



Guéret, le 24 JAN. 2023

Affaire suivie par :
Sandra THOMAZON
Bureau Planification
Tél : 05 55 51 20 69
Courriel : sandra.thomazon@creuse.gouv.fr

Monsieur le Président,

Le 24 octobre 2022, vous m'avez adressé pour avis le projet arrêté du plan local d'urbanisme (PLU) révisé de la commune de Saint-Fiel.

La caducité du schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Grand Guéret permet aujourd'hui une approche différente de l'ensemble des documents d'urbanisme qui sont dorénavant opposables sur le territoire de l'agglomération.

Après analyse des documents constituant le PLU révisé, je vous prie de trouver ci-joint les remarques émises par les services de l'État sur ce projet.

Avec une réduction de presque 70 % du potentiel foncier urbanisable par rapport au précédent plan local d'urbanisme, il est indéniable que les efforts consentis en matière de baisse de la consommation d'espaces sont notables. Cependant, au vu des principes de la loi "climat et résilience", qui se base sur la consommation d'espace effective rencontrée au cours des dix dernières années, je note que cette réduction est de 30 % dans le projet que vous présentez. Comme vous le savez, les objectifs fixés d'ici 2031 à l'échelle nationale et régionale sont quant à eux de 50 %, la région ayant la charge de territorialiser ceux-ci au sein du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). En fonction des objectifs assignés par le SRADDET, il conviendra éventuellement de mettre le PLU en compatibilité d'ici le 22 août 2027.

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

Copie : M. le Maire de Saint-Fiel

Il y a également lieu d'être vigilant sur le nombre de logements vacants qui ne cesse de croître depuis 2008 sur la commune de St Fiel, alors que sur la même période le nombre de constructions augmente.

De plus, plusieurs grands espaces situés en dents creuses sont ouverts à l'urbanisation. Du fait de leurs surfaces importantes, comprises entre 5500 et 8000 m² chacun, il serait souhaitable de doter ces secteurs d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) permettant ainsi d'en maîtriser leur densification.

Enfin, j'attire votre attention sur l'intérêt qu'aurait un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) en permettant d'appréhender et de répondre aux enjeux d'aménagement du territoire à l'échelle de la communauté d'agglomération.

Les services de la Direction Départementale des Territoires sont à votre disposition pour échanger sur ces sujets.

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

La Préfète,

Pour la Préfète et par délégation,
Le sous-préfet, secrétaire général

Bastien MEROT

Direction Départementale des Territoires
Bureau Planification

Guéret, le 24 JAN 2023

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-FIEL

AVIS DE L'ÉTAT SUITE À LA DÉLIBÉRATION D'ARRÊT EN DATE DU 20 OCTOBRE 2022

Par délibération en date du 20 octobre 2022, l'agglomération du Grand Guéret a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Saint-Fiel. Après examen de ce projet transmis via @ctes le 24 octobre 2022 dans le cadre des articles L. 153-16 et R. 153-4 du code l'urbanisme afin de recueillir l'avis des personnes publiques associées (PPA), j'ai l'honneur de vous faire part des observations suivantes.

Tout d'abord, je note que la commune de Saint-Fiel a souhaité réviser son PLU, ce qui est le signe d'une volonté communale de maîtriser le développement de son urbanisation tout en préservant les terres agricoles et les secteurs naturels riches en biodiversité.

En effet, la commune de Saint-Fiel est directement associée au pôle urbain de Guéret et bénéficie d'une situation privilégiée à proximité de la RN145, tout en étant desservie par la RD 940. Aussi, ce document est essentiel pour acter la stratégie et le projet communal à l'horizon 2030, qui vise à poursuivre le développement de l'attractivité résidentielle de la commune tout en maîtrisant l'urbanisation, en valorisant les espaces dédiés aux activités économiques et en préservant l'activité agricole qui constitue à la fois un enjeu notamment économique et de préservation du cadre de vie.

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Compte-tenu du délai écoulé entre la rédaction du diagnostic (janvier 2019) et celle du PADD (avril 2021), il s'avère nécessaire d'actualiser les données du diagnostic établi à partir de sources, Insee notamment, datant de 2015, afin de les mettre en cohérence avec celles du PADD (démographie, habitat, consommation et potentiel fonciers, taille moyenne des ménages notamment).

Contexte réglementaire et documents supra-communaux

A la page 233 du rapport de présentation, l'énoncé des orientations du SRADET Nouvelle-Aquitaine est à reprendre. En effet, le SRADET compte 3 orientations, alors que le rapport de présentation en mentionne 4.

Le Plan Local de l'Habitat (PLH) de la communauté d'agglomération du Grand Guéret, approuvé le 25 septembre 2014 pour la période 2014-2019, a été prorogé jusqu'au 25 septembre 2022. A la date d'arrêt du PLU révisé de Saint-Fiel, ce programme est donc caduc. Il convient donc de modifier, voire supprimer, chaque référence au « PLH 2014-2019 » dans les différentes pièces du dossier de PLU.

Par ailleurs, le rapport de présentation aborde, dans différents chapitres (pages 130, 131, 153 ...) le parc photovoltaïque situé sur la zone industrielle comme étant en projet. Or, le parc photovoltaïque situé en zone Npv est en service depuis juin 2021. Il a donc lieu de mettre à jour ces éléments.

Diagnostic agricole

Bien qu'à travers l'analyse de différentes données (surfaces PAC, SAU...), le diagnostic agricole permette d'avoir une vision d'ensemble sur l'évolution de l'activité sur la commune, il est regrettable que les données statistiques s'arrêtent à l'année 2010 ou 2015, alors même que le dernier recensement agricole a été produit en 2020. Le PLU ayant vocation à être approuvé en 2023, les données prises en compte sont donc trop anciennes pour une analyse prospective.

De plus, le diagnostic aurait pu être complété par une identification des terres agricoles à bonne valeur agronomique et des espaces agricoles stratégiques, des contraintes et des besoins actuels et futurs des exploitants et des évolutions envisageables à court et long termes, l'ensemble prenant sa place dans une analyse prospective. De plus, la synthèse de la concertation qu'il y a eu avec la profession agricole aurait également pu être reprise afin d'éclairer la thématique agricole.

Logements vacants

Le diagnostic et le PADD font état d'un faible taux de logements vacants sur la commune, à savoir entre 7 et 8 % du parc de logements. Même si ce taux est effectivement bien plus bas que la moyenne constatée sur la communauté d'agglomération (13,7%), il s'avère que le nombre de logements vacants ne cesse de croître depuis 2008 sur le territoire de St Fiel, en passant de 13 en 2008 à 43 en 2019, soit + 230 % (source Insee 2019). Il y a donc lieu de prendre en compte cette hausse du nombre de logements vacants, alors que le nombre total de logements augmente de 89 sur la même période, soit +24%.

Consommation d'espaces

L'évolution de la population de Saint Fiel a connu une forte augmentation de 1968 à 2015, puis un ralentissement entre 2015 à 2019. Ainsi, le scénario visant à atteindre + 1,2 % de population, soit un gain de 164 habitants sur 12 ans (environ 13 habitants par an) semble un peu élevé.

Il résulte de cette prévision une ouverture à l'urbanisation de 23,10 ha toutes zones confondues, dont 12,9 ha en extension et 10,3 ha en densification. Sur ces 23,10 ha, 16,2 ha

sont prévus pour de l'habitat, 5,3 ha pour des activités économiques et 1,6 ha pour des équipements. Il a également été pris en compte un taux de rétention foncière de 30 %.

Les élus ont consenti un effort important en matière de surfaces ouvertes à l'urbanisation puisqu'ils envisagent de diminuer le potentiel foncier du PLU actuel de 70 % en faisant passer la surface totale des zones urbaines (U) et à urbaniser (AUB) de 89 ha à 23,10 ha, favorisant en partie l'augmentation de la surface du zonage agricole de 766,8 ha à 1 181,8 ha. Cependant, les surfaces restant ouvertes à l'urbanisation concernent encore des surfaces agricoles pour la plupart déclarées à la PAC.

Au travers de la Loi Climat et Résilience, le législateur incite les auteurs de PLU(i) à comptabiliser les espaces «effectivement urbanisés» sur les dix dernières années, et ceux qui pourraient l'être d'ici 2031, en se détachant des zonages précédemment fixés dans les documents de planification. Pour cela, le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) au cours des dix dernières années précédant l'arrêt du projet. A partir de ces éléments, la collectivité doit, au travers de son PADD, fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces. En amont de l'objectif final d'ici 2050 du «zéro artificialisation nette» (ZAN) défini par la loi Climat et Résilience du 24 août 2021, celle-ci a également fixé un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation des ENAF à l'échelle nationale et régionale d'ici 2031. Le conseil régional de Nouvelle Aquitaine est d'ailleurs en train de territorialiser cet objectif au sein du schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Les méthodes utilisées pour l'analyse de la consommation d'espaces naturels agricoles et forestiers à l'échelle de la commune font état d'une consommation totale de foncier comprise entre 15 et 19 ha pour les dix dernières années. Le projet de révision de PLU ouvre 23,10 ha à l'urbanisation, dont 12,9 ha en extension. La réduction envisagée est donc d'environ 30 % par rapport à l'analyse la plus large affichée dans le PLU.

Economie

Il est à noter que plusieurs friches artisanales se situent le long de la RD 940 sur la zone artisanale de Laschamps de Chavanat. Leur réinvestissement ou réhabilitation devra être privilégié avant de développer l'urbanisation de cette zone.

Justifications des choix retenus

Plusieurs secteurs en extension sont identifiés comme des « coups partis » (pages 202 à 204). Afin de justifier le développement de ces secteurs, il convient de préciser la situation administrative des projets concernés.

Par ailleurs, plusieurs secteurs identifiés en dents creuses représentent des surfaces importantes, entre 5500 et 8000 m² (Clos du Chêne, Le Bois Chabrat, Les Granges). Bien que ces sites puissent être classés en zone urbaine et en densification, la mise en place d'une OAP pourrait permettre de maîtriser leur densification (principe d'aménagement, densité minimale...). Sans cela, la commune ne maîtriserait pas le développement de ces différents sites.

Risques

Le diagnostic fait référence au Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de 2012, or, une nouvelle version a été approuvée le 12 mai 2021. Il y a donc lieu de mettre le diagnostic en compatibilité avec le dernier document approuvé.

5 risques majeurs sont identifiés au sein du DDRM 2021 pour la commune de Saint Fiel : événements météorologiques, sismicité, radon, rupture de barrage, canalisations de distribution et de transport de gaz. Cependant, le diagnostic ne fait pas référence à ce

dernier risque, alors qu'il doit le mentionner et le respecter, car il est générateur d'une servitude d'utilité publique relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz (I3).

La commune de Saint Fiel est classée en zone 3 radon. Afin de prévenir au mieux ce risque dans les nouvelles constructions, il est recommandé (ARS) qu'une information sur les techniques constructives soit ajoutée dans le règlement écrit, par exemple en annexe, ou à minima dans les OAP.

De plus, concernant le risque retrait-gonflement des argiles, le nouveau zonage approuvé le 22 juillet 2020 ne semble pas être pris en compte.

Zones humides et cours d'eau

La parcelle AM 94, concernée par l'OAP « Route du Chancelier », est traversée par un écoulement d'eau. Les futurs aménagements devront prendre en compte cette situation et l'imperméabilisation des sols sera à étudier afin d'assurer une évacuation des eaux adéquate.

Sur la parcelle AM 1 en zone 1AUc (OAP « Route des Plats »), l'OAP devra intégrer une gestion des eaux à la parcelle afin d'éviter la concentration des effluents, donc une augmentation de débit vers le cours d'eau. Comme le prévoit le SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027, les mesures à mettre en place devront privilégier une gestion des eaux par infiltration à la parcelle. De plus, des traces d'humidité, zone humide ou drainage, semblent présentes sur cette parcelle, une consultation de mes services sera à prévoir avant tout aménagement.

La parcelle AT 212 en zone Uc (OAP « Cher de Bas ») est traversée par un cours d'eau à l'Est de la parcelle. Les aménagements prévus par l'OAP ne devront pas impacter cet écoulement même si celui-ci est intermittent.

Assainissement

Les villages de Laschamps de Chavanat, Planchemoreil, La Vergne, Cher de Haut et Cher de Bas sont raccordés au réseau d'assainissement de la station de traitement des eaux usées de Guéret. Les engagements pris par la CAGG de réaliser l'étude diagnostic et le schéma directeur du réseau de collecte et du système de traitement de Guéret, ainsi que l'étude sur l'autosurveillance du réseau vont permettre de se diriger vers une conformité de l'agglomération d'assainissement de Guéret.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation des zones urbaines desservies par ce réseau d'assainissement collectif ne sera possible qu'à condition que soient justifiés les éléments ci-dessus, permettant de démontrer que les nouveaux raccordements qui interviendraient dans ces zones sont compatibles avec un bon fonctionnement du système d'assainissement collectif.

Adaptation au changement climatique

Dans le prolongement de l'article L 101-2 du code de l'urbanisme, l'action des collectivités en matière d'urbanisme doit notamment viser à atteindre des objectifs en matière de lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. Il serait souhaitable que le paragraphe qui reprend ce point dans le PADD, dont l'un des objectifs est l'autosuffisance énergétique, soit décliné dans la suite du document.

Il conviendra donc de rajouter un chapitre au sein du rapport de présentation permettant d'appréhender comment la collectivité souhaite intervenir dans le domaine.

Par ailleurs, dans l'article 4 des zones à vocation urbaine, il est mentionné que les matériaux utilisés en toiture rappelleront par leur forme et leur couleur la tuile plate de terre cuite rouge ou l'ardoise naturelle de forme rectangulaire. De plus, les matériaux utilisés ne devront être ni

brillants ni réfléchissants. Enfin, la rédaction du règlement précise que les systèmes solaires thermique et photovoltaïque doivent être le moins perceptible depuis l'espace public (excepté pour les ombrières). Ce cortège de règles, qui ne traduit pas l'objectif du PADD en matière énergétique et qui s'applique sans discernement dans des secteurs bénéficiant ou non d'une protection au titre des monuments historiques, est peu incitatif au déploiement de ces deux filières d'énergies renouvelables, alors que l'utilisation des surfaces déjà artificialisées, comme les toitures, devrait être encouragée.

A ce sujet, je vous rappelle que l'article L. 111-16 du code de l'urbanisme précise qu'une autorisation d'urbanisme ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement

Au vu des épisodes de sécheresse rencontrés ces dernières années, il conviendra de s'assurer que la ressource en eau potable soit adaptée aux besoins tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif. Ainsi, l'ouverture de zones à vocation urbaines ne sera possible qu'à condition que l'ensemble de ces objectifs soient atteints.

Les changements de destination

Page 227, il est fait mention de la possibilité d'autoriser deux changements de destination, aux villages de Croze et de La Vergne. Or, aucun critère n'est listé pour fonder ce choix et aucune justification n'est faite pour expliquer que le changement de destination de ces bâtiments ne compromettra pas l'activité agricole et ne portera pas atteinte à l'environnement. La justification de ces changements de destination, outre son obligation réglementaire, permettrait également de fournir des éléments d'information à la CDPENAF, dans l'éventualité où ces derniers feraient l'objet d'une demande de permis de construire.

Une attention particulière devra être apportée pour la justification du bâtiment repéré dans le village de Croze, car celui-ci est en partie dans le périmètre des 100 m d'un bâtiment agricole.

Indicateurs de suivi

Le rapport de présentation a identifié plusieurs indicateurs de suivi (pg 291-292), abordant de nombreuses thématiques. Cependant, il convient de compléter la thématique de l'eau potable pour laquelle la valeur de référence concernant la consommation à l'échelle communale est manquante. Il conviendra de compléter le tableau en conséquence. En effet, la définition d'indicateurs mesurables est très importante car nécessaire au bilan du PLU qui devra être réalisé 6 ans après son approbation.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

Estimation des besoins fonciers

Le PADD stipule une taille moyenne des ménages de Saint-Fiel de 2,4 personnes, tandis que le diagnostic fait état d'une taille moyenne de 2,5 personnes / ménage. Il conviendra de mettre en cohérence les deux documents.

A la page 170, en matière de déplacement, il est mentionné « plusieurs bus du réseau départemental « Trans'Creuse ». Or, la région est devenue autorité organisatrice des mobilités, en conséquence, il convient de parler de réseau régional de mobilité.

Patrimoine naturel

L'objectif n°3 du PADD fait notamment référence à l'écoquartier, nouvel espace foncier ouvert au cœur du bourg. Dans ce lieu, il y a la volonté de préserver l'ambiance naturelle du site en conservant deux grands chênes remarquables qui s'y trouvent. Cependant, ces éléments naturels ne sont pas identifiés sur la cartographie, ce qui permettrait de renforcer leur protection.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Afin de faciliter la lecture de ce document, il aurait pu être ajouté au sommaire la pagination du plan de situation des OAP (page 6).

Pour rappel, les 3 OAP ci-dessous sont concernées par des problématiques liées aux zones humides et cours d'eau, détaillée dans la partie « rapport de présentation ».

« Route des Plats »

Cette réserve foncière de taille importante (1,9 ha), située au nord-est du bourg de Saint-Fiel, est zonée en 1AUc, secteur destiné à être urbanisé à court ou moyen termes pour accueillir de l'habitat.

Compte-tenu de sa superficie totale, la collectivité a choisi de phaser son ouverture à l'urbanisation en 2 étapes. Ainsi, elle prévoit d'ouvrir la phase 2 lorsque 70 % des lots de la phase 1 seront commercialisés. Il serait préférable d'utiliser le terme « vendus » plutôt que « commercialisés ».

De plus, cette zone s'étend sur plus de 150 m le long de la route des Plats. Il serait souhaitable de la requalifier, de telle sorte à dégager un parcellaire se distribuant de part et d'autre d'un aménagement à réaliser entre le chemin n°3 et la route des Plats (en fait, d'une épaisseur du même ordre que celle de l'écoquartier), et ce qui aurait pour conséquence de limiter le linéaire le long de la route des Plats. A terme, on pourrait ainsi obtenir une silhouette bâtie mieux accrochée et plus compacte avec le centre-bourg. Le phasage pourrait se faire de manière horizontale plutôt que verticale, par rapport à la frange bâtie actuelle.

« Route du chancelier »

Tout d'abord, il y a lieu de mettre en cohérence les références cadastrales concernant le site de cette OAP au sein des différentes pièces du PLU (pièces 1, 3-1 et 5).

Ce site se situe à l'entrée du centre-bourg de Saint-Fiel, en amont du pôle enfance.

L'OAP concerne une réserve foncière de 2,2 ha, classée en zone 1AUe, secteur destiné à être urbanisé à court ou moyen termes pour accueillir des équipements publics.

Au regard du schéma de principe d'aménagement présenté dans l'OAP, ce projet est très consommateur d'espaces agricoles, notamment pour la réalisation de parking (un tiers du site). Aucune mutualisation des places de stationnement entre le pôle scolaire et la salle polyvalente ne semble être envisagée, hormis le cheminement piétonnier qui ne permettra probablement pas cette complémentarité. Pourtant, le stationnement nécessaire pour le pôle scolaire sera essentiellement temporaire, le temps d'arrêts minute. Ces places seront alors libres une grande partie de la journée, les week-end et vacances scolaires. A titre d'information, plus de 7000 m² sont prévus pour le stationnement, permettant ainsi de contenir plus de 400 véhicules, ce qui paraît surdimensionné par rapport aux équipements publics projetés sur ce site. De plus, un parking d'une trentaine de places environ est déjà existant à proximité, desservant le cimetière et des équipements sportifs.

Il est à noter qu'à compter du 1^{er} juillet 2023, l'article L. 1119-19-1 du code l'urbanisme, issu de la loi Climat et Résilience, apportera des obligations de végétalisation ou d'intégration de

procédés de production d'énergies renouvelables en ombrières sur les aires de stationnement extérieurs de plus de 500 m².

Cependant, le principe d'aménagement de cette OAP a bien pris en compte la préservation de la zone humide en fond de parcelle et prévoit de conserver la frange végétale au sud de la parcelle.

« Cher de Bas »

Ce secteur, au sud de Saint-Fiel, se situe dans le premier village de la commune en arrivant de Guéret, à proximité de la RD940. Cette réserve foncière de taille importante (1,8 ha) est zonée en Uc, secteur urbain résidentiel en extension du bourg et des villages.

A ce jour, plus d'un tiers de la surface est déjà urbanisé. L'objectif de l'OAP est de favoriser une densification plus importante pour les 1,1 ha restant à urbaniser.

Cependant, cette OAP est en contradiction avec les 2 précédentes OAP qui ambitionnent d'attirer la population dans le centre-bourg, notamment au travers de l'OAP « Route du Chancelier » dont l'une des justifications est de « donner envie d'habiter, de vivre et d'investir le centre-bourg afin de rétablir l'équilibre entre le secteur périurbain de Laschamps de Chavanat et le bourg », alors que cette OAP a pour conséquence de conforter les villages de Cher de Bas et Cher de Haut qui sont des villages « dortoirs » à proximité immédiate de Guéret.

Par ailleurs, en matière d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques, l'OAP devrait aller plus loin dans ses principes.

Plus globalement, il est à noter que l'urbanisation des secteurs concernés par des OAP vont nécessiter des aménagements et une sécurisation des accès sur les voies communales concernées.

Au vu des difficultés apparentes en matière d'accès et bien que situé au sein de la partie actuellement urbanisée de Laschamps de Chavanat et en prolongement du quartier récent du Clos des Chênes, l'ensemble foncier composé des parcelles AV 70, 71 et 83, d'une superficie totale d'environ 1,2 ha, nécessiterait un classement en zone d'urbanisation future (AU) faisant l'objet d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP). Celle-ci intégrerait notamment les questions de desserte, d'accès aux réseaux et aux services de sécurité. Par ailleurs, il serait opportun que l'emplacement réservé n°3 du PLU actuel soit conservé dans l'objectif de créer une liaison de desserte entre la RD63 et le secteur concerné.

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

A l'occasion de la définition de l'éco-quartier du Chancelier, des réflexions avaient été menées concernant le projet d'éco-bourg. Il serait judicieux d'appuyer le développement de l'urbanisation du bourg sur les études et ateliers participatifs réalisés dans ce cadre.

Afin d'améliorer la visibilité du règlement graphique, le repérage des bâtiments pouvant changer de destination devra être amélioré en intégrant des différences chromatiques.

Concernant l'identification des bâtiments agricoles et leurs périmètres de réciprocity, il conviendra de mettre en cohérence le règlement graphique avec la cartographie présentée à la page 159 du rapport de présentation

Pièce 3-1 Règlement graphique -Planche NORD

Le Grand Moulin

La parcelle AL 58 située en extension le long de la RD 75A mériterait d'être conservée en zone naturelle (N) dans sa totalité, afin de conforter la protection du réservoir de biodiversité correspondant à la ZNIEFF "Marais du Chancelier".

Le Bois Chabrat

Des extensions sont prévues dans le village du Bois Chabrat, alors que le PADD stipule que les limites actuelles de ce village doivent être préservées. De plus, le règlement graphique identifie ce village du Bois Chabrat au cœur du maillage bocager à préserver pour le maintien des continuités écologiques identifiées sur le règlement graphique. Il y a donc lieu de revoir la délimitation des zones constructibles situées au sud de ce village et d'harmoniser le règlement graphique avec le PADD.

Pièce 3-2 Règlement graphique -Planche SUD

Secteur Croze-Les Arboulets

La parcelle AR 9 située sur la route de « Voie Brugnât » pourrait être laissée comme espace de respiration. Elle offre une belle échappée visuelle vers le paysage environnant, échappée visuelle perceptible aussi depuis la voie communale n°1 de Croze au niveau du tronçon laissé en zone agricole.

De plus, le siège d'exploitation agricole identifié au lieu-dit "Croze" ne peut plus se développer car il est situé en zones N et U. Une expertise approfondie entraînant si nécessaire une modification du zonage sera à envisager dans ce cas.

RÈGLEMENT ÉCRIT

Article 3 de toutes les zones urbaines et à urbaniser à vocation d'habitat - « Volumétrie.../ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ... » :

dans le respect du principe de la hiérarchie des normes, les règles inscrites au PLU ne peuvent pas être plus permissives que celles du RNU précisées notamment au sein des articles R. 111-16 et R. 111-17 du code de l'urbanisme. Ainsi, les retraits minimaux des annexes et piscines par rapport aux limites séparatives ne peuvent être inférieurs à 3 mètres, sauf à être situées en limites séparatives comme stipulé dans le règlement. Il convient donc de rectifier ces éléments dans le règlement écrit du projet de PLU révisé.

Page 78, « article A2 - Affectation des sols... soumises à conditions particulières » :

d'une manière générale en zone agricole, il serait judicieux de fixer une distance maximale entre les constructions nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, et les autres bâtiments de l'activité à laquelle elles sont liées, ceci afin d'éviter une dispersion de ces constructions au sein de la zone agricole.

Par ailleurs, cet article prévoit une extension limitée à 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Cette règle sera difficilement vérifiable pour les services instructeurs qui n'auront pas nécessairement le suivi des différentes autorisations déjà délivrées.

De plus, il convient de supprimer l'exception prévue « pour les nouveaux sièges d'exploitation » dans le paragraphe « Affectation des sols... soumises à conditions particulières ». En effet, il n'y a pas lieu de distinguer les nouveaux sièges d'exploitations des autres.

De plus, le paragraphe concernant « les constructions et installations à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole ... » doit aussi viser les extensions, conformément à l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme (CU). Il y a donc lieu de compléter le paragraphe.

Page 80, « article A3 – Volumétrie .../ Hauteur des constructions »
en application de l'article L. 151-12 du CU, il manque la précision sur la hauteur pour les
extensions.

ANNEXES

Les articles R. 151-51 à R. 151-53 du code de l'urbanisme précisent le contenu des annexes, qui
constituent un des éléments composant un PLU.

Concernant le dossier transmis, il s'avère qu'il manque la/les délibérations concernant
l'instauration et les taux de la taxe d'aménagement applicables sur la commune de Saint-Fiel.

Compte-tenu des différents éléments soulevés ci-dessus, j'émet un avis favorable assorti de
réserves au projet de révision du PLU de Saint Fiel arrêté.

La Préfète

Pour la Préfète et par délégation,
Bastien MEROT, préfet, secrétaire général

Bastien MEROT

Direction Départementale des Territoires
Bureau Planification

Guéret, le

23 JAN. 2023

REMISE EN MAIN PROPRE

ATTESTATION DE RECEPTION D'UN COURRIER

~~Madame /~~ Monsieur HAMEL François

atteste avoir reçu le 24 janvier à 16 h

de M VACHER Philippe de la Direction Départementale des Territoires de la Creuse
l'avis de l'Etat sur le projet arrêté du du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Saint Fiel
et un courrier d'accompagnement remis en main propre contre cette décharge.

Signatures :

Le 24/01/2022

Philippe VACHER



Le 24/01/2023
HAMEL François



