.

Analyse du Commissaire Enquêteur

Ces deux parcelles sont situées en zone N et ne joignent pas la zone UB.
Je pense qu'elles doivent être classées en zone N.

15. Monsieur et Madame Julien NAILLAT – le Colombier – 23000 Saint Sulpice le Guérétois

Demandent que la parcelle n° 65 au Colombier soit remise en zone constructible comme elle l'était auparavant ; elle est entourée de terrains constructibles et desservie par les réseaux.



Réponse de la Communauté d'Agglomération

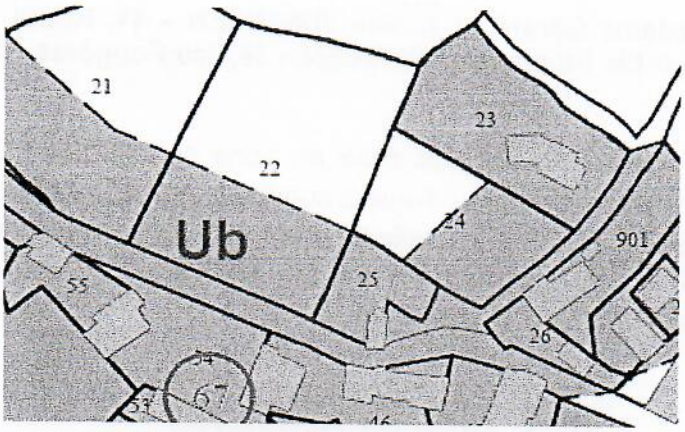
Avis défavorable pour le classement en zone Ub : parcelle pentue et difficilement aménageable / sa forme.

Analyse du Commissaire Enquêteur

Sur le plan cette parcelle parait être une dent creuse mais en réalité, lors de ma visite sur place j'ai pu voir qu'il s'agissait d'une parcelle très en pente sur une grande partie de sa surface, en hauteur par rapport à la route, il par difficile de construire ici. De plus cette parcelle n'a aucune valeur agricole, je pense qu'elle pourrait être classée en zone N ainsi que la partie de la parcelle n°3 en zone A pour rejoindre la zone N a proximité.

16. Monsieur Bernard BARREIGE – 90, Rue de Pommeil – 23000 GUERET
Propriétaire à Pissaloux

- Demande pour lui-même le classement en zone constructible de la parcelle n° 22
- Pour son fils, Monsieur Bertrand BARREIGE, demande le classement de la totalité de la parcelle n° 24. En effet, elle a été achetée totalement constructible il y a un an et demi (elle a été payée en totalité au prix du terrain constructible).
- En revanche, la parcelle n° 25 en terrain constructible ne lui parait pas justifiée.



Réponse de la Communauté d'Agglomération

Avis défavorable : une bande de 30 mètres à partir de la voirie est constructible tandis que le fond des parcelles est humide ; la parcelle n° 15 permet la continuité de l'espace bâti.

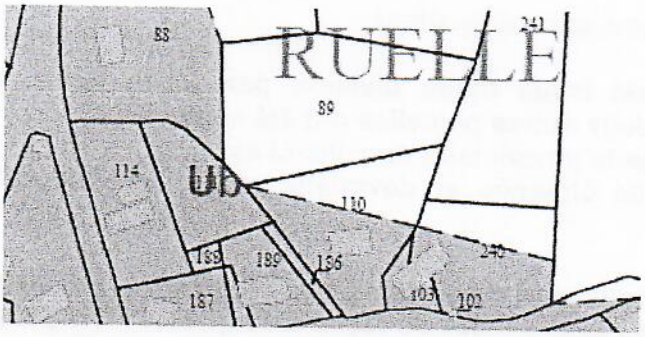
Analyse du Commissaire Enquêteur

La réponse du porteur de projet est recevable. Je propose de ne pas accéder à cette demande.

Cependant, au village de PISSALOUX, lors de la visite des lieux, j'ai constaté que les parcelles B 47 et 48 étaient totalement ou en partie constructibles. Or, elles ne sont apparemment pas desservies par le réseau routier et sont donc enclavées. Leur situation devra être réexaminée et être classées en zone N.

17. Madame Annie PRADEAU – 5 Ruelle – 23000 Saint Sulpice le Guérétois

La parcelle BI 0089 était classée constructible au P.O.S. de 1987.Elle bénéficie d'un certificat d'urbanisme positif n° CU 23235 en date du 26 mars 2018 dans le cadre du R.N.U. Elle a constaté que sa parcelle ne figure pas dans la zone constructible. Elle demande sa réintégration.



Réponse de la Communauté d'Agglomération

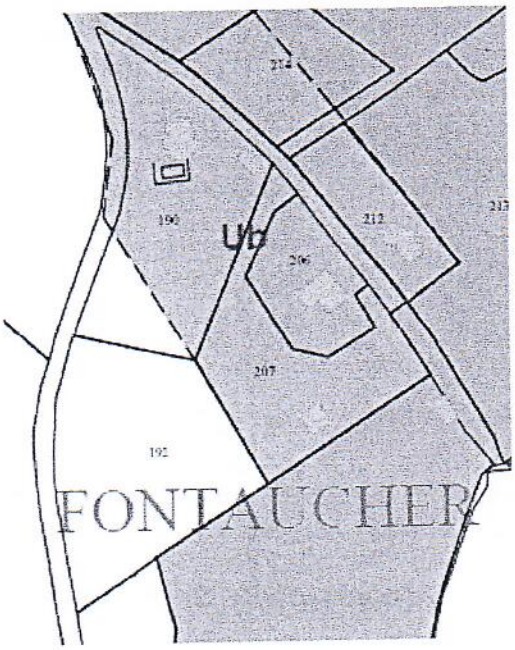
Avis défavorable, parcelle enclavée et consommation d'espaces agricoles.

Analyse du Commissaire Enquêteur

Cette parcelle n'est desservie ni par la voirie ni par les réseaux. J'estime que cette demande ne doit pas être prise en compte.

18. Monsieur et Madame Gérard et Janine JUSTINIEN – 41, Route de Fontauchet – 23000 Guéret pour leur fils Stéphane JUSTINIEN – 36, les Fougères – 23320 FLEURAT

Demandent que la parcelle BK 192 soit mise en zone constructible. Cette parcelle est entourée de maisons déjà construites : l'une à son frère Bruno JUSTINIEN, l'autre à son autre frère Olivier JUSTINIEN. Cette parcelle lui a été donnée par ses parents (Monsieur et Madame Gérard JUSTINIEN) en même temps que ses frères, en vue de construire une maison. Il s'estime lésé par rapport à ses frères.



Réponse de la Communauté d'Agglomération

Avis défavorable : consommation des espaces agricoles, parcelle non desservie par le réseau AEP de Guéret.

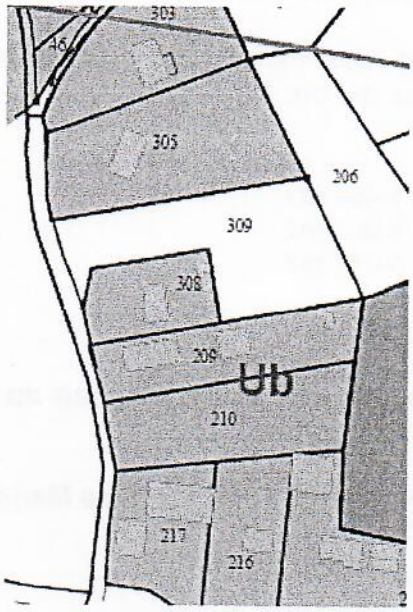
Analyse du Commissaire Enquêteur

Cette parcelle est issue d'une division parcellaire entre trois frères lors d'une succession, les deux autres parcelles ont été construites.
Il est certains que le propriétaire de celle-ci est lésé par rapport à ses frères, mais les réseaux sont très éloignés et devraient passer sur les autres parcelles pour la desservir.

Je suggère donc que son classement ne soit pas modifié mais la division parcellaire aurait peut être pu être réalisée de façon à ce que les trois parcelles soient desservies par les réseaux.

19. Madame Aurore MOREAU – 13 ZA Le Monteil-nord - 23000 Saint Sulpice le Guérétois

Elle souhaiterait que sa parcelle n° 309 située entre deux zones constructibles redevienne constructible. Celle-ci est desservie par les réseaux et a bénéficié d'un certificat d'urbanisme attribué vers 2015. Une demande de renouvellement a été faite début juillet 2018 par elle-même car elle souhaite la vendre suite à son divorce.



Réponse de la Communauté d'Agglomération

Avis favorable « dent creuse »

Analyse du Commissaire Enquêteur

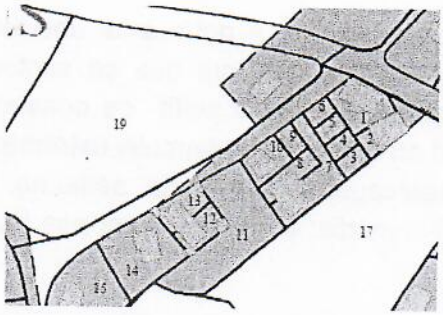
Il s'agit bien d'une « dent creuse ». Ce terrain doit donc être obligatoirement classé en zone Ub.

20. Madame Emilie PASCAUD – par courriel

En ayant consulté le dossier d'enquête, elle a constaté que sa parcelle n° 101 – section BN au lieu-dit Les Coussières se trouve en zone A du document intitulé « planche sud ». La construction figure sur la planche cadastrale du site « cadastre gouv.fr ». Elle se trouve en continuité de la zone UB et à côté d'une construction ancienne. Elle demande donc que sa parcelle soit incluse dans la zone Ub. Elle a adressé en pièce jointe un extrait du plan cadastral ainsi qu'un extrait de la planche sud aux Coussières. Sur cette dernière, la parcelle n° 101 section BN ne figure pas.

Monsieur CASSIER son compagnon a précisé sur le registre :

Suite au mail d'information concernant l'enquête publique, notre construction située au 121 rue de la Source (parcelle n° 19) ne figure pas sur le projet de révision du P.L.U. (n° 101)



Réponse de la Communauté d'Agglomération

Avis favorable, la cartographie des P.L.U. sera reprise pour intégrer cette nouvelle construction ainsi que les autres qui ont fait l'objet d'un P.C. et d'une localisation par les services du cadastre :

- Parcelle n° BO 101 de 1 495 m2
- Parcelle n° BO 102 de 1 202 m2
- Parcelle n° BO 103 de 6 057 m2

Réponse du Commissaire Enquêteur

Il s'agit de constructions postérieures à la réalisation du plan de zonage. Bien sûr, elles devront être intégrées à la zone Ub.

21. Monsieur François-Xavier CADEVILLE et Madame Marjorie CADEVILLE

Note déposée en marie et envoyée par courriel.

Nous intervenons en qualité de propriétaires indivis de la parcelle cadastrée BN n° 60 sise les Coussières à Saint Sulpice le Guérétois - 23000.
L'objet de la présente est de vous présenter des observations dans le cadre de la révision du P.O.S. valant élaboration d'un P.L.U. afin que votre avis puisse éclairer la commune de Saint Sulpice le Guérétois pour prendre sa décision sur le zonage et la règlementation de notre parcelle BN 60 d'une superficie totale de 27600 m2 (PJ1 et PJ2 – plan et photographie des lieux.

1- Il ressort du P.O.S. approuvé le 11 novembre 1987 en cours de révision, que la parcelle BN 60 se situe en zone agricole insusceptible d'accueillir des constructions isolées à usage d'habitat.

2- Pour information, cette parcelle cadastrée BN 60 est incluse dans le patrimoine de la SCI IRIS jusqu'ici gérée par notre père. Il s'agit d'un terrain utilisé pour faire les foins pour les chevaux. Un conflit de succession est actuellement en cours sur l'indivision de ces parcelles. En l'état, nous avons espoir de voir laisser en l'état la destination de cette parcelle, compte tenu de sa configuration et usage.

3- Or, à l'examen du projet de P.L.U. mis à l'enquête, il apparait que, sans aucune raison, la commune de Saint Sulpice le Guérétois pourrait faire obstacle à la nature de cette parcelle agricole.

   Il ressort du projet graphique du P.L.U. arrêté que la commune envisage de classer la totalité de cette parcelle BN60 en zone urbanisable dédiée au tourisme et loisirs (zone UTL1) (PJ n° 3).

Ceci ne s'explique pas et doit être rectifié. A notre avis, une telle décision serait entachée d'une erreur manifeste d'appréciation dès lors que ce secteur agricole représente une exploitation depuis de nombreuses années. Il suffit de constater que notre terrain indivis n'est ni bâti ni viabilisé. Il s'agit en réalité d'une parcelle extrêmement pentue et humide dont une large superficie est marécageuse. La photo aérienne « Google Map » (PJ n° 2) démontre que l'environnement immédiat et continu n'est pas bâti dans le sud, jouxtant une

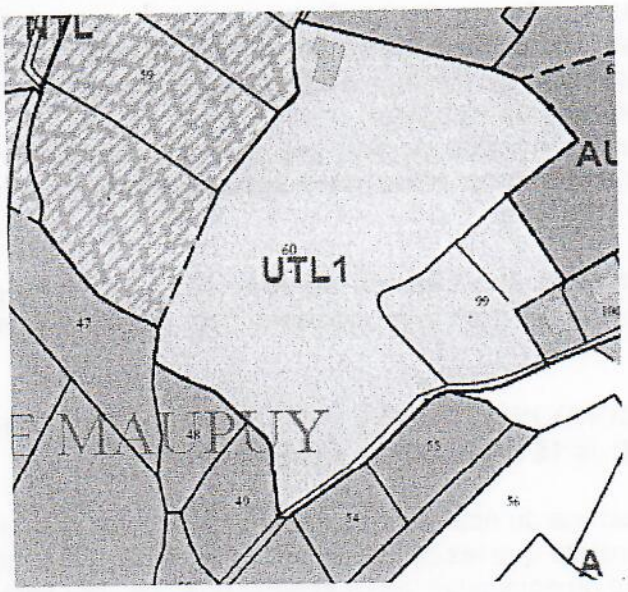
vaste zone forestière. En tout état de cause, notre parcelle a vocation à protéger une exploitation agricole des sols.

Le zonage arrêté est erroné et engendrerait une augmentation injustifiée de l'imposition de ce terrain.

C'est pourquoi il vous est soumis les présentes observations sur le classement du projet mis à l'enquête publique portant sur le maintien du classement « à minima » de la parcelle BN 60 dans le futur P.L.U en zone A.

Cette solution devrait nous permettre de poursuivre l'activité agricole de la SCI IRIS.

Je vous remercie d'annexer ces observations et émettre votre avis sur le classement de ladite parcelle.



Réponse de la Communauté d'Agglomération

Réponse commune aux avis de Madame SALABERT, CORDONNIER, des enfants CADEVILLE et de Monsieur REVEIL (limites avec la ville de GUERET).

La commune avait initialement classé cette zone à vocation touristique du fait de l'existence d'un projet d'hébergement touristique sur la parcelle BO 60 en lien avec l'arrivée des pistes VTT, la zone d'atterrissage des parapentes et le site de COURTILLE . La commune souhaite revoir l'OAP globale du secteur en incluant les zones UT 61 et UT 62 et les zones AUS de façon à :

- Favoriser les liaisons douces avec Courtille, ses parkings et ses équipements.
- Permettre une extension mesurée de la zone AUS, en lien avec les dessertes existantes (permettant de répondre aux avis de la ville de GUERET) capacité du réseau d'assainissement, de Madame CORDONNIER (devenir de ses parcelles) et de Monsieur REVEIL (limites et cohérence du projet d' OAP avec la ville de Guéret).
- Se coordonner avec la ville de Guéret dont la révision du P.L.U. est en cours et avec l'agglo compétente en matière de développement des activités « pleine nature ».
- Répondre en tout ou partie aux souhaits des enfants CADEVILLE de maintenir la parcelle 60 en zone A.

Avis du Commissaire Enquêteur

Je prends acte de la volonté du porteur de projet de revoir l'OAP dans le secteur des Coussières. C'est effectivement nécessaire au regard du nombre d'observations dans ce secteur.

Cependant, la réponse du porteur de projet sur la reprise de l'OAP reste vague et totalement floue quant à la prise en compte des observations. Elle aurait mérité d'être approfondie pour que chaque intervenant ait une réponse à ses observations.

Je pense que la parcelle de Madame CORDONNIER ne nécessite pas dans l'immédiat un classement en zone Ub, son classement en zone AUS (urbanisation à long terme) est appropriée au développement de l'urbanisation du secteur.

En revanche, la situation de la parcelle n° BN 60 appartenant aux enfants CADEVILLE doit être réexaminée : si cette parcelle avait été classée en zone à vocation touristique, du fait de l'existence d'un projet d'hébergement touristique, les enfants CADEVILLE n'ont jamais entendu parler de ce projet du vivant de leur père. Leurs arguments pour classer cette parcelle en zone A sont recevables, mais en fait, en visitant les lieux, on peut voir qu'il s'agit d'une parcelle de qualité médiocre, en pente et très humide, traversée par un ruisseau.
Je pense que par la nature humide de son sol, par sa topographie, cette parcelle est d'un équilibre écologique fragile et n'est pas compatible avec une vocation touristique quelle qu'en soient les activités.

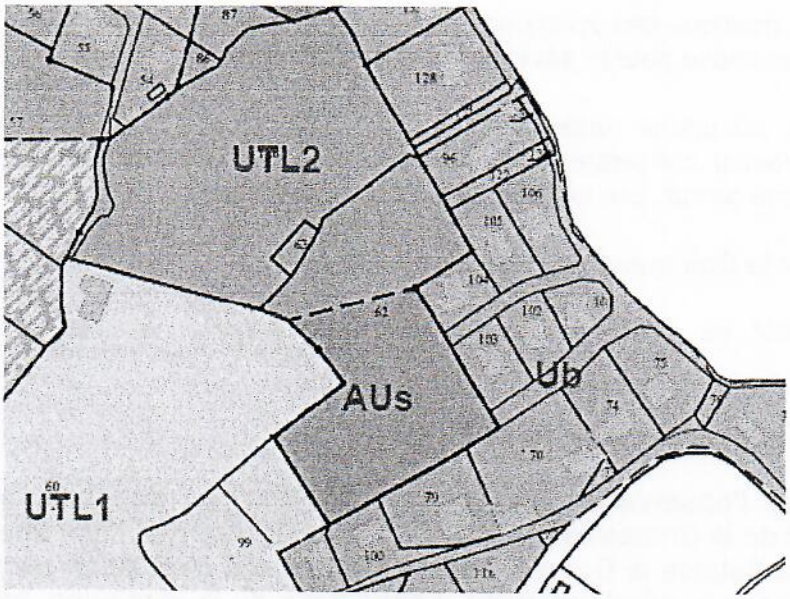
La parcelle BN 60 doit alors être classée en zone N en la regroupant avec la vaste zone N mitoyenne, ce classement n'empêchant pas l'exploitation agricole par ses propriétaires.

22. Madame Rolande CORDONNIER et ses neveux Christophe et Cécile PERRIOT propriétaires indivis 15 Beausoleil – 23 000 Guéret

Nous avons pris connaissance du nouveau projet de P.L.U. de la commune de Saint Sulpice le Guérétois et avons constaté que les parcelles BN 64 et BN 62 ne sont pas constructibles. Lors d'un projet précédent on nous avait laissé espérer que ces dernières, tout ou partie, pouvaient revenir au précédent classement.

Depuis cette date, des terrains ont été construits sur des parcelles contigües aux nôtres et possédant la même situation : chemin et routes (3) aboutissant à nos terrains, eau, électricité, gaz, assainissement (ce dernier passant même sur notre propriété). Nous vous serions reconnaissants de réexaminer notre situation et de faire en sorte que les parcelles précitées, classées en UTL 2 et AUs soient à nouveau constructibles.

Il semblerait qu'après un nouveau bornage, la parcelle n° 64 soit devenue le n° 126 classée UTL2.



Réponse de la Communauté d'Agglomération

Réponse commune aux avis de Madame SALABERT, Madame CORDONNIER, des enfants CADEVILLE et de Monsieur REVEIL.

Analyse du Commissaire Enquêteur

L'analyse de cette observation est identique à l'analyse précédente (n° 21).

2-1-2 - Observations relatives aux objectifs du PLU

1. Franck et Marion NOURY 39, Sous Faye 23000 Saint Sulpice le Guéretois

Je souhaiterai que nous renforcions notre patrimoine architectural et éviter la construction de zones pavillonnaires ou de pavillons en périphérie de nos villages.

Si cela n'est pas possible, obliger les propriétaires de pavillons à clôturer par des haies qui masquent à la vue des routes et chemins les constructions neuves.

Encourager les accédants à la propriété de reprendre des maisons anciennes et faciliter leurs mises aux normes.

Encourager la mise en valeur des pierres en enlevant les crépis ciment.

Réponse de la Communauté d'Agglomération

Toutes ces observations sont des objectifs du P.L.U. et renvoient à des procédures opérations ou dispositifs existants et / ou à mettre en œuvre

Analyse du Commissaire Enquêteur

Je considère la réponse du porteur de projet adaptée et satisfaisante.

2. Monsieur Patrick REVEIL - Frémont – 23000 Saint Sulpice le Guérétois

La réduction drastique des zones constructibles concentrées dorénavant sur le bourg n'est pas une bonne chose pour le développement de la commune.

Saint-Sulpice, commune rurale a longtemps existé avec un bourg réduit et des villages importants. Vouloir concentrer toute la population sur le bourg en délaissant le reste du territoire est une erreur. Les villages doivent vivre et évoluer.

Réponse de la Communauté d'Agglomération

C'est l'objectif de la loi ALUR de développer l'habitat à côté des services et des équipements.

Analyse du Commissaire Enquêteur

J'estime que l'observation de Monsieur REVEIL est très pertinente. En effet, le département de la Creuse est en cours de désertification et dans une commune rurale comme Saint Sulpice le Guérétois le maintien d'une population dans les villages est primordiale pour le développement harmonieux de la commune, toute la population ne peut être concentrée sur le bourg. La loi doit s'appliquer avec pragmatisme

2-1-3– Observations relatives à l'environnement

Sylvie et Bernard SIGNAMARCHEIX Montlevade 23000 Saint Sulpice le Guéretois.

- Nuisances sonores et pollution dues à la RN 145 :

Ils pensent qu'une plantation d'arbres à feuilles persistantes en bordure des glissières de sécurité serait une protection indispensable pour les villages se trouvant en bordure ou en contrebas de la RN 145 (atténuation du bruit, absorption des émissions de polluants, vue)

- Glissières de sécurité sur l'ancienne route de Saint-Vaury :

Installées suite à la mise à deux fois deux voies de la RN 145, les glissières qui partent de l'ancienne carrosserie Rossi leur semblent peu utiles (pas de précipice, pas de dénivellation) et jurent dans le paysage, d'autant qu'elles ne sont pas en bois.

- Les chemins:

Amateurs de randonnées, ils constatent que les chemins ne sont pas ou mal entretenus aux alentours de leur village, certains ayant même totalement disparu.

- Les arbres remarquables:

Ils ont la chance d'accéder au village de Montlevade en venant de Saint Sulpice par une voie bordée de chênes très anciens et très beaux. Il est rare d'en voir autant le long d'une route et cela mériterait d'être « remarqué »

- Le petit patrimoine:

Ils ont également la chance d'avoir un beau lavoir et une fontaine dans leur village. Le lavoir a été remis en état grâce au CAUE et à la mairie. D'autre lavoirs et fontaines de la commune mériteraient une remise en valeur (Choizeaud par exemple).

- Galeries d'art:

Dans la présentation les entreprises et commerces sont cités mais des galeries de peinture existent sur la commune et participent à son attractivité.

Réponse de la Communauté d'Agglomération

1- Nuisances: sans objet. P.L.U. + règles de l'amendement DUPONT qui s'appliquent.

2 – 3 – 4 Sans objet / P.L.U.

5 - Possibilités de classement de la haie de chênes. Avis favorable
6 - Petit patrimoine rural : c'est un objectif de la commune
7- Galerie d'art : sans objet

Analyse du Commissaire Enquêteur

Les observations 1 – 2 – 3- 4 et 7 sont des remarques intéressantes au niveau environnemental mais ne sont pas l'objet d'un P.L.U.
Je prends acte de la réponse du porteur de projet pour les observations 5 et 6.

2-1- 4 Observations relatives au dossier

Monsieur Patrick REVEIL - Frémont – 23000 Saint Sulpice le Guérétois

- Le rapport de présentation

Les Coussières, Theix, Bannassat sont présentés comme les villages les plus importants, les autres ne dépassant pas 20 habitations. Plusieurs autres villages desservent 20 habitations : le Mazeaudoueix, La Bussière, les Moulins, Frémont (27 habitants).

Synthèse du diagnostic

Tendances : augmentation de la consommation d'eau due à l'augmentation de lapopulation. Le prix de l'eau a passablement augmenté, sans doute du à une diminution de la population, la population étant également en baisse.

- Orientations d'aménagement et de programmation.

Zone des Coussières : limite intercommunale avec Guéret mal représentée (erreur de position).

- Règlement

Zone Ub :

Article UB 4 : alimentation en eau potable. Terrain devant être desservi par les réseaux. Si cet article veut dire que les parcelles il ne sert à rien de classer en UB certaines parcelles non desservies (sans doute la même chose pour les zones UI et AUc).

Article UB6 : Il est dit que les maisons doivent être implantées à l'alignement de la voie. Ce règlement, doit être une erreur qui peut engendrer une annulation de l'enquête publique (les futures maisons dans cette zone devant certainement être implantées au moins à 5 mètres de l'alignement).

Zone A :
Article A4 : alimentation en eau potable
« Terrain jouxte un réseau existant ». Pourquoi cette différence de terme avec la zone UB ? Jouxte ne veut pas dire desservi.

Zone N :
Article N4 : on limite le droit de construire des bâtiments publics ayant besoin de l'eau.

- Entrées archéologiques

Annexe 2 : liste des éléments bâtis à protéger : beaucoup d'erreurs sur la position de ces éléments sur les planches 1 et 2 : c'est dommage pour les bâtiments qui semblent frappés de servitude :N° 2 – 39 – 40 -41 - 43 -60 – 61 -67 – 78A -101 mal situés. Il conviendrait de les replacer au bon endroit. De plus, est-il bien logique et pas hors de la loi de classer une croix située sur le domaine public ??

- Annexe du P.L.U.

Servitudes d'utilité publique : dans le dossier, on fait référence à une zone limitée pour la protection des monuments historiques classés ou inscrits mais sur le plan, c'est un cercle de 500 mètres qui apparait.

Réponse du porteur de projet

Avis favorable : la rédaction des pièces du P.L.U. sera revue avec le bureau d'études pour tenir compte de ces remarques, besoin de corrections et/ou besoin de complément.

Concernant l'alimentation en eau potable, le zonage a été fait en tenant compte de ce paramètre ainsi que la P.V.R. qui s'applique sur certains secteurs : une vérification sera faite par le bureau d'études sur différents secteurs. Les O.A.P. doivent permettre également de prendre en compte cette question.

La rédaction des différents articles avec des verbes plus précis sera également faite par le bureau d'études (renvoi aux remarques du service autorisation, dont les sols).

Le recensement du petit patrimoine rural remarquable sera repris et cartographié précisément avec l'inventaire réalisé par le Conservateur du Patrimoine du Conseil Départemental.

Le cercle de 500 mètres autour des monuments historiques est règlementaire mais pas toujours justifié : la commune engagera la procédure de « périmètre de protection modifié » pour adopter celui-ci.

Analyse du Commissaire Enquêteur

Je considère les réponses apportées par le porteur de projet à cette observation complètes est satisfaisantes.

2-1-5 Observations diverses

Monsieur Patrick REVEIL - Frémont – 23000 Saint Sulpice le Guérétois

Le RT 2012 en application depuis le 01-01-2013 demande qu'un B bio soit inférieur au B bio max défini dans le RT 2012, ce qui implique généralement que les pièces à vivre (surfaces vitrées) soient au maximum orientées plein sud pour limiter les déperditions thermiques et limiter le besoin d'éclairage. Que dire d'un éco - cartier classé en UB où les maisons devront satisfaire à l'obligation de se mettre parallèlement à la route sans satisfaire au B bio ? Cela me semble totalement incohérent. Il en est de même pour les futures maisons situées dans les villages.

Le problème existe également dans toutes les autres zones pour les bâtiments nouveaux à construire où l'obligation de construire parallèlement à la route existe. De plus, ceci est contraire aux orientations du S.C.O.T. sur les consommations d'énergie électrique.

Réponse de la Communauté d'Agglomération :

Remarque pertinente mais l'organisation des voiries et du découpage parcellaire ne permet pas toujours une orientation optimale.

RT 2012 : les projets d'aménagement se doivent de la favoriser.

D'autres paramètres permettent également de respecter la RT 2012 : mode et type de chauffage plus performants, panneaux solaires en complément sur les toitures ou châssis annexes, épaisseur des isolants.

Analyse du Commissaire Enquêteur

La réponse du porteur de projet est satisfaisante. Elle n'appelle pas d'autres commentaires de ma part.

2-1-6 Personnes ayant pris connaissance du dossier sans faire d'observations écrites ou orales.

1. Madame CHAMPEMONT – 2 impasse du stade – 23000 Saint Sulpice le Guérétois

   Souhaite vendre sa maison. Elle voulait savoir si la Communauté d'Agglomération pouvait interférer dans le dossier. Elle a fait part de problèmes de bruit récurrents autour du stade

2. Monsieur Jean-Claude MAUGARD – Glane - 23000 Saint Sulpice le Guérétois
3. Monsieur Philippe REDON – Le Moulin de l'Age - - 23000 Saint Sulpice le Guérétois
4. Monsieur et Madame GUYONNET – 8, Les Pradelles - 23000 Saint Sulpice le Guérétois
5. Madame Françoise TRIBET - Le Moulin de l'Age - 23000 Saint Sulpice le Guérétois
6. Monsieur et Madame MARCHELLI – 97 Theix - 23000 Saint Sulpice le Guérétois

Ont pris connaissance du dossier, du classement de leurs parcelles ou ont demandé des renseignements sans faire de remarques particulières.

Fait à NAILLAT, le 21 aout 2018

Le commissaire enquêteur, Michel DUPEUX

COMMUNE DE SAINT SULPICE LE GUERETOIS

DEPARTEMENT DE LA CREUSE

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A L'ELABORATION

DU PLAN LOCAL D'URBANISME

CONCLUSIONS ET AVIS

DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

1. RAPPEL DU PROJET 71
2. RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE 72
3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE 72
3.1 Organisation 72
3.2 Déroulement de l'enquête publique 72
4. DOSSIER SOUMIS A ENQUETE 75
5. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES 77
6. OBSERVATIONS DU PUBLIC 82
7. AVIS GENERAL SUR L'ENSEMBLE DU PROJET 84

COMMUNE DE SAINT SULPICE LE GUERETOIS

DEPARTEMENT DE LA CREUSE

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 – RAPPEL DU PROJET

L'enquête publique porte sur l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Saint Sulpice le Guérétois.
En effet, l'article L153-19 du Code de l'Urbanisme prévoit que l'élaboration d'un P.L.U. doit être soumise à une enquête publique ayant pour objet d'informer le public sur le projet présenté et de recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions.

La délibération prescrivant l'élaboration du P.L.U. précisant les objectifs poursuivis et définissant les modalités de la concertation a été prise le 11 septembre 2006 par le Conseil Municipal de Saint Sulpice le Guérétois.

L'arrêté de mise à enquête publique du projet d'élaboration du P.L.U. a été pris le 23 mai 2018 par le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand-Guéret, la compétence en la matière ayant été transférée à la Communauté d'Agglomération du Grand-Guéret le 27 mars 2017.

La commune de Saint Sulpice le Guérétois était dotée d'un Plan d'occupation des Sols approuvé le 12 novembre 1987. Ce document a été révisé huit fois au cours de son existence.

Considérant que ce P.O.S n'était plus adapté aux conditions et nécessités actuelles de l'aménagement et du développement de la commune et que, de surcroit, il ne répondait plus aux objectifs que la commune entendait promouvoir, le conseil municipal a prescrit l'élaboration d'un nouveau PLU sur l'ensemble du territoire de la commune.

De nouvelles orientations qui gouverneront le développement futur de la commune ont été fixées :

- Maintenir la vie dans les villages en évitant le développement linéaire et en favorisant l'utilisation du patrimoine bâti
- Développer la dynamique urbaine du bourg et favoriser l'habitat social

- Prendre en compte le développement durable et notamment la protection de la ressource en eau
- Prendre en compte les projets d'intérêt communautaire : sports de nature dans le secteur de courtille et des Coussières et Zone d'activités du Monteil
- Mettre en valeur le petit patrimoine non classé

Depuis 2006, de nombreux changements réglementaires (Grenelle de l'environnement, loi ALUR...) ont complexifié l'évolution du dossier.

Le projet sous maitrise d'ouvrage communale a été l'objet d'un transfert de compétence à la communauté d'agglomération du grand Guéret à compter du 27 mars 2017.

Depuis le 1er janvier 2017 la commune de Saint Sulpice le Guérétois fait l'objet d'un retour au Règlement National d'Urbanisme (RNU).

2 – RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE

- **Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)** est régi par les dispositions du Code de l'Urbanisme, essentiellement aux les articles L 153 – 1 et suivants et R 153 – 1 et suivants.
Il remplace le Plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Cette loi dite « loi SRU » incite à réduire la consommation des espaces non urbanisés en favorisant une densification raisonnée de l'espace, dans le cadre d'une démarche de développement durable.

  La loi d'engagement national pour l'environnement « ENE » du 10 juillet 2010 issue du « Grenelle de l'environnement » complète cet objectif par ceux d'aménagement économe de l'espace et des ressources, de préservation et de restauration de la biodiversité et des continuités écologiques.

  La loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et à un urbanisme rénové, dite loi « ALUR », confirme l'intercommunalité comme l'échelle pertinente pour permettre la construction de logements tout en contenant l'étalement urbain et en préservant mieux la biodiversité et les ressources.

  Le PLU doit respecter les orientations définies par les documents de rang supérieur élaborés par l'état ou d'autres collectivités territoriales. Ainsi le PLU de Saint Sulpice le Guérétois doit être compatible notamment avec :

  - Le schéma de cohérence territorial (SCOT) de la communauté d'agglomération du grand Guéret
  - Le programme local de l'habitat (PLH) de cette même communauté d'agglomération
  -

- **L'enquête publique** est régie par le Code de l'Environnement et notamment par les articles L 123 – 1 à L 123 – 19 et R 123 – 1 à R 13 – 33 de ce code concernant les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement.

3 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3 – 1 – Organisation

- La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERET est le responsable du projet, en collaboration avec la commune de SAINT SULPICE LE GUERETOIS depuis le transfert de la compétence urbanisme de cette commune à la communauté d'agglomération du grand Guéret.

- Suite à la lettre enregistrée le 20 avril 2018 du président de la communauté d'agglomération du grand Guéret tendant à la désignation d'un commissaire enquêteur, Monsieur le vice - Président du Tribunal Administratif de LIMOGES, par décision N° E 18000027/87(23) PLU en date du 24 avril 2018 a désigné la monsieur Michel DUPEUX pour conduire cette enquête.

- L'enquête publique a été prescrite par l'arrêté du 23 mai 2018 de Monsieur Eric CORREIA – Président De la communauté d'agglomération du grand Guéret.
  Conformément à l'article R 123 – 9 du Code de l'Environnement, cet arrêté a été élaboré par l'autorité organisatrice, responsable du projet, en concertation avec le commissaire enquêteur au cours d'une réunion qui s'est tenue à Saint Sulpice le guéretois, le 07 mai 2018. Le projet d'arrêté a ensuite fait l'objet d'un échange de courriels entre l'autorité organisatrice et le commissaire enquêteur, échange qui a permis d'arrêter une rédaction définitive.
- L'enquête publique s'est déroulée du jeudi 21 juin 2018 à 9 h au lundi 23 juillet 2018 à18 h, pendant 33 jours consécutifs.

- Le siège de l'Enquête était fixé à la Mairie de Saint Sulpice le guéretois, salle des mariages 1, rue de la liberté 23000 Saint Sulpice le Guéretois.

- Pendant toute la durée de l'enquête, un exemplaire physique du dossier d'enquête, ainsi qu'une version numérique de celui-ci ont été consultables à la mairie de Saint Sulpice le guéretois aux heures et jours habituels d'ouverture au public soit du lundi au vendredi de 9h à 12h et de 14h à 18h ou.sur le site Internet de la communauté d'agglomération du grand Guéret : http :/www.agglo-grandgueret.fr /plu-saint-sulpice-le-gueretois
  Toute personne pouvait, à sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête auprès de la communauté d'agglomération du grand Guéret 9, Avenue Charles de Gaulle 23000 Guéret dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête publique.

- Le public pouvait présenter ses observations et ses propositions en intervenant :

  - Sur le registre physique : Un registre d'enquête, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur était déposé à la mairie de Saint Sulpice le guéretois.
  - Par courrier postal et électronique : Les observations du public pouvaient également être adressées par écrit au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête – mairie de Saint Sulpice le Guéretois 1, rue de la liberté 23000 Saint Sulpice le Guérétois ainsi que par courriel sur le site dédié à cette enquête à l'adresse suivante :enquete.publique@agglo-grandgueret.fr

  - En rencontrant le commissaire enquêteur lors des permanences:
    - Jeudi 21 juin 2018 de 9h à 12h
    - Mercredi 27 juin 2018 de 15h à 18h

- Samedi 07 juillet de 9h à 12h
- Mardi 17 juillet 2018 de 15h à 18h
- Lundi 23 juillet de 15h à 18h

Les observations adressées par courrier postal ou électronique au commissaire enquêteur ont été jointes au registre physique tenu à la disposition du public au siège de l'enquête.

- Un avis relatif à la tenue de l'enquête publique a été publié par voie d'affiches conformes aux spécifications de l'article R 123-9 du Code de l'Environnement au moins quinze jours avant le début et pendant toute la durée de celle-ci :
  - Dans chacun des 50 villages de la commune
  - A l'entrée de la mairie de Saint Sulpice le Guéretois

  Le même avis a été diffusé sur le site internet de la communauté d'agglomération du grand Guéret : www.agglo-grandgueret.fr/plu-saint-sulpice-le-gueretois

  - .Cet avis a également été publié quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans les journaux locaux suivants :
    - La Montagne du 04 juin 2018 puis du 23 juin 2018
    - L'Echo du 04 juin 2018 puis du 23 juin 2018
    - Le Populaire du centre du 04 juin 2018 puis du 23 juin 2018

3 – 2 – Déroulement de l'enquête

- Le 07 mai 2018, j'ai participé à une réunion pour définir les conditions d'organisation de l'Enquête Publique et collaboré à la rédaction de l'arrêté d'enquête.
  Participaient également à cette réunion :
  - Monsieur François HAMEL chargé de l'urbanisme à la communauté d'agglomération du grand Guéret
  - Monsieur Claude GUERRIER, maire de Saint Sulpice le Guéretois
  - Monsieur Olivier ROUSSEAU secrétaire général de la mairie de Saint Sulpice le Guéretois

  A cette occasion, j'ai pris possession d'un exemplaire de la version numérique définitive du dossier d'enquête.

- Le 21 juin 2018 à 8h30 avant l'ouverture de l'enquête, j'ai ouvert, coté et paraphé le registre d'enquête contenant onze feuillets non mobiles destiné à recevoir les observations du public à la mairie de Saint Sulpice le Guéretois. J'ai également contrôlé chaque document de la version papier et de la version numérique du dossier d'enquête et paraphé les documents papier destinés à la mairie.

- D'un commun accord avec l'autorité organisatrice, il a été décidé de ne pas organiser de réunion publique, en effet une large concertation ayant eu lieu tout au long de l'élaboration du projet, on pouvait supposer que celui-ci était déjà largement informé.
  La diffusion du dossier d'enquête par internet où chacun a la possibilité de consulter le dossier à domicile 24 heures sur 24 permet en partie de combler cette absence de réunion publique
- La plupart des observations formulées pendant l'enquête publique étant des demandes de changement de zone de parcelles appartenant aux intervenants, j'ai décidé, de visiter chacune de ces parcelles après l'enquête publique pour vérifier la véracité des déclarations et la faisabilité des demandes.

Cette visite a eu lieu le 12 aout 2018 après avoir reçu le mémoire en réponse aux observations du porteur de projet.

- Aucune réunion n'a eu lieu pendant l'enquête, cependant le dernier jour de l'enquête après la permanence j'ai rencontré monsieur François HAMEL accompagné de monsieur Christian LAVAUD, premier adjoint pour faire le point sur le déroulement de l'enquête et faire un tour d'horizon des observations.

- L'enquête publique s'est déroulée dans une ambiance sereine
- La participation du public a été faible
- Aucun incident n'est à signaler
- Les relations entre le commissaire enquêteur, l'autorité organisatrice et le porteur de projet ont toujours été courtoises ; j'ai toujours obtenu des réponses à mes questions ou à mes compléments d'information, sans noter une rétention quelconque de l'information.
- L'accueil a la mairie, lors des permanences a toujours été lui aussi courtois et les permanences se sont toujours déroulées dans de bonnes conditions matérielles.
- Aucune couverture médiatique n'a eu lieu pendant l'enquête publique.
- Aucune pétition n'a été déposée.

- A l'expiration du délai d'enquête, le 23 juillet à 18 heures, j'ai clôturé le registre d'enquête accompagné des pièces jointes, des courriers et des courriels reçus pendant l'enquête.

- Le 27 juillet 2018, en application de l'article R 123 -18 du Code de l'environnement, j'ai rencontré monsieur François HAMEL chargé de l'urbanisme à la communauté d'agglomération du grand Guéret accompagné de monsieur Christian LAVAUD, adjoint au maire de Saint Sulpice le Guéretois afin de lui remettre les observations écrites et orales consignées dans un procès verbal de synthèse.

- Le 1er aout 2018, soit dans le délai de 15 jours imposé par l'article R 123 – 18 du Code de l'Environnement, j'ai reçu par courrier en version papier, le mémoire en réponse du porteur de projet. Celui-ci est rédigé sous forme de tableau en répondant à chacune des observations dans l'ordre ou elles figurent dans le procès-verbal de synthèse.

Avis du Commissaire sur l'organisation et le déroulement de l'enquête

J'ai constaté le respect des obligations règlementaires concernant la préparation et le déroulement de l'enquête publique.

L'enquête publique, portant sur le P.L.U. arrêté, même si elle n'a pas suscité de forte mobilisation, s'est déroulée dans des conditions très satisfaisantes, sans problème particulier.

Elle a respecté les mesures légales de publicité :

- **La publicité a été faite dans deux journaux locaux diffusés dans le département**

- **L'avis d'enquête a été affiché à l'entrée de la mairie et dans tous les villages de la commune.**
- **Ce même avis a été diffusé sur le site internet de la communauté d'agglomération**

J'estime donc que la population a bénéficié d'une information suffisante pour être informée du déroulement de l'enquête publique, de plus elle avait déjà été largement sensibilisée par la procédure de concertation lors de l'élaboration du projet.

4 - LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE

Le dossier relatif à l'élaboration du P.L.U. de Saint Sulpice le guéretois soumis à enquête comprend les pièces suivantes (celles –ci sont largement détaillées dans mon rapport d'enquête paragraphe 3 – 1)

- Le rapport de présentation
- L'annexe du rapport de présentation
- Le projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.)
- L'orientation d'aménagement et de programmation (O.A.P.)
- L'évaluation environnementale
- Le règlement
- Les annexes
- Les plans de zonage du P.L.U. à l'échelle 1/5000ième
- Les avis des personnes publiques associées

Les différentes délibérations, l'arrêté prescrivant l'enquête publique et une copie des publications dans la presse sont également jointes au dossier d'enquête.

Avis du Commissaire Enquêteur sur la qualité technique du dossier

Le dossier comporte toutes les pièces prévues par les textes en vigueur.

Le rapport de présentation me parait être un document pertinent, objectif et réaliste, conforme aux prescriptions du Code de l'Urbanisme. Cependant, on peut regretter dans sa rédaction, un manque de clarté.
En effet, l'utilisation de nombreux signes et acronymes sans table de correspondance en fin de document peut être déroutant pour le lecteur non initié, voire rendre certains termes du document incompréhensibles.
Une synthèse de l'analyse socio-économique aurait été nécessaire pour une compréhension rapide de cette dernière.

De nombreuses cartes, de par leur format, (exemple : les cartes de synthèse du diagnostic agricole) sont inexploitables en version papier et difficilement en version informatique, même après agrandissement (x 6).

Les pages du volume n° 2 « annexes du rapport de présentation» ne sont pas numérotées.

On peut également relever certains manquements qui ne sont toutefois pas rédhibitoires :

- Le diagnostic agricole reste succinct bien que les principaux enjeux soient répertoriés.
- Quinze villages de la commune ne disposent d'aucune protection incendie (ni borne incendie ni point d'eau). Ces villages sont d'ailleurs listés dans le rapport de présentation mais il eut été important que le rapport précise les moyens mis en œuvre en cas d'incendie.

Evaluation environnementale : le résumé non technique, prévu par le code de l'environnement, est bien présent mais ce document destiné à une information rapide et synthétique du public est présenté sous forme d'un chapitre à l'intérieur de l'évaluation environnementale. Pour remplir pleinement son rôle d'information, il aurait du être présenté sous la forme d'un document séparé facilement identifiable.

Je considère que le PADD, par ses orientations, répond bien aux prescriptions énoncées par le code de l'urbanisme, il expose clairement les ambitions de développement de la commune et de protection des espaces agricoles et naturels, il est cohérent avec le Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) et le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération du grand Guéret.

Les O.A.P. n'appellent aucune observation particulière de ma part.

Les plans de zonage : de par leurs dimensions, ces plans permettent une visualisation précise du projet avec les zones qui s'y appliquent, chaque parcelle est très facilement identifiable, les emplacements réservés, les éléments du patrimoine remarquable sont de lecture aisée malheureusement le cadastre de la commune de Saint Sulpice le guéretois est en cours de révision et à cette occasion beaucoup de parcelles ont déjà reçu un nouveau numéro alors que les plans de zonage ont été dressés avec l'ancienne numérotation. Le public venant prendre connaissance du dossier ou formuler des observations était souvent en possession des nouveaux numéros, certains ont donc été déroutés pour retrouver leurs parcelles en consultant les plans.

Le règlement est complet et conforme aux dispositions du Code de l'Urbanisme. Les différentes zones sont ici largement détaillées et les règles applicables sont suffisamment explicites, leur application ne devrait pas poser de difficultés particulières.

L'avis des personnes publiques associées fait l'objet d'un avis détaillé au paragraphe suivant.

5 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément à l'article L 153- 16 du code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté en séance du 9 novembre 2017 de la communauté d'agglomération du grand Guéret a été adressé aux personnes publiques associées pour avis. Neuf avis sont parvenus à la communauté d'agglomération du grand Guéret, ils font partie intégrante du dossier d'enquête publique.

Le mémoire en réponse aux observations des Personnes Publiques Associées est annexé au présent document.

- **Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS)**

Observation de l' ARS :

Actions pour améliorer le taux de conformité de l'assainissement non collectif

Avis du commissaire enquêteur :

Le porteur de projet prend en compte cette remarque dans son mémoire en réponse.

Autres observations de l'ARS :

Le développement de l'urbanisation sur le territoire ne peut être envisagé dès lors que la qualité bactériologique de l'eau potable ne peut être garantie de façon pérenne.
Les nouvelles constructions en zone UI ne devront pas être sources de nuisances sonores et à l'inverse, les nouveaux bâtiments d'habitation en zone UB ne devront pas être implantés trop près des zones UI afin d'éviter d'éventuelles nuisances.

Avis du commissaire enquêteur :

Ces deux observations font preuve de bon sens, elles devront être prises en considération lors de l'approbation finale du PLU.

- **Avis de la chambre de commerce et d'industrie.**

Observation n°1 :

Surface plancher des commerces de la ZACO à modifier dans le PADD et le règlement de la zone Ui .

Avis du commissaire enquêteur :

Je considère que la réponse de la communauté d'agglomération est recevable, en effet le PLU ne doit pas être un frein au dynamisme commercial.

Observation n°2 :

Réduire le recul des constructions à 25m pour la scierie des Vergnes au même titre que les autres zones Ui bordant la RN 145 qui s'il à modifier règlement Ui

Avis du commissaire enquêteur :

Le porteur de projet prend en compte cette remarque dans son mémoire en réponse.

Observation n°3 :

Incompatibilité PADD/OAP/ Règlement sur le secteur touristiques du Maupuy quant à la non altération des zones humides.

Avis du commissaire enquêteur :

J'approuve l'observation de la CCI, en effet, les constructions même légères liées au sport et au tourisme ne sont certainement pas la meilleure façon de préserver les zones humides. Le porteur de projet devra tenir compte de cette remarque.

Observation n°4 :

Le terme « Habitat individuel autorisé » dans l'OAP du secteur touristique du Maupuy suggère l'autorisation de créer des résidences.

Avis du commissaire enquêteur :

Le porteur de projet prend en compte cette remarque dans son mémoire en réponse.

- **Avis du Service du droit des sols de la communauté d'agglomération du grand Guéret**

Observation n°1 :

Changer la forme du règlement, imposer au lieu de recommander, plus de précisions sur les matériaux, les couleurs, les essences, etc...

Réponse de la communauté d'agglomération:

Désaccord, le règlement sera laissé sous cette forme afin de ne pas créer de distorsion entre les documents mis à la consultation du public et le PLU finalisé. De plus, le règlement est le fruit d'une large concertation avec les PPA qui ont toutes faites des amendements pour aboutir à ce règlement qui est donc un compromis.

Avis du commissaire enquêteur :

Je considère satisfaisante la réponse du porteur de projet.

Observation n°2 :

Le zonage présente des constructions en linéaires contraire au SCOT

Avis du commissaire enquêteur :

Les plans de zonage soumis à l'enquête publique ne présentent pas de construction linéaire nouvelle.

Observation n°3 :

Permis de construire et CU à intégrer au zonage

Avis du commissaire enquêteur :

Le porteur de projet prend en compte cette remarque dans son mémoire en réponse.

Observation n°4 :

Mettre un listing du petit patrimoine sur le plan de zonage

Réponse de la communauté d'agglomération:

Désaccord, plan trop lourd sinon

Avis du commissaire enquêteur :

J'approuve la réponse du porteur de projet, il ne sert à rien de surcharger le plan de zonage, il doit rester compréhensible.

Observation n°5 :

Changer un intitulé sur l'OAP du Monteil

Avis du commissaire enquêteur :

Le porteur de projet prend en compte cette remarque dans son mémoire en réponse.

Observation n°6 :

Réduire une patate constructible sur un schéma d'intention de l'OAP du Monteil

Avis du commissaire enquêteur :

Le porteur de projet prend en compte cette remarque dans son mémoire en réponse.

Observation n°7 :

Principes d'aménagement trop vagues à reformuler sur l'OAP du Monteil

Réponse de la communauté d'agglomération:

Désaccord sous peine de dénaturer le fruit d'une concertation avec les PPA

Avis du commissaire enquêteur :

J'approuve la réponse du porteur de projet.

- **Avis de la Direction Départementale des territoires (DDT)**

Observation n° 1

Prescriptions du règlement à transformer en obligations concernant par exemple « la récupération des eaux pluviales », « l'utilisation de revêtements perméables sur les parkings » et « l'utilisation d'énergies renouvelables »

Avis du commissaire enquêteur :

Le porteur de projet ne justifie pas les motifs qui l'amènent à être en désaccord avec cette observation, il aurait été intéressant de les connaitre car cette observation de la DDT me semble pertinente.

Observation n° 2

Certaines destinations de constructions ne sont pas répertoriées aux articles 1 et 2 de la zone UTL du règlement

Observation n° 3

Mot à remplacer à l'article 2 du règlement de la zone A

Observation n°4

Changement de destination des constructions en zone A à supprimer et remplacer par un pastillage précis sur le plan de zonage des bâtiments pouvant potentiellement changer de destination

Observation n°5

Préciser la surface d'emprise des bâtiments autorisés en zone UTL

Observation n°6

L'inscription de surfaces maximales constructibles dans le règlement est interdite

Observation n°7

L'inscription de hauteur minimale dans un règlement est interdite

Observation n°8

Mot « recommandations » à remplacer par « prescriptions » dans les OAP :

Observation n°9

Un pourcentage de logements sociaux peut être imposé dans le règlement des zones AUc plutôt qu'être recommandé dans des OAP

Observation n°10

L'interdiction d'équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables sur le petit patrimoine (article 11-éléments techniques) doit être dûment motivée

Avis du commissaire enquêteur :

Toutes les observations de la DDT sont le fruit d'une étude approfondie du dossier d'enquête, elles sont très pertinentes et méritent la plus grande attention. Je note la volonté du porteur de projet de les prendre toutes en considération.

- **Avis de la MRAe**

L'avis de la MRAe a fait l'objet d'une étude particulière détaillée au paragraphe 3 – 1 – 3 du rapport d'enquête. (Document distinct du présent avis)

- **Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)**

La CDPENAF a émis un avis favorable sous réserve que soit effectué un inventaire des bâtiments qui pourraient changer de destination sans porter préjudice au maintien et au développement de l'activité agricole afin de préserver le patrimoine bâti existant et de permettre une alternative à la construction neuve.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette observation de la CDPENAF mérite toute l'attention du porteur de projet, elle est intéressante pour la préservation du bâti et maintenir un développement et une activité dans les villages malgré une diminution drastique des surfaces constructibles de ces derniers.

- **Avis du conseil départemental de la Creuse**

Le conseil départemental de la Creuse à émis un avis favorable sans remarque particulière

- **Avis de la ville de Guéret**

La ville de Guéret à émis un avis favorable sans remarque particulière

- **Avis de la chambre d'agriculture de la Creuse**

La chambre d'agriculture a émis un avis favorable en faisant toutefois remarquer quelques faiblesses du rapport de présentation (diagnostic agricole, carte d'épandage).

6 – OBSERVATIONS DU PUBLIC RECUEILLIES PENDANT L'ENQUETE

Avis du Commissaire Enquêteur sur les observations du public

Toutes les demandes et observations ont fait l'objet d'un examen et ont donné lieu à une analyse particulière de ma part dans mon rapport – paragraphe 4 – 2 (document distinct du présent avis).

La participation du public a été mesurée : 41 personnes se sont manifestées au cours de l'enquête, ce qui peut paraître faible sur une population de 2 000 habitants.

Cependant, dans presque tous les villages, au moins une personne s'est déplacée alors qu'aucun habitant du bourg de Saint Sulpice le guéretois n'est intervenu.

En fait, toutes les observations formulées pendant l'enquête, à l'exception de trois, sont des requêtes particulières demandant le changement de zones de parcelles privées. Elles sont le résultat de la réduction très importante de surfaces urbanisables dans les villages pour intégrer les orientations du SCOT de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

Ainsi, les surfaces urbanisables à vocation résidentielle vont passer de291,43 ha ha dans le P.O.S. à 212,92 ha dans le P.L.U., soit une réduction de 78,51 ha.

Certes, beaucoup de ces demandes sont d'ordre économique, la valeur d'un terrain constructible n'étant pas la même qu'un terrain non constructible et ne méritent pas d'être retenues en raison de la topographie ou de la situation de la parcelle (parcelle non desservie par les réseaux ou même par la voirie ou parcelle située à l'extérieur du village sans continuité avec l'urbanisation existante). Leurs propriétaires n'ont d'ailleurs pas vraiment l'intention de construire.

Toutefois, certaines méritent d'être prises en compte soit parce qu'il s'agit d'une « dent creuse » dans ce village, soit parce que leur situation permet de les classer en zone constructible, sans consommation d'espace agricole ou naturel.
En effet, le département de la Creuse est en cours de désertification. Il est le département le moins peuplé de France. Réduire drastiquement les zones constructibles dans les villages, voire les supprimer totalement dans certains, alors que ceux qui possèdent un terrain familial souhaiteraient s'y installer pour la qualité de vie ou pour leur retraite peut être néfaste au maintien des populations et accentue cette désertification. Les personnes souhaitant s'installer à la campagne pour fuir la ville ne vont pas forcément «s'entasser » dans un lotissement. De même, la seule rénovation du bâti ancien dans les villages souvent plus coûteuse ou, comme le souligne le rapport de présentation, trop vétuste, ne peut permettre à elle seule le maintien de l'équilibre de cette région rurale.

Il me parait évident que les lois SRU et ALUR qui jouent pleinement leur rôle dans les régions du territoire où l'urbanisme exerce une forte pression, peuvent être appliquées avec pragmatisme dans cette région en cours de désertification où l'espace agricole n'est pas vraiment menacé.

Je pense que le P.L.U. doit tenir compte de ces éléments dans le respect de l'environnement et d'une utilisation harmonieuse de l'espace.

Certaines personnes sont intervenues pour signaler le passage de certaines parcelles issues de divisions successorales de zones constructibles à zone agricole lésant certains de leurs enfants. Même si elles étaient constructibles dans l'ancien P.O.S. elles ne sont pas desservies par les réseaux.

Il me parait donc impossible de les classer en zone Ub.

Plusieurs observations proviennent du secteur de l'O.A.P. des Coussières – Le Maupuy, je prends note de la volonté de la Communauté d'Agglomération de réviser cette O.A.P manifestée dans son mémoire en réponse. Cependant je constate que cet engagement reste flou et peu précis quant aux modifications engagées.

Dans son mémoire en réponse, la Communauté d'Agglomération a répondu à chaque observation mais beaucoup de réponses sont formulées de façon très stéréotypée sans vraiment tenir compte de la spécificité de chacune.

Une seule observation concerne l'environnement. Elle est très pertinente mais ses remarques ne sont pas de la compétence du P.L.U., sauf une que la Communauté d'Agglomération s'engage à prendre en compte : « classement d'une haie de chênes ».

Une autre observation attire l'attention sur les objectifs du P.L.U. Ces remarques sont prises en compte dans le dossier.

7 – AVIS GENERAL SUR L'ENSEMBLE DU PROJET D'ELABORATION DU P.L.U.

Le P.O.S. ne correspondant plus du tout aux objectifs communaux d'aujourd'hui et n'étant pas compatible avec le S.C.O.T de la Communauté d'Agglomération du Grand-guéret, c'est tout à fait légitimement que la commune de Saint Sulpice le Guérétois a engagé les études d'élaboration de son P.L.U. dans le respect de la législation et de la règlementation en vigueur, conformément aux préconisations des instances de tutelle.

Compte tenu des aspects positifs du projet qui sont :

1. L'encadrement du développement des parties urbanisées dans des périmètres resserrés afin d'éviter leur étalement générateur de perte d'identité et d'atteinte aux espèces agricoles et naturels ainsi qu'aux paysages.

2. Le projet de renforcement du Bourg de Saint Sulpice le Guérétois par une urbanisation plus dense permettra de diversifier l'offre de logements, de favoriser la vie sociale tout en économisant l'espace agricole.

3. La préservation des terres agricoles qui découle des deux points précédents.

4. La bonne prise en compte et la préservation des enjeux écologiques que constituent les espaces naturels ouverts, les zones humides, les continuités écologiques et les espaces boisés.

5. Le projet correspond dans son ensemble aux enjeux identifiés dans le diagnostic et respecte les axes du projet d'aménagement et de développement durable.

6. Le projet d'élaboration du P.L.U. conduit à établir un équilibre entre les espaces destinés à un habitat diversifié, les espaces destinés aux activités économiques et les espaces agricoles et naturels.

7. Les observations reçues au cours de l'enquête ne remettent pas en question les objectifs du document d'Urbanisme dans son ensemble.

8. Le développement communal s'inscrit dans la politique nationale de lutte contre l'étalement urbain, de renforcement de la mixité sociale et de préservation du patrimoine environnemental et paysager.

9. La compatibilité du projet avec les orientations du S.C.O.T. de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

8. Tous les captages d'eau potable sont situés en zone N. L'article 2 du règlement précise que les occupations du sol devront respecter les prescriptions spécifiques des arrêtés préfectoraux de la DUP. Cet article s'applique à tous les captages présents sur la commune.

9. Le bruit du à la présence de la RN 145 est pris en compte dans le règlement, en imposant une obligation d'isolement dans une bande de 250 mètres de part et d'autre de cette route à grande circulation.

Compte tenu des aspects négatifs du projet qui sont :

1. Le classement en zone N.T.L. destinée au tourisme et aux loisirs dans l'O.A.P. du MAUPUY de parcelles répertoriées en zone humide dans le rapport de présentation.
   L'article N.T.L. 2 du règlement n'est pas compatible avec la préservation d'une zone humide à l'écosystème fragile.

2. Quelques « dents creuses » à l'intérieur des villages n'ont pas été prises en compte dans le projet.

3. Le classement systématique en zone A de l'ancienne voie de chemin de fer désaffectée depuis plus de 50 ans est incompréhensible : quelquefois, elle est située en contre bas de 5 à 10 mètres et est envahie par une végétation abondante, elle est inexploitable et il est impossible d'évoquer la continuité agricole.

4. Le rapport de présentation fait état du souhait de la commune de réaliser l'actualisation du zonage d'assainissement des eaux usées et pluviales. Elle aurait pu être regroupée au sein d'une procédure conjointe avec l'élaboration du P.L.U.

5. Certaines demandes de classement de parcelles en zone Ub, classées en zone A dans le projet mais antérieurement constructibles dans l'ancien P.O.S. méritent une décision favorable. En effet, elles ne portent pas une atteinte évidente à l'espace agricole ou à la construction linéaire.

6. Quelques parcelles dans les villages ont été classées en zone Ub alors qu'elles ne sont pas desservies par les réseaux ou par la voirie.

7. Il n'existe pas d'inventaire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination sans affecter l'activité agricole.

Après l'exposé des aspects positifs et négatifs, je conclus à un bilan « avantages-inconvénients » positif du projet et j'émets un AVIS FAVORABLE au projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-SULPICE LE GUERETOIS.

Cet avis est assorti des conditions suivantes :

1. Les parcelles classées en zone NTL (à vocation touristique et de loisirs) dans le secteur de l'O.A.P. du Maupuy mais situées dans une zone

2. Le classement systématique de l'ancienne voie ferrée en zone A alors qu'elle n'a aucune vocation agricole devra être revu.

   De par sa topographie et son environnement, son classement en zone N peut en faire un couloir écologique intéressant pour la biodiversité, qui traverse la commune et en relation avec les communes voisines. Un agréable chemin de randonnée peut également être aménagé dans le respect bien sûr du milieu environnemental.

3. Un inventaire des bâtiments agricoles pouvant changer de destination sans affecter l'activité agricole, devra être réalisé.

4. Certaines demandes de changement de destination de quelques parcelles devront être prises en compte.

   C'est le cas des demandes de :

- Monsieur Michel LAVAUD – Les Coussières
  Classement de ses parcelles en zone N.

- Madame Aurore MOREAU – Le Monteil
  Classement de la parcelle BR 309 en zone Ub : « dent creuse »

- Monsieur et Madame REVEIL- Fremont
  Classement des parcelles BO 703 et AO 383 en zone Ub

- Madame Emilie PASCAUD et Monsieur CASSIER – Les Coussières
  Leur parcelle est déjà construite. Classement en zone Ub.

- François-Xavier et Marjorie CADEVILLE
  Demande de classement de la parcelle BN60 aux Coussières en zone A, elle est actuellement classée en zone UTL 1.
  Je pense que par la nature humide de son sol, sa topographie, cette parcelle est d'un équilibre écologique fragile et n'est pas compatible avec une vocation touristique quelle qu'en soient les activités. La parcelle BN 60 doit alors être classée en zone N en la regroupant avec la vaste zone N mitoyenne, ce classement n'empêchant pas l'exploitation agricole par ses propriétaires.

- Madame Fabienne LAUDINET – Clavière
  Classement d'une bande de 30 mètres le long de la route en zone Ub, des situations identiques ayant été classées en zone Ub dans certains villages.

- Monsieur André NAILLAT
  Classement de la parcelle BI 104 en zone Ub : « dent creuse »

- Monsieur et Madame BEURDY – La Ribière
  Classement en zone Ub de la parcelle AO 889 aux Pradelles : « dent creuse ».

- Messieurs BEUDAERT et BAILLET

Classement de la parcelle BE 17 en zone Ub : Elle est incluse dans le périmètre PVR (participation voirie et réseaux)

- **Monsieur et Madame DURAND – La Métairie**
  Classement de la parcelle F 652 en zone Ub.

Le changement de destination de ces parcelles ne remet pas en cause l'équilibre des zones à vocation agricole ou des zones naturelles. Ce sont des modifications mineures à l'échelle du P.L.U.

Le détail de ces demandes est développé dans mon rapport d'enquête au paragraphe 4-2.

- **Certaines parcelles en limite de village sont classées en Ub alors qu'elles ne sont pas desservies par les réseaux ou par la voirie. Elles devront changer de destination. C'est le cas des parcelles B 47 et B 48 à PISSALOUX.**

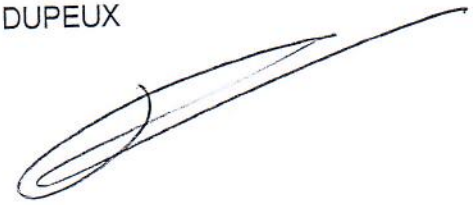
- **La situation de la parcelle n° 183 à CHAMILLOUX, classée en zone Ub, devra être vérifiée : elle a bénéficié d'un permis de construire certes, mais elle est située dans une vaste zone A. Selon l'emplacement de la construction envisagée, son classement pourra être partiellement modifié.**

Ces réserves ne remettent pas en cause l'économie générale du P.L.U. Elles peuvent l'améliorer.

Fait à NAILLAT, le 21 aout 2018

Le commissaire enquêteur,

Michel DUPEUX



COMMUNE DE SAINT SULPICE LE GUERETOIS

DEPARTEMENT DE LA CREUSE

ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A L'ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

ANNEXES

ANNEXE N° 1

MEMOIRE EN REPONSE DU PORTEUR DE PROJET AUX OBSERVATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

NOTE DE REPONSE AUX INTEROGATIONS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIES AU SUJET DU PROJET DE PLU DE LA COMMUNE DE SAINT SULPICE LE GUERETOIS

I. AVIS

Organisme	Pièces impliquées						
	RP	Annexe RP	PADD	OAP	Règlement	Zonage	Evaluation environnentale
Ars	X						
CCI Creuse			X	X	X		
CD Creuse							
DDT Creuse	X		X	X	X	X	X
Ville de Guéret							
MRae	X						X
Droit des sols CAGG				X	X	X	
Chambre d'agriculture de la Creuse							

II. COMPLEMENTS ET EXPLICATIONS ATTENDUES

2.1. Agence régionale de santé

Attentes	Type de réponse qui sera formulé dans la version finale de PLU
Actions pour améliorer le taux de conformité de l'assainissement non collectif	Le service d'assainissement non collectif de la Communauté d'Agglomération du grand Guéret sera interrogé pour connaitre leur plan d'action. A noter que ce service viens de mettre en place un système de subventions pour aider à la mise en conformité des assainissements et pour aider au raccordement au réseau collectif lorsque celui-ci passe à proximité.

2.2. Conseil départemental de la Creuse

Pas de requête particulière.

2.3. Ville de Guéret

Pas de requête particulière.

2.4. Chambre d'agriculture de la Creuse

Pas de requête particulière.

2.5. Chambre de Commerce et d'industrie

Attentes	Type de réponse qui sera formulé dans la version finale de PLU
Surface plancher des commerces de la ZACO à modifier dans le PADD et le règlement de la zone Ui	Désaccord car le SCOT n'interdit pas la construction de commerces de plus de 1000 m² et le secteur qui se prête le plus à l'accueil d'une grande surface est la ZA du Monteil qui en possède déjà. Cette grande surface est susceptible de s'agrandir, il est donc nécessaire de soutenir le tissu commercial existant. Le règlement de la zone Ui sera toutefois modifié pour supprimer la notion de surface plancher minimale et maximale et le PADD sera modifié pour supprimer la mention des 1000 m²
Réduire de recul des constructions à 25m pour la scierie des Vergnes au même titre que les autres zones Ui bordant la RN 145 qui s'il à modifier règlement Ui	Accordé, Le règlement de la zone Ui sera modifié en conséquent et l'étude des zones dérogatoires à l'amendement Dupont du rapport de présentation seront modifiées en conséquent
Incompatibilité PADD/OAP/ Règlement sur le secteur touristiques du Maupuy quant à la non altération des zones humides	Les zones humides sont entièrement situées sur la zone NTL dans laquelle sont seulement autorisées des constructions légères liées au sport et tourisme dans la mesure où elles n'imperméabilisent pas une zone humide. L'article 2 du règlement de la zone NTL sera reformulé afin de mieux exprimer cette idée qui n'offre aucune incompatibilité avec les autres pièces du PLU
Le terme « Habitat individuel autorisé » dans l'OAP du secteur touristique du Maupuy suggère l'autorisation de créer des résidences	Ce terme sera remplacé par « hébergement hôtelier et touristique »

2.6. Mission régionale d'autorité environnementale

Attentes	Type de réponse qui sera formulé dans la version finale de PLU
Résumé non technique trop succinct	L'enquête publique étant passée, il est trop tard pour corriger cela
Forme de la présentation en deux rapports peu pratique	L'enquête publique étant passée, il est trop tard pour corriger cela
indicateurs de suivi d'impact insuffisant car données naturalistes anciennes	L'enquête publique étant passée, il est trop tard pour corriger cela. De plus, il n'existe pas d'autres données naturaliste plus récente et un PLU n'a pas vocation à réaliser une étude naturaliste sur plus de 36 km² de territoire
Précisions sur la programmation des travaux d'assainissement sur l'assainissement du bourg et de Claverolles	Le point sur la programmation de la commune sur les études et travaux d'assainissement sera effectué sachant que le plan de zonage d'assainissement est actuellement en cours de révision avec une conclusion attendue cette été
Actions pour améliorer le taux de conformité de l'assainissement non collectif	Réponse déjà formulée plus haut
Nécessité de connaitre, cartographier les réseaux d'eaux pluviales	La commune envisage de faire un plan de zonage des eaux pluviales
Précisions sur les moyens d'améliorer la défense incendie d'une dizaine de villages qui en sont dépourvus	La commune définira un projet de défense incendie à moyen terme. En tout état de cause , le service instructeur des permis de construire peut mettre des prescriptions spéciales à l'obtention des permis si des problèmes de sécurité publique se posent.
Etayer les trois hypothèses de croissance démographiques en fonction des statistiques sur le logement	L'analyse demandée est réalisée plus tard dans le rapport, le chapitre « démographie » apportent uniquement des conclusions sur la démographie et non sur les surfaces à ouvrir à l'urbanisation qui elles, se basent sur de nombreux critères
Réduction d'ici 2030 de la consommation des espaces de 50% au SCOT incompatible avec le potentiel urbanisable de 38.97 ha.	Le potentiel urbanisable est une surface qui ne sera jamais atteinte du fait des rétentions foncières et de la faible évolution des activités économiques de la commune. Concernant l'habitat et l'agriculture, le principe des 50% du SCOT sera respecté dans les faits. Concernant le tourisme, l'industrie et le commerce, ces potentiels constructibles sont à calculer à l'échelle du SCOT et non à l'échelle communale au sens du SCOT

Créer des OAP sur toutes les zones AU	Il existe bel et bien des OAP sur toutes les zones AUc. L'attente de la MRAE concerne peut être les zones AUs mais ces dernières feront l'objet d'OAP lorsqu'elles seront ouvertes à l'urbanisation après révision du PLU.
Urbanisation autorisée en zone d'assainissement non collectif alors que de nombreuses non-conformité sont constatées	Sans évoquer la politique du SPANC déjà traitée précédemment, tout accord de permis de construire en zone d'assainissement autonome est assujetti à un projet de mise en place d'un système d'assainissement donc pas de nouveaux impacts sanitaires attendus.
Présenter une programmation pour travaux de désinfection de l'eau potable	Accordé, il sera intégré dans le rapport de présentation
Parcelles Ub présentes en zone de bruit au Monteil	Ces parcelles ont été classées Ub car des demandes permis de construire ou de Cu sont en cours

2.7. Service du droit des sols de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

Attentes	**Type de réponse qui sera formulé dans la version finale de PLU**
Changer la forme du règlement, imposer au lieu de recommander, plus de précisions sur les matériaux, les couleurs, les essences, etc...	Désaccord, le règlement sera laissé sous cette forme afin de ne pas créer de distorsion entre les documents mis à la consultation du public et le PLU finalisé. De plus, le règlement est le fruit d'une large concertation avec les PPA qui ont toutes faites des amendements pour aboutir à ce règlement qui est donc un compromis.
Le zonage présente des constructions en linéaires contraire au SCOT	Pas d'urbanisation linéaire nouvelle si ce n'est pour étoffer l'urbanisation linéaire existante
Permis de construire et CU à intégrer au zonage	Lors de l'impression finale du plan de zonage, les nouvelles constructions seront rajoutées
Mettre un listening du petit patrimoine sur le plan de zonage	Désaccord, plan trop lourd sinon
Changer un intitulé sur l'OAP du Monteil	Accordé
Réduire une patate constructible sur un schéma d'intention de l'OAP du Monteil	Accordé
Principes d'amenagement trop vagues à reformuler sur l'OAP du Monteil	Désaccord sous peine de dénaturer le fruit d'une concertation avec les PPA

2.8. Direction Départementale des Territoires de la Creuse

L'avis de la DDT résume les avis précédents et ajoute certaines remarques. Les attentes déjà répertoriées précédemment ne sont pas reprises dans le tableau suivant.

Attentes	Type de réponse qui sera formulé dans la version finale de PLU
Certaines destinations de constructions ne sont pas répertoriées aux articles 1 et 2 de la zone UTL du règlement	Le règlement sera complété
Mot à remplacer à l'article 2 du règlement de la zone A	Accordé
Changement de destination des constructions en zone A à supprimer et remplacer par un pastillage précis sur le plan de zonage des bâtiments pouvant potentiellement changer de destination	Accordé, un travail de repérage des batiments susceptibles d'être transformés dans les 6 villages en zone A et les habitats isolés des zones N sera effectué puis un pastillage sera opéré sur le plan de zonage
Préciser la surface d'emprise des bâtiments autorisées en zone UTL	Accordé
Prescriptions du règlement à transformer en obligations concernant par exemple « la récupération des eaux pluviales », « l'utilisation de revêtements perméables sur les parkings » et « l'utilisation d'énergies renouvelables »	Désaccord, hormis pour les revêtements perméables qui seront imposés sur les parkings dans les zones Ui et N
L'inscription de surfaces maximales constructibles dans le règlement est interdite	La mention sera supprimée
L'inscription de hauteur minimal dans un règlement est interdite	Les mentions seront supprimées
Mot « recommandations » a remplacer par « prescriptions » dans les OAP :	Accordé
Un pourcentage de logements sociaux peut être imposé dans le règlement des zones AUc plutôt qu'être recommandé dans des OAP	Le quota minimal de logements sociaux figurera au règlement de la zone AUc
L'interdiction d'équipements nécessaires à l'exploitation des énergies renouvelables sur le petit patrimoine (article 11-éléments techniques) doit être dûment motivée	Les mentions seront supprimées
Diverses remarques de forme	Elles seront toutes modifiées en conséquent.

ANNEXE N° 2

MEMOIRE EN REPONSE DU PORTEUR DE PROJET AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

PLU ARRÊTE DE SAINT SULPICE LE GUERETOIS :

MEMOIRE DE REPONSES AUX OBSERVATIONS ORALES ET ECRITES RECUS PENDANT L'ENQUÊTE PUBLIQUE

N° des observations	NOM DU PROPRIETAIRE / DEMANDEUR	Village concerné	Section	N° parcelle	Superficie en m²		Observations du public	Eléments de réponses Maître d'ouvrage
Observations relatives au zonage								
01	LAVAUD Michel – Les Coussières	Les Coussières	BM	35	1695		Demande de réduction de la zone constructible à environ 1000 m²	Avis défavorable : la parcelle sert de jardin d'agrément et pourrait accueillir un garage, remise, atelier
				180	1022		Demande de reclassement des 2 parcelles en zone N	Avis favorable : terrain pentu avec de gros rochers, pourrait masquer la visibilité dans le carrefour.
				181	1067			
02	DEL PUPPO Jean Pierre – 48 rue des lavoirs	Les Coussières	BM	106	19 589		Demande de prise en compte du CUb+ du 11 mars 2017 permettant la création de 3 lots constructibles	Avis défavorable : maintien de la parcelle classée en zone N car terrains en partie en zone humide + meilleure visibilité dans le carrefour. Le CUb+ reste valide
03	REVEIL Patrick - Frémont	Frémont	BO	703	3530		Demande de reclassement parcelle en zone Ub	Avis Favorable + CUb+
		Frémont	AO	383	980		Demande de reclassement parcelle en zone Ub	CUb- en cours de contestation au TA (383) Avis Défavorable / parcelle enclavée entre voie communale et ancienne voie ferrée
		Frémont	BO	386	?		Demande classement d'un poirier « Bergamote » en arbre remarquable	Avis défavorable : arbre fruitier dont le caractère remarquable n'est pas avéré
04	BEURDY Daniel / Nadine – La Ribière	Les Pradelles	AO	889	1591		Demande de prise en compte CUb+ du 01 février 2017	Avis favorable pour classement en Ub Le CUb reste valide
		Longechaud	A	1590	21 022		Demande de prise en compte CUb+ du 01 février 2017 sur une partie de la parcelle	Avis défavorable pour classement en Ub, maintien du classement en zone A
		La Ribière	AO	121	?		Demande de possibilité de Transformation d'Usage de grange / remise existante	Avis favorable sous réserve que les bâtiments agricoles situés à proximité le permettent : le classement ICPE ou RSD de ces derniers sera vérifié.
05	NAILLAT André – Guéret	Le Monteil sud	Plusieurs parcelles concernées				Demande maintien en Ui des parcelles du dépôt « Colas » pour projet photovoltaïque	RAS : le zonage permet la réalisation d'un tel projet
		Ruelle	BI	104 et 99, 92 pour partie	?		Demande de maintien en zone Ub pour « supprimer les dents creuses »	Avis favorable pour la parcelle n° 104 considérée comme « dent creuse » Parcelles 99 et 92 : avis défavorable pour urbanisation linéaire et/ou consommation d'espace agricole
		Colombier	BH	91 51	1405 ?		Demande de maintien en zone Ub + vérification du plan parcellaire	La correction du plan parcellaire sera faite concernant les parcelles 90 et 91 Avis défavorable pour classement en zone Ub : limitation de la consommation d'espace agricole pour les 2 parcelles
			BH	29	4195		Demande de reclassement parcelle en zone Ub	Avis défavorable pour classement en zone Ub : limitation de la consommation d'espace agricole
			BH	65	670		Demande de reclassement parcelle en zone Ub	Avis défavorable pour classement en zone Ub : parcelle pentue et difficilement aménageable / sa forme
06	Consorts JUSTINIEN – 46 Fontaucher	Fontaucher	BK	64	40 900		Demande de classement en zone Ub de 2 nouvelles parcelles créées par division (selon plan joint)	Avis défavorable pour classement en zone Ub : limitation de la consommation d'espace agricole et de l'urbanisation linéaire.
07	SANDRAS Christian - Longechaud	Longechaud	A	1285	1443		Demande de reclassement parcelle en zone Ub Changement classement zone NTL du motocross	Avis défavorable : pas d'accès direct à la voirie et consommation d'espace agricole La cessation d'activités définitive du motocross sera vérifiée
08	SALABERT Valérie – Guéret	Les Coussières	BN	99	4785		Demande de reclassement de la totalité de la parcelle en zone Ub et la suppression de la vocation « terrain de loisir »	Avis défavorable pour urbanisation linéaire et/ou consommation d'espace agricole et/ou naturel + réflexion globale pour reprise de l'OAP des Coussières (lien avec réponses sur avis n° 13,23, 28, 29)
09	LAUDINET Fabienne – Clermont Ferrand + mail du 18 juillet 2018	Clavière	AK	1093	19 970		Demande de reclassement parcelle en zone Ub	Avis défavorable pour urbanisation linéaire et consommation des espaces agricoles
10	LAMY Claude - Theix	Theix	AS	83	4 248		Demande de reclassement parcelle en zone Ub	Avis défavorable pour urbanisation linéaire et consommation des espaces agricoles La PVR n'existe que sur la route de « Sous-Faye »

11	BEUBAERT / BAILLET (indivision BOUDEAU) – Chamilloux	La Jasse	BE	17 18	? 940		Demande reclassement parcelles 17, 18 en totalité en zone Ub	Parcelle 17 : avis favorable car inclus dans périmètre PVR Parcelles 18 : avis défavorable pour urbanisation linéaire et consommation des espaces agricoles, non inclus dans périmètre PVR Le CUb+ reste valide pour la division en 4 lots de la parcelle n° 17 dont 1 lot inclue la grange
			AL	179			Demande de reclassement parcelle 179 pour partie	Parcelles 179 : avis défavorable pour urbanisation linéaire et consommation des espaces agricoles
12	MAUGART Alain – Aubusson	Le Mazaudoueix	F	334	2 670		Demande de reclassement parcelle en zone Ub	Avis en partie défavorable pour reclasser la totalité de la parcelle : le tracé de la zone Ub sera modifié dans le prolongement de la parcelle F 450 pour prendre en compte le projet des propriétaires
13	DURAND Serge et Gisèle – la Métairie	la Métairie	F	652	7 010		Demande de reclassement en totalité de la parcelle en zone Ub / CU de 1992	Avis défavorable pour urbanisation linéaire et consommation des espaces agricoles
14	Mme DARRAUD - Guéret	Pissaloux	B	308 43 pour partie	1460 9 944		Demande de classement parcelles en zone Ub	Avis défavorable pour urbanisation linéaire et consommation des espaces naturels
15	NAILLAT Jullien	Le Colombier	BH	65	670		Demande de reclassement parcelle en zone Ub	Voir avis n° 5 Avis défavorable pour classement en zone Ub : parcelle pentue et difficilement aménageable / sa forme
16	BARREIGE Bernard - Guéret	Pissaloux	B	22	4 545		Demande de reclassement en zone Ub de la totalité de la parcelle 22	Avis défavorable : une bande de 30 m à partir de la voirie est constructible tandis que le fond des parcelles est humide. La parcelle n° 25 permet la continuité de l'espace bâti.
	BARREIGE Bernard et Bertrand - Guéret		B	24 25	1 830 ?		Demande de reclassement en zone Ub de la parcelle 24 en totalité et du déclassement de la parcelle 25	
17	PRADEAU Annie - Ruelle	Ruelle	BI	89	4432		Demande de reclassement parcelle en zone Ub suite à CU+ du 26 03 2018	Avis défavorable, parcelle enclavée et consommation des espaces agricoles
18	JUSTINIEN Gérard et Jeanine - Fontaucher	Fontaucher	BK	192	7 997		Demande de reclassement parcelle en zone Ub	Avis défavorable : consommation des espaces agricoles, parcelle non desservie par le réseau AEP de Guéret
19	MOREAU Aurore – Monteil Nord	Monteil Nord	BR	309	3 580		Demande de reclassement parcelle en zone Ub avec demande de CU+ déposé début juillet 2018	Avis favorable : dent creuse
20	CASSIER / PASCAUD - 121 rue de la source + mail du 18 juillet 2018	Les Coussières	BN	101	?		Demande d'intégration de la maison construite en zone U	Avis favorable ; la cartographie du PLU sera reprise pour intégrer cette nouvelle construction ainsi que les autres qui ont fait l'objet d'un PC et d'une localisation par les services du cadastre : Parcelle n° BO 101 de 1495 m² Parcelle n° BO 102 de 1202 m² Parcelle n° BO 103 de 6057 m²
21	CADEVILLE François Xavier et Marjorie – Les Coussières + mail du 23 juillet 2018	Les Coussières	BN	60	27 600		Demande de déclassement parcelle UTL1 en A	Réponses communes aux avis de Mmes SALABERT, CORDONNIER et des enfants CADEVILLE, de M. REVEIL (limites avec ville de Guéret) : La commune avait initialement classé cette zone à vocation touristique du fait de l'existence d'un projet d'hébergement touristique sur la parcelle BN 60 en lien avec l'arrivée des pistes VTT, la zone d'atterrissage des parapentes et le site de Courtille. Le porteur de projet étant décédé, la commune souhaite revoir l'OAP globale du secteur en incluant les zones UTL1 et UTL2 et les zones AUS de façon à : - favoriser les liaisons douces avec Courtille, ses parkings et ses équipements, - permettre une extension mesurée de la zone AUS, en lien avec les dessertes existantes (permettrait de répondre aux avis de la ville de Guéret / capacité du réseau d'assainissement, de Mme Cordonnier (devenir de ses parcelles) et de M. Réveil (limites et cohérence du projet et de l'OAP avec la ville) - se coordonner avec la ville de Guéret dont la révision du PLU est en cours, et avec l'Agglo, compétente en matière de développement des activités « pleine nature », - répondre en tout ou partie aux souhaits des enfants Cadeville de maintien de la parcelle 60 en zone A.
22	CORDONNIER Rolande et indivis	Les Coussières	BN	62 64	9 995 12 35		- Demande de reclassement des parcelles en Ub / classement proposé en UTL2 et AUS, - Vérification n° parcellaires	
Observations relatives aux objectifs du PLU								
1	NOURY Franck et Marion	39 Sous Faye					Voir PV de synthèse	Toutes ces observations sont des objectifs du PLU et renvoi à des procédures, opérations ou dispositifs existants et/ou à mettre en œuvre.
2	REVEIL Patrick	Frémont					Réduction des zones constructibles dans les villages	C'est l'objectif de la loi ALUR, de développer l'habitat à côté des services et équipements..

Observations relatives à l'environnement							
1	SIGNAMARCHEIX Sylvie et Bernard	Montlevade				Voir PV de synthèse	1 Nuisances : Sans objet / PLU + règles amendement Dupont qui s'appliquent 2, 3, 4 : sans objet / PLU 5 : possibilité de classement de la haie de chêne, avis favorable 6 : petit patrimoine rural : c'est un objectif de la commune 7 : galerie d'art : sans objet
Observations relatives au dossier d'enquête							
2	REVEIL Patrick	Frémont				Observations dans la rédaction du rapport de présentation, synthèse du diagnostic, OAP, divers articles du règlement	Avis favorable : la rédaction des pièces du Plu sera revue avec le bureau d'études pour tenir compte de ces remarques, besoins de corrections et/ou compléments Concernant l'alimentation en eau potable, le zonage a été fait en tenant compte de ce paramètre ainsi que de la PVR qui s'applique sur certains secteurs : une vérification sera faite par le BE sur les différents secteurs Les OAP doivent permettre également de prendre en compte cette question. La rédaction des différents articles avec des verbes plus précis sera également faite par le BE (renvoi aux remarques du service « autorisation droit des sols ») Le recensement du « petit patrimoine rural » remarquable sera repris et cartographier précisément avec l'inventaire réalisé par la Conservation du Patrimoine du Conseil Départemental. Le cercle de 500 m autour des monuments historique est réglementaire... mais pas toujours justifié : la commune engagera la procédure de « périmètre de protection modifié » pour adapter celui-ci.
Observations diverses							
1	REVEIL Patrick	Frémont				Respect de la RT 2012	Remarque pertinente mais l'organisation des voiries et du découpage parcellaire ne permet pas toujours une orientation optimale / RT 2012 : **les projets d'aménagement se doivent de la favoriser**. D'autres paramètres permettent également de respecter la RT 2012 : mode et type de chauffage plus performant, panneau solaire en complément sur toiture ou chassis annexe, épaisseur des isolants...
Personnes ayant pris connaissance du dossier						Pas de remarques	Sans objet