

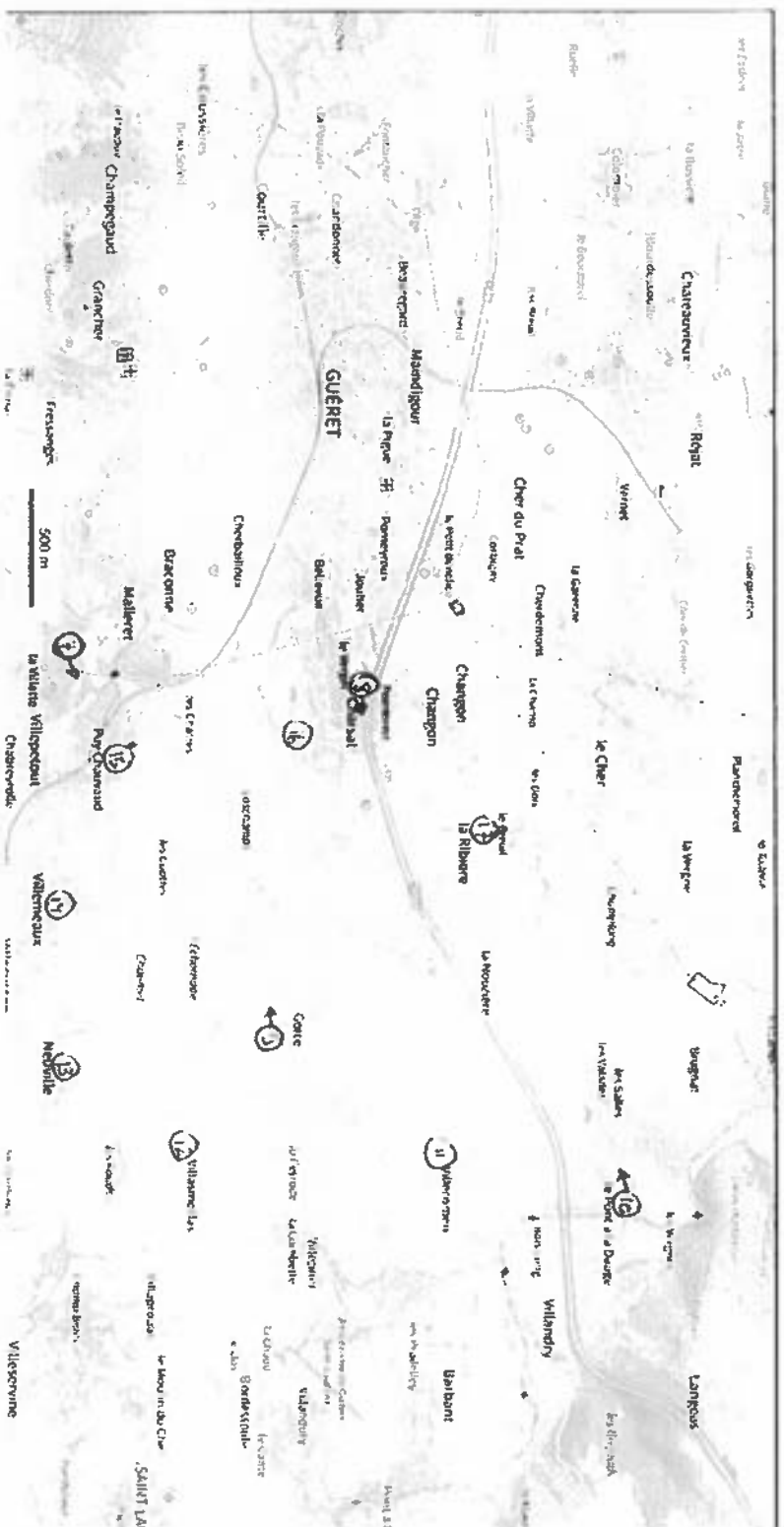
**COMMUNE DE SAINTE FEYRE
DEPARTEMENT DE LA CREUSE**

**ENQUETE PUBLIQUE
RELATIVE A LA REVISION GENERALE
DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE**

ANNEXES

ANNEXE 1

EMPLACEMENTS DES PANNEAUX D’AFFICHAGE AU FORMAT A2



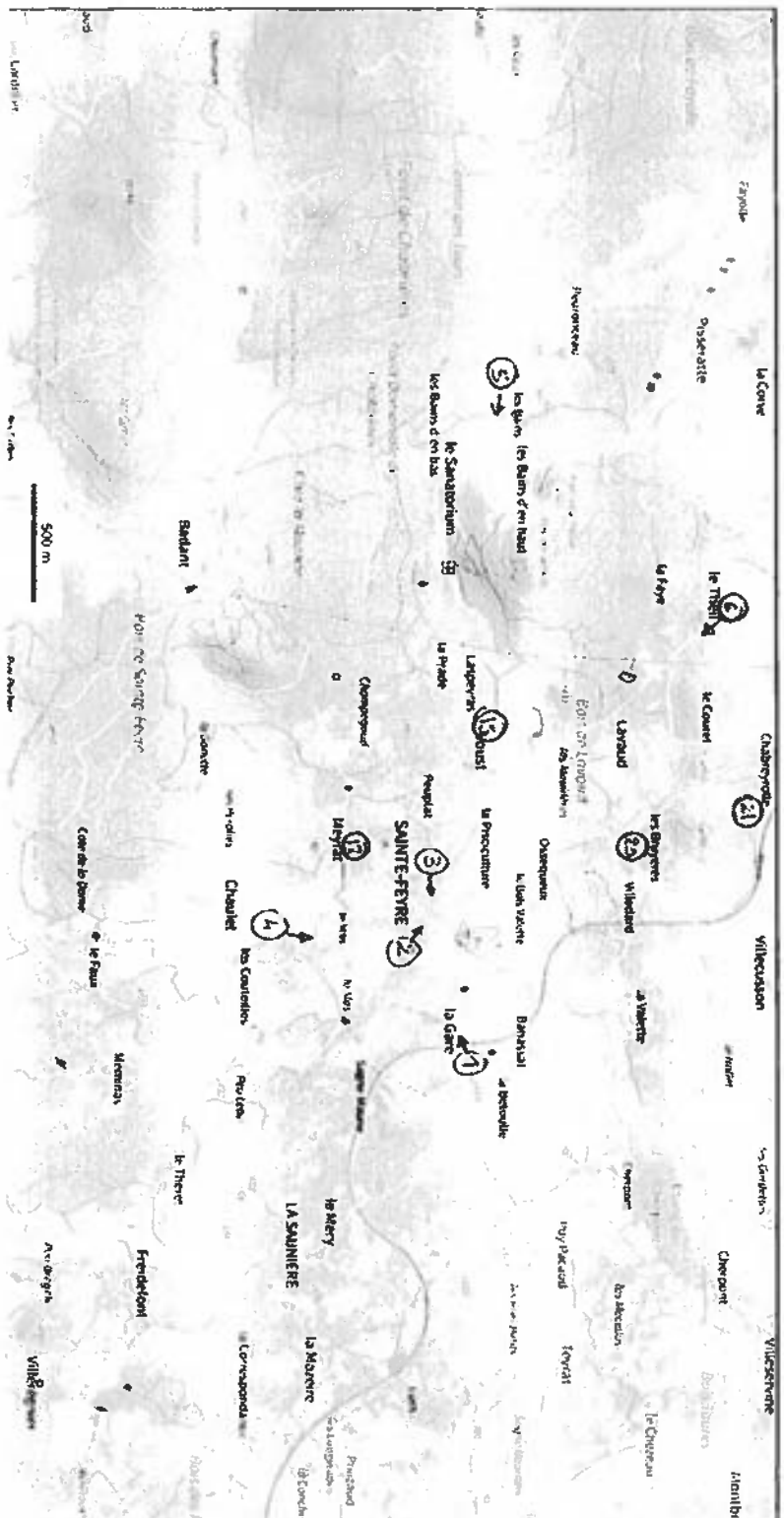
© IGN 2023.

Longitude
Latitude

1° 54' 34" E
46° 10' 45" N

<https://www.geoportal.gouv.fr/carte>

10 - 1.30 Uhr am 1.1.1941 in der
2. - 1.30 Uhr am 1.1.1941 in der



IGN 2023

Longitude 1° 54' 33" E
Latitude 46° 08' 14" N

<https://www.geoportail.gouv.fr/carte>

ANNEXE 2

ANNEXES DU MEMOIRE EN REPONSE AUX OBSERVATIONS

Enquête publique sur la révision générale du PLU de Sainte Feyre
Mémoire de réponses par suite de la remise du PV de synthèse des
observations du public

ANNEXE 1 (pour information) : extrait du règlement de la zone AUj du PLU de
Guéret

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AUj

CARACTERE ET VOCATION DE LA ZONE :

Zone naturelle peu ou non équipée réservée à une urbanisation future destinée à l'implantation d'activités à usage de commerce, artisanat et d'activités de services.
Elle concerne le secteur du Petit Bénéfice.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone est soumise au respect des orientations de l'OAP de la zone AUj « Le Petit Bénéfice ».

Les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou assurant une mission de service public de production, de transport ou de distribution d'énergie et d'assainissement pourront faire l'objet d'adaptations.

ARTICLE AUj 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industriel et d'entrepôt,
- les constructions à usage commercial et artisanal à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle (renvoi n° 2),
- la restauration (renvoi n° 3),
- la hébergements hôteliers et touristiques (renvoi n° 4),
- les cinémas (renvoi n° 5)
- les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles mentionnées à l'article 2,
- les bâtiments à usage agricole ou forestier,
- les constructions et équipements à usage sportif à l'exception de ceux mentionnés à l'article 2,
- les terrains de camping,
- les parcs résidentiels de loisirs,
- les habitations légères de loisirs,
- les terrains aménagés pour le stationnement des caravanes,
- le stationnement isolé des caravanes,
- les carrières.

Renvoi n° 2 : La sous-destination « activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » définie par arrêté du 10 novembre 2016, recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Cette sous-destination comprend les constructions où s'exercent une profession libérale (avocat, architecte, médecin...) ainsi que d'une manière générale toutes les constructions permettant l'accomplissement de prestations de service qu'elles soient fournies à des professionnels ou des particuliers. Cette sous-destination inclut les assurances, les banques, les agences immobilières, les agences destinées à la location de véhicules, de matériel, les « showrooms » ...

Les magasins de téléphonie mobile entrent également dans cette catégorie. Il est en effet considéré que la vente de forfait téléphonique constitue l'activité principale des opérateurs (et non la vente de téléphone qui est accessoire). On y trouve également les salles de sport privées, les spa... »

Renvoi n° 3 : La sous-destination « restauration » définie par arrêté du 10 novembre 2016, recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe à une clientèle commerciale. Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

Renvoi n° 4 : La sous-destination « hébergement hôtelier et touristique » définie par arrêté du 10 novembre 2016, recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.

Renvoi n° 5 : La sous-destination « cinéma » définie par arrêté du 10 novembre 2016, s'applique à toute construction nécessitant d'obtenir une autorisation d'exploitation et l'homologation de la salle et de ses équipements de projection.

ARTICLE AUJ 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions à usage artisanal et commercial (notamment commerce de gros, commerce de détail ou les « ensembles commerciaux ») à condition que la surface de plancher de vente soit supérieure à 1000 m². Leur découpage en cellules commerciales est interdit.
- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient liées à l'exercice des activités autorisées dans la zone.
- Les constructions et installations sportives sous réserve qu'elles soient créées à l'usage des personnels exerçant leur activité dans cette zone.
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules sous réserve d'être nécessaires à l'exercice des activités autorisées dans la zone et à condition que leur insertion au site soit satisfaisante.
- Les constructions et installations techniques à condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées sous réserve des dispositions définies par les textes en vigueur.

ANNEXE 2 : Détail de l'évolution du zonage à vocation d'habitat

1. Diminution du Potentiel Foncier Constructible (mise à jour de la cartographie)

Prise en compte des Permis de Construire autorisés :

- La Vilatte, parcelle AP n° 427 de 3408 m²
- La Vilatte, parcelle AP n° 484 et 491 de 835 m²
- Le Breuil, parcelle ZB n° 121 de 1871 m²
- La Planche, parcelle BE 363 de 1799 m²
- Voust, 3 parcelles n° BE 359, 360, 361 pour 3465 m²

Ajustement des secteurs constructibles :

- Villecusson, parcelle ZM n° 148, diminution de 3400 m²
- Neuville, parcelle n° ZK n° 226, diminution de 600 m²
- Les 4 vents, parcelle ZN n° 9, diminution de 2200 m²

Diminution totale de 17 578 m²

2. Prise en compte des requêtes

- M. GATY Patrice et Mme LEFORT Delphine (n°6), route du Theil pour 800 m²
- Mme DUCLOY Bérengère (n° 11), Neuville pour 1000 m²
- Mme MONTEIRO (n° 13), Villepetout pour 1000 m²
- Mme DARRAUD Martine (n° 16), La Planche pour 1200 m²
- M. PLANTELIGNE Gilles (n° 21), route de Meyrat pour 200 m²
- Mme JURADO-DIAZ (n° 29), La Planche pour 3146 m²
- M. PARRAIN Alain (n° 32), Pont à la Dauge pour 1100 m²
- M. PASCAUD Philippe (n° 33), Le Breuil pour 2000 m²
- M. AUGAUDY Albert (n° 35), Neuville pour 1200 m²
- M. GASPARD Rémi (n° 64), le Mas pour 600 m²

Augmentation globale de 12 246 m²

BILAN : DIMINUTION DU POTENTIEL FONCIER URBANISABLE DE 5332 m²

ANNEXE 3

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



**GRAND
GUÉRET**
Communauté
d'Agglomération

CAD experts

CAD experts

Agence de Guéret
Tél : 05 55 23 73



ECTARE

CABINET ECTARE

Agence ECTARE Centre-Ouest
Tél : 05 55 18 91 60



CAMPUS

DEVELOPPEMENT

Tél : 04 73 45 19 44
Mail : urbanisme@campus63.fr



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Sainte-Feyre

MEMOIRE EN REPONSE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

AOÛT 2023

Le Commissaire enquêteur
Michel DUPEUX



1. PREAMBULE

Le tableau ci-dessous présente les observations émises par les Personnes Publiques Associées (PPA) et détaille leur prise en compte (ou non) par la commune dans le projet de PLU qui sera soumis à approbation du Conseil Communautaire du Grand Guéret.

Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), 6 avis ont été formulés par :

- La Préfecture via son service Urbanisme de la Direction Départementale des Territoires (DDT) ;
- La Chambre d'Agriculture ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) ;
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- La Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle Aquitaine (MRAE) et l'ARS ;

Il convient de noter que les avis sont partagés :

- La CDPENAF, la Chambre d'Agriculture et l'ARS ont émis un avis favorable sans remarques majeures ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) a émis un avis défavorable sans de véritables raisons et en arguant « qu'il est urgent de mettre en place un PLU désinfluençant des ambitions individuelles des communes limitrophes de Guéret, et motivé uniquement par le développement de l'Agglomération dans sa globalité. »
- Les services de l'Etat ont émis un avis favorable assorti d'observations et de recommandations
- La MRAE Nouvelle Aquitaine a émis un avis ni favorable, ni défavorable assorti d'observations et de recommandations.

Les observations de forme formulées par les PPA seront prises en compte par la commune et le Grand Guéret dans la mesure où ces remarques participent à faciliter la compréhension des documents opposables aux autorisations d'urbanisme et à optimiser l'application du PLU de Sainte-Feyre.

2. TABLEAU RECAPITULATIF DES ANALYSES DES AVIS DES PPA

PPA	Remarques et avis (il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)	Réponse apportée
CCI de la Creuse	La CCI émet un avis défavorable au projet de PLU de Sainte-Feyre, parce qu'il n'est plus acceptable de raisonner au niveau strictement communal. Il est maintenant urgent de mettre en place un PLUI désinfluençant des ambitions individuelles des communes limitrophes de Guéret, et motivé uniquement par le développement de l'Agglomération dans sa globalité.	La commune et le Grand Guéret sont très surpris de l'avis de la CCI et des recommandations de la MRAe et de la DDT qui ne portent pas directement sur le contenu du PLU de Sainte-Feyre mais sur l'intérêt à court terme de s'engager dans une démarche de PLUI afin de restreindre les raisonnements strictement communaux.
MRAe	La MRAe recommande d'apporter au dossier un diagnostic complet des besoins fonciers en matière de zones d'activités économiques à l'échelle intercommunale, préalable indispensable pour établir une stratégie de développement économique cohérente sur la commune de Sainte-Feyre.	Pour rappel en 2018, le Grand Guéret a engagé simultanément l'élaboration/révision de 4 PLU et de 3 Cartes communales. Dans ce cadre, la Communauté d'Agglomération a souhaité que l'ensemble des études s'intègre dans une dimension intercommunale en privilégiant une approche d'aménagement et de développement global et partagé à l'échelle du territoire, respectueux des spécificités communales. Son objectif était avant tout de : - Engager une réflexion autour d'un projet commun (PADD qui respecte les sensibilités de chaque commune) - Co-construire des documents d'urbanisme qui soient cohérents entre eux (règlement écrit et graphique, OAP notamment) afin de faciliter l'instruction des documents d'urbanisme du service ADS du Grand Guéret.
DDT 23	La DDT 23 indique que le PLU aborde des thématiques comme l'accueil des populations, le développement économique ou encore la création de secteurs dédiés aux énergies renouvelables et que ces réflexions, pour être les plus pertinentes possibles, devraient être menées à l'échelle intercommunale dans le cadre d'un PLUI.	Aujourd'hui le Grand Guéret souhaite finaliser au plus vite cette dernière révision du PLU de Sainte-Feyre avant de s'engager très prochainement dans l'élaboration d'un PLUI qui permettra ainsi de répondre aux exigences des PPA. Ce futur PLUI permettra d'avoir une approche territoriale du développement urbain prenant en compte les objectifs de la Loi « Climat et résilience » (ZAN). Les objectifs intermédiaires de réduction de moitié de la consommation des ENAF ont néanmoins été fortement anticipés dans le cadre de l'élaboration du PLU de Sainte-Feyre (cf. ci-après).

PPA	Remarques et avis (il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)	Réponse apportée
Chambre d'Agriculture	La Chambre d'Agriculture émet les remarques suivantes : ➤ Les prévisions de consommation, notamment pour le volet habitat (21 ha) ne semblent pas en adéquation avec les objectifs de modération de consommation d'espace du SRADDET. On pourra toutefois souligner que les espaces urbanisables à vocation d'habitat sont pour la majeure partie situés en densification. Uniquement 4,8 ha sont réellement en extension urbaine sur des terres valorisées par l'agriculture.	La commune et le Grand Guéret rappellent que le projet de PLU vise à mettre en œuvre une politique attractive en matière d'accueil résidentiel qui permette de renforcer le positionnement de Sainte-Feyre au sein du pôle urbain du Grand Guéret. Elle envisage ainsi de maintenir une croissance démographique modérée permettant d'atteindre 2700 habitants à un horizon de 12 ans (soit un gain de 228 habitants), objectif basé sur un rythme de croissance de 0,74%/an. Cette ambition démographique est néanmoins inférieure au taux d'évolution observé sur la période récente (+0,95%/an entre 2007 et 2017). Le PLU de Sainte-Feyre n'a donc pas vocation à accentuer l'attractivité résidentielle de la commune au détriment de la ville de Guéret.
DOT 23	➤ Le choix du scénario n°2 « croissance démographique modérée » est assez optimiste bien qu'inférieur à la dynamique des années passées. On pourra regretter que cette augmentation de la population risque de pénaliser l'attractivité du pôle urbain de Guéret.	Cette ambition démographique s'inscrit : • D'une part dans une volonté de conforter l'attractivité résidentielle en favorisant l'implantation de nouvelles familles dans l'agglomération ; il s'agit d'une des communes les plus dynamiques du Grand Guéret en matière de construction neuve.
MRAE		• D'autre part dans une logique de renforcement du positionnement de Sainte-Feyre en tant que « commune du pôle urbain » du Grand Guéret : pérennisation des équipements existants et de son école primaire, maintien du tissu commercial et de services, développement des activités artisanales....
COPERNAF	La MRAE recommande de mieux justifier le choix du scénario 2 retenu au regard des perspectives de développement socio-économique et de réhabilitation de friches urbaines à l'échelle de l'agglomération. Selon la MRAE le scénario n°2 n'évoque pas la politique menée par l'agglomération comme le programme « Action cœur de ville » pouvant avoir des conséquences sur la trajectoire de développement urbain de Ste-Feyre.	• Et enfin dans une logique de soutien au développement de nouvelles activités économiques et à la création d'emplois, en lien avec la politique économique du Grand Guéret. Il s'agit entre autres de poursuivre le développement des zones intercommunales des Champs Blancs et du Verger qui s'inscrivent dans la continuité du tissu urbain de Guéret et à proximité immédiate de la RN145.

PLU de la commune de Sainte-Feyre – Mémoire Avis PPA
Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

PPA	Remarques et avis (il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur réduction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)	Réponse apportée
	La DDT rappelle que les objectifs fixés d'ici 2031 à l'échelle nationale et régionale sont 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 (SRAODET). La CDPENAF émet un avis favorable sans observations compte tenu des efforts de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.	In fine, la commune et le Grand Guéret rappellent que, si on effectue une comparaison avec le PLU en vigueur, la commune consent un bel effort de modération de la consommation foncière puisqu'elle réduit son potentiel foncier urbanisable de 85 ha (soit plus de 73% de réduction). Le potentiel foncier dans le PLU en vigueur de 116 ha est ainsi réduit à 31 ha (toutes vocations confondues) dont seulement 13.5 ha en extension. La DDT souligne donc les efforts consentis en matière de baisse de la consommation d'espaces. A ce titre, dans le PLU de Sainte-Feyre, la DDT indique que, sur la base de l'observatoire régional « occupation des sols Nouvelle-Aquitaine, l'effort de réduction de la consommation d'espaces serait de 44%.

PPA	Remarques et avis <i>(Il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)</i>	Réponse apportée
CCI de la Creuse	La CCI s'interroge sur la localisation de l'extension de la zone des Champs Blancs au regard : - Du relief des parcelles identifiées, - de l'absence de visibilité depuis la RN145, - de la proximité des habitations, - et surtout de l'emprise de la zone humide identifiée dans l'évaluation environnementale	La zone des « Champs-Blancs », d'ores et déjà ouverte à l'urbanisation dans le PLU de Sainte-Feyre en vigueur (zones Ui et AUi), est une zone d'activités intercommunale et les collectivités ont la maîtrise foncière de l'ensemble de la phase 1 définie par l'OAP. C'est pourquoi ce terrain constitue un potentiel foncier urbanisable pour la zone d'activité « Champs Blancs » sans alternative. Cette zone d'activités occupe une position stratégique à proximité de Guéret et de la RN145 et s'inscrit donc dans la stratégie intercommunale de développement économique du Grand Guéret.
MRAe	Pour l'extension de la zone d'activités « Champs-Blancs », une importante zone humide est identifiée sur la parcelle n°ZA0054. Pour autant, son aménagement est prévu dès la phase 1 comme le mentionne l'OAP sectorielle. Ainsi, la MRAe recommande de mettre en œuvre une véritable démarche d'évitement-réduction des impacts environnementaux voire de reconsidérer le développement du site.	Ce site a fait l'objet d'investigations sur le terrain. La zone présente des enjeux écologiques mais peu de connectivités au titre de la Trame Verte et Bleue (enclavée en zone urbaine et au bord d'un axe routier majeur (RN145)). La principale sensibilité de ce secteur est la présence de zone humide sur la majorité de la parcelle ZA0054 (phase 1 de l'OAP). Son état semble dégradé au vu d'un surpâturage présent. Des haies arbustives en limite de parcelle côtés est et sud et des vieux chênes isolés en milieu de parcelles représentent également des enjeux écologiques et paysagers.
DDT 23	La DDT 23 indique que les parcelles ZA54 et 55 faisant l'objet de l'OAP « Champs Blancs » sont concernées par la présence de zones humides. Elle estime que le principe d'aménagement de cette OAP ne prend pas	Au vu de ces enjeux, les nécessaires mesures d'évitement – réduction – compensation sont mises en avant dans l'évaluation environnementale (RP, p 409 à 411) : <u>Mesures visant à éviter les incidences :</u> - Eviter l'urbanisation au droit de la zone humide identifiée, - Eviter la destruction des arbres à enjeux présents dans les parcelles. En cas d'impossibilité justifiée, mesures visant à réduire les incidences : - Réduire la surface urbanisée au maximum au niveau de la zone humide, - Limiter la destruction des individus arborés à enjeux. En cas d'impossibilité justifiée, mesures visant à compenser les incidences : - Compenser la perte de zone humide dans le respect de la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne, - Replanter des essences équivalentes à celles détruites dans la commune si elles sont adaptées ou, à défaut, des essences adaptées.

PPA	Remarques et avis (il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)	Réponse apportée
	en compte l'importance de la zone humide présente sur la parcelle ZA 54 notamment, correspondant à la phase 1 de l'OAP. Elle note que tout projet d'aménagement sur cette zone nécessitera probablement une étude préalable. Enfin, la DDT indique qu'aucune préconisation n'est faite afin de préserver les chênes isolés qui représentent un enjeu écologique et paysager sur ce site. La DDT indique que la parcelle BI 132 visée par l'OAP « Route d'Aubusson » est concernée par la présence de zones humides.	Ainsi, le PLU dans le cadre de l'OAP prévoit le maintien de la végétation arborée existante et, à défaut, leur remplacement par des plantations équivalentes. Par ailleurs, l'OAP prévoit la création d'un bassin de rétention ou d'un fossé drainant au niveau de la zone humide. Afin de renforcer la prise en compte des enjeux, il est proposé de compléter l'OAP par une prescription protégeant les chênes isolés en milieu de parcelles lors des aménagements. Les mesures de compensation détaillées p 411 du RP seront, elles, à mettre en œuvre au stade du projet. Une étude pédologique devra notamment être produite.
DDT 23	La CCI relève également cette zone humide, dans une moindre mesure par rapport à la zone de « Champs Blancs »	En effet, concernant l'OAP « Route d'Aubusson », une zone humide dans la partie sud-ouest du site est susceptible d'être dégradée par les aménagements envisagés. La zone sera évitée et une zone végétale sera mise en place.
CCI	La MRAE indique que sur le secteur « La Gare/ Route d'Aubusson », la collectivité prévoit d'implanter un pôle santé sur 0,66 ha à proximité d'une zone humide et de la réaménager comme mesure de réduction en zone pluviale ou en bassin de rétention, sans démontrer l'absence d'impact de ce principe d'aménagement au regard de la fonctionnalité ou de la connectivité de la zone humide avec d'autres éléments de la TV8	L'évaluation environnementale identifie les mesures visant à éviter et à réduire les incidences : • Conserver les haies, éléments arborés et murets en pierre présents sur la parcelle, • Eviter l'urbanisation et les aménagements susceptibles de dégrader la zone humide. Ainsi, l'OAP prévoit le maintien et la préservation de la frange végétale à proximité de la RD42, excepté au niveau de la création des accès. Elle prévoit par ailleurs le maintien ou la plantation de haies en limite de parcelle accompagnées d'arbres de haute tige. Par ailleurs, l'OAP prévoit la création d'un bassin de rétention ou d'une zone pluviale au niveau de la zone humide. Il conviendra de réaliser un aménagement compatible avec la non-dégradation de la zone humide. Cela pourrait passer par l'utilisation de matériaux perméables pour le stationnement et la mise en place d'une toiture végétalisée ou de végétaux proche du bâtiment permettant une infiltration optimisée des eaux pluviales.

PPA	Remarques et avis (il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux comptes rendus des différentes instances)	Réponse apportée
	La DDT estime qu'un projet de parc photovoltaïque sera difficile à mettre en œuvre dans la zone N-pv définie par le PLU, au regard du SDAGE et du code de l'environnement. En effet, un cours d'eau et des zones humides traversant cette zone sont identifiés au sein du rapport de présentation et du règlement graphique comme à préserver au titre du L. 151-23 CU. Cette zone N-pv entre en contradiction pour la DDT, avec l'objectif n°4 du PADD qui vise à « préserver et mettre en valeur les continuités écologiques, les espaces naturels et le patrimoine bâti ». La DDT indique donc qu'il serait judicieux de requalifier la zone N-pv en zone « N » Selon la NRAe, le site de projet de parc photovoltaïque ne fait pas l'objet de description des enjeux environnementaux en présence justifiant du choix du site comme de moindre incidence sur l'environnement ; la priorité devant être donnée à la reconquête des friches avant de consommer de nouveaux espaces.	La commune et l'Agglo indiquent qu'un projet de parc photovoltaïque est d'ores et déjà initié sur ce site. À ce jour l'étude d'impact d'un parc photovoltaïque est en cours. Cette étude sera, dans tous les cas, soumise aux avis de l'Etat et de la NRAe qui auront des éléments beaucoup plus détaillés pour se prononcer sur le devenir de cette zone N-pv. Néanmoins, dans un souci d'anticipation, les deux collectivités ont fait le choix de flécher d'ores et déjà ce site. Cette zone N-pv, proche des zones d'activités humaines et des installations électriques, s'inscrit dans l'adaptation du territoire au changement climatique et dans la dynamique d'accélération de la production d'énergies renouvelables, en lien avec le travail mené actuellement dans le cadre du PCAET du Grand Guéret. La nouvelle zone N-pv du PLU révisé prend place en remplacement de la zone AU1 au Sud-Est de la zone d'activités de Champs Blancs (parcelles ZP0001 à 0009). Cette zone était alors identifiée comme réserve foncière pour la zone d'activité de Champs Blancs par le SCoT du Grand Guéret (aujourd'hui caduc). En grande partie grâce à ce reclassement en zone N-pv (15,2 ha), le PLU révisé entraîne une réduction de près de 74% de la zone 1AU de « Champs blancs » (en intégrant les zones construites depuis 2016), passant de 22,5 ha à 4,3 ha. Il faut en effet noter que la zone N-pv reste une zone naturelle de par l'impact des aménagements et installations autorisés, en termes d'artificialisation des sols. Par ailleurs, dans le cadre de l'étude d'impact en cours, des enjeux environnementaux majeurs ont été identifiés sur ce site (zones humides, continuités aquatiques, boisements à enjeux). D'ores et déjà, l'étude a permis d'identifier environ 9 ha de zones humides ou boisées, sur lesquelles aucun panneau photovoltaïque ne sera installé ; des zones de mise en défends seront donc prévues.
DDT 23		
NRAe		

PPA	Remarques et avis (il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)	Réponse apportée
CCI de la Creuse	L'OAP « Route d'Aubusson » interpelle la CCI. En effet, alors qu'elle affiche une destination commerces et services en cohérence avec le règlement écrit, on note une interdiction des commerces de bouche. Pour la CCI, cette interdiction ne semble pas opportune et va l'encontre de l'objectif du PADD de renforcer l'attractivité du bourg.	Ce secteur, desservi par la RD 942, est destiné à accueillir un projet à vocation commerciale et de services médicaux (pôle santé) à proximité du cœur de bourg. Facile d'accès, ce site doit permettre de renforcer l'attractivité résidentielle du bourg en garantissant une offre de soins de qualité pour la commune. Les commerces de bouche sont proscrits afin d'éviter une concurrence avec ceux déjà présents en cœur de bourg. Ce choix délibéré des collectivités s'inscrit dans la traduction de l'objectif n°3 du PADD « Renforcer l'attractivité du bourg de Sainte-Feyre dans l'organisation spatiale de la commune » : ▪ Maintenir un maillage économique pertinent, tant en matière de services publics que de petits commerces, garant de lien social pour la commune, en créant les conditions favorables que ce soit en termes d'accessibilité, de stationnement et de qualité urbaine. • Pérenniser les équipements de proximité qui contribuent fortement à l'attractivité de la commune (équipements de santé, sportifs, culturels, éducatifs...)
DDT 23	La DDT demande d'établir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation entre les deux OAP à vocation d'habitat que sont les OAP « Char de Lu » et « Les Bruyères »	La commune et le Grand Guéret indiquent qu'au regard des emprises limitées de ces 2 OAP (8 800 m² et 7 200 m²), il n'est pas jugé opportun d'établir un échéancier entre ces deux OAP qui seront ouvertes à l'urbanisation concomitamment. Cette décision n'entraînera pas de déséquilibres démographiques ou en matière d'infrastructures lors du futur développement de la commune.

PPA	Remarques et avis (il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)	Réponse apportée
CCI de la Creuse	L'OAP « Route d'Aubusson » interpelle la CCI. En effet, alors qu'elle affiche une destination commerces et services en cohérence avec le règlement écrit, on note une interdiction des commerces de bouche. Pour la CCI, cette interdiction ne semble pas opportune et va à l'encontre de l'objectif du PADD de renforcer l'attractivité du bourg.	Ce secteur, desservi par la RD 942, est destiné à accueillir un projet à vocation commerciale et de services médicaux (pôle santé) à proximité du cœur de bourg. Facile d'accès, ce site doit permettre de renforcer l'attractivité résidentielle du bourg en garantissant une offre de soins de qualité pour la commune. Les commerces de bouche sont proscrits afin d'éviter une concurrence avec ceux déjà présents en cœur de bourg. Ce choix délibéré des collectivités s'inscrit dans la Traduction de l'objectif n°3 du PADD « Renforcer l'attractivité du bourg de Sainte-Feyre dans l'organisation spatiale de la commune » : • Maintenir un maillage économique pertinent, tant en matière de services publics que de petits commerces, garant de lien social pour la commune, en créant les conditions favorables que ce soit en termes d'accessibilité, de stationnement et de qualité urbaine. • Pérenniser les équipements de proximité qui contribuent fortement à l'attractivité de la commune (équipements de santé, sportifs, culturels, éducatifs...)
DDT 23	La DDT demande d'établir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation entre les deux OAP à vocation d'habitat que sont les OAP « Cher de Lu » et « Les Bruyères »	La commune et le Grand Guéret indiquent qu'au regard des emprises limitées de ces 2 OAP (8 800 m² et 7 200 m²), il n'est pas jugé opportun d'établir un échéancier entre ces deux OAP qui seront ouvertes à l'urbanisation concomitamment. Cette décision n'entraînera pas de déséquilibres démographiques ou en matière d'infrastructures lors du futur développement de la commune.

PPA	Remarques et avis (il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)	Réponse apportée
CCI de la Creuse	L'OAP « Route d'Aubusson » interpelle la CCI. En effet, alors qu'elle affiche une destination commerces et services en cohérence avec le règlement écrit, on note une interdiction des commerces de bouche. Pour la CCI, cette interdiction ne semble pas opportune et va l'encontre de l'objectif du PADD de renforcer l'attractivité du bourg.	Ce secteur, desservi par la RD 942, est destiné à accueillir un projet à vocation commerciale et de services médicaux (pôle santé) à proximité du cœur de bourg. Facile d'accès, ce site doit permettre de renforcer l'attractivité résidentielle du bourg en garantissant une offre de soins de qualité pour la commune. Les commerces de bouche sont proscrits afin d'éviter une concurrence avec ceux déjà présents en cœur de bourg. Ce choix délibéré des collectivités s'inscrit dans la traduction de l'objectif n°3 du PADD « Renforcer l'attractivité du bourg de Sainte-Feyre dans l'organisation spatiale de la commune » : • Maintenir un maillage économique pertinent, tant en matière de services publics que de petits commerces, garant de lien social pour la commune, en créant les conditions favorables que ce soit en termes d'accessibilité, de stationnement et de qualité urbaine. • Pérenniser les équipements de proximité qui contribuent fortement à l'attractivité de la commune (équipements de santé, sportifs, culturels, éducatifs...)
DDT 23	La DDT demande d'établir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation entre les deux OAP à vocation d'habitat que sont les OAP « Cher de Lu » et « Les Bruyères »	La commune et le Grand Guéret indiquent qu'au regard des emprises limitées de ces 2 OAP (8 800 m² et 7 200 m²), il n'est pas jugé opportun d'établir un échéancier entre ces deux OAP qui seront ouvertes à l'urbanisation concomitamment. Cette décision n'entraînera pas de déséquilibres démographiques ou en matière d'infrastructures lors du futur développement de la commune.

P/A	Remarques et avis <i>(Il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)</i>	Réponse apportée
CCI de la Creuse	L'OAP « Route d'Aubusson » interpelle la CCI. En effet, alors qu'elle affiche une destination commerces et services en cohérence avec le règlement écrit, on note une interdiction des commerces de bouche. Pour la CCI, cette interdiction ne semble pas opportune et va l'encontre de l'objectif du PADD de renforcer l'attractivité du bourg.	Ce secteur, desservi par la RD 942, est destiné à accueillir un projet à vocation commerciale et de services médicaux (pôle santé) à proximité du cœur de bourg. Facile d'accès, ce site doit permettre de renforcer l'attractivité résidentielle du bourg en garantissant une offre de soins de qualité pour la commune. Les commerces de bouche sont proscrits afin d'éviter une concurrence avec ceux déjà présents en cœur de bourg. Ce choix délibéré des collectivités s'inscrit dans la traduction de l'objectif n°3 du PADD « Renforcer l'attractivité du bourg de Sainte-Feyre dans l'organisation spatiale de la commune » : • Maintenir un maillage économique pertinent, tant en matière de services publics que de petits commerces, garant de lien social pour la commune, en créant les conditions favorables que ce soit en termes d'accessibilité, de stationnement et de qualité urbaine. • Pérenniser les équipements de proximité qui contribuent fortement à l'attractivité de la commune (équipements de santé, sportifs, culturels, éducatifs...)
DDT 23	La DDT demande d'établir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation entre les deux OAP à vocation d'habitat que sont les OAP « Cher de Lu » et « Les Bruyères »	La commune et le Grand Guéret indiquent qu'au regard des emprises limitées de ces 2 OAP (8 800 m² et 7 200 m²), il n'est pas jugé opportun d'établir un échéancier entre ces deux OAP qui seront ouvertes à l'urbanisation concomitamment. Cette décision n'entraînera pas de déséquilibres démographiques ou en matière d'infrastructures lors du futur développement de la commune.

PPA	Remarques et avis <i>(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)</i>	Réponse apportée
CCI de la Creuse	L'OAP « Route d'Aubusson » interpelle la CCI. En effet, alors qu'elle affiche une destination commerces et services en cohérence avec le règlement écrit, on note une interdiction des commerces de bouche. Pour la CCI, cette interdiction ne semble pas opportune et va l'encontre de l'objectif du PADD de renforcer l'attractivité du bourg.	Ce secteur, desservi par la RD 942, est destiné à accueillir un projet à vocation commerciale et de services médicaux (pôle santé) à proximité du cœur de bourg. Facile d'accès, ce site doit permettre de renforcer l'attractivité résidentielle du bourg en garantissant une offre de soins de qualité pour la commune. Les commerces de bouche sont pros crits afin d'éviter une concurrence avec ceux déjà présents en cœur de bourg. Ce choix délibéré des collectivités s'inscrit dans la traduction de l'objectif n°3 du PADD « Renforcer l'attractivité du bourg de Sainte-Feyre dans l'organisation spatiale de la commune » : • Maintenir un maillage économique pertinent, tant en matière de services publics que de petits commerces, garant de lien social pour la commune, en créant les conditions favorables que ce soit en termes d'accessibilité, de stationnement et de qualité urbaine. • Pérenniser les équipements de proximité qui contribuent fortement à l'attractivité de la commune (équipements de santé, sportifs, culturels, éducatifs...)
DOT 23	La DOT demande d'établir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation entre les deux OAP à vocation d'habitat que sont les OAP « Cher de Lu » et « Les Bruyères »	La commune et le Grand Guéret indiquent qu'au regard des emprises limitées de ces 2 OAP (8 800 m² et 7 200 m²), il n'est pas jugé opportun d'établir un échéancier entre ces deux OAP qui seront ouvertes à l'urbanisation concomitamment. Cette décision n'entraînera pas de déséquilibres démographiques ou en matière d'infrastructures lors du futur développement de la commune.

PPA	Remarques et avis (il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)	Réponse apportée
CCI de la Creuse	L'OAP « Route d'Aubusson » interpelle la CCI. En effet, alors qu'elle affiche une destination commerces et services en cohérence avec le règlement écrit, on note une interdiction des commerces de bouche. Pour la CCI, cette interdiction ne semble pas opportune et va à l'encontre de l'objectif du PADD de renforcer l'attractivité du bourg.	Ce secteur, desservi par la RD 942, est destiné à accueillir un projet à vocation commerciale et de services médicaux (pôle santé) à proximité du cœur de bourg. Facile d'accès, ce site doit permettre de renforcer l'attractivité résidentielle du bourg en garantissant une offre de soins de qualité pour la commune. Les commerces de bouche sont proscrits afin d'éviter une concurrence avec ceux déjà présents en cœur de bourg. Ce choix délibéré des collectivités s'inscrit dans la traduction de l'objectif n°3 du PADD « Renforcer l'attractivité du bourg de Sainte-Feyre dans l'organisation spatiale de la commune » : • Maintenir un maillage économique pertinent, tant en matière de services publics que de petits commerces, garant de lien social pour la commune, en créant les conditions favorables que ce soit en termes d'accessibilité, de stationnement et de qualité urbaine. • Pérenniser les équipements de proximité qui contribuent fortement à l'attractivité de la commune (équipements de santé, sportifs, culturels, éducatifs...)
DDT 23	La DDT demande d'établir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation entre les deux OAP à vocation d'habitat que sont les OAP « Cher de Lu » et « Les Bruyères »	La commune et le Grand Guéret indiquent qu'au regard des emprises limitées de ces 2 OAP (8 800 m² et 7 200 m²), il n'est pas jugé opportun d'établir un échéancier entre ces deux OAP qui seront ouvertes à l'urbanisation concomitamment. Cette décision n'entraînera pas de déséquilibres démographiques ou en matière d'infrastructures lors du futur développement de la commune.

PPA	Remarques et avis (il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)	Réponse apportée
CCI de la Cressa	L'OAP « Route d'Aubusson » interpelle la CCI. En effet, alors qu'elle affiche une destination commerces et services en cohérence avec le règlement écrit, on note une interdiction des commerces de bouche. Pour la CCI, cette interdiction ne semble pas opportune et va l'encontre de l'objectif du PADD de renforcer l'attractivité du bourg.	Ce secteur, desservi par la RD 942, est destiné à accueillir un projet à vocation commerciale et de services médicaux (pôle santé) à proximité du cœur de bourg. Facile d'accès, ce site doit permettre de renforcer l'attractivité résidentielle du bourg en garantissant une offre de soins de qualité pour la commune. Les commerces de bouche sont proscrits afin d'éviter une concurrence avec ceux déjà présents en cœur de bourg. Ce choix délibéré des collectivités s'inscrit dans la traduction de l'objectif n°3 du PADD « Renforcer l'attractivité du bourg de Sainte-Feyre dans l'organisation spatiale de la commune » : • Maintenir un maillage économique pertinent, tant en matière de services publics que de petits commerces, garant de lien social pour la commune, en créant les conditions favorables que ce soit en termes d'accessibilité, de stationnement et de qualité urbaine. • Pérenniser les équipements de proximité qui contribuent fortement à l'attractivité de la commune (équipements de santé, sportifs, culturels, éducatifs...)
DDT 23	La DDT demande d'établir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation entre les deux OAP à vocation d'habitat que sont les OAP « Cher de Lu » et « Les Bruyères »	La commune et le Grand Guéret indiquent qu'au regard des emprises limitées de ces 2 OAP (8 800 m² et 7 200 m²), il n'est pas jugé opportun d'établir un échéancier entre ces deux OAP qui seront ouvertes à l'urbanisation concomitamment. Cette décision n'entraînera pas de déséquilibres démographiques ou en matière d'infrastructures lors du futur développement de la commune.

PPA	Remarques et avis (Il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)	Réponse apportée
CCI de la Creuse	L'OAP « Route d'Aubusson » interpelle la CCI. En effet, alors qu'elle affiche une destination commerces et services en cohérence avec le règlement écrit, on note une interdiction des commerces de bouche. Pour la CCI, cette interdiction ne semble pas opportune et va à l'encontre de l'objectif du PADD de renforcer l'attractivité du bourg.	Ce secteur, desservi par la RD 942, est destiné à accueillir un projet à vocation commerciale et de services médicaux (pôle santé) à proximité du cœur de bourg. Facile d'accès, ce site doit permettre de renforcer l'attractivité résidentielle du bourg en garantissant une offre de soins de qualité pour la commune. Les commerces de bouche sont proscrits afin d'éviter une concurrence avec ceux déjà présents en cœur de bourg. Ce choix délibéré des collectivités s'inscrit dans la traduction de l'objectif n°3 du PADD « Renforcer l'attractivité du bourg de Sainte-Feyre dans l'organisation spatiale de la commune » : • Maintenir un maillage économique pertinent, tant en matière de services publics que de petits commerces, garant de lien social pour la commune, en créant les conditions favorables que ce soit en termes d'accessibilité, de stationnement et de qualité urbaine. • Pérenniser les équipements de proximité qui contribuent fortement à l'attractivité de la commune (équipements de santé, sportifs, culturels, éducatifs...)
DDT 23	La DDT demande d'établir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation entre les deux OAP à vocation d'habitat que sont les OAP « Cher de Lu » et « Les Bruyères »	La commune et le Grand Guéret indiquent qu'au regard des emprises limitées de ces 2 OAP (8 800 m² et 7 200 m²), il n'est pas jugé opportun d'établir un échéancier entre ces deux OAP qui seront ouvertes à l'urbanisation concomitamment. Cette décision n'entraînera pas de déséquilibres démographiques ou en matière d'infrastructures lors du futur développement de la commune.

PLU de la commune de Sainte-Feyre – Mémoire Avis PPA
Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

PPA	Remarques et avis <i>(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)</i>	Réponse apportée
CCI de la Creuse	L'OAP « Route d'Aubusson » interpelle la CCI. En effet, alors qu'elle affiche une destination commerces et services en cohérence avec le règlement écrit, on note une interdiction des commerces de bouche. Pour la CCI, cette interdiction ne semble pas opportune et va l'encontre de l'objectif du PADD de renforcer l'attractivité du bourg.	Ce secteur, desservi par la RD 942, est destiné à accueillir un projet à vocation commerciale et de services médicaux (pôle santé) à proximité du cœur de bourg. Facile d'accès, ce site doit permettre de renforcer l'attractivité résidentielle du bourg en garantissant une offre de soins de qualité pour la commune. Les commerces de bouche sont proscrits afin d'éviter une concurrence avec ceux déjà présents en cœur de bourg. Ce choix délibéré des collectivités s'inscrit dans la traduction de l'objectif n°3 du PADD « Renforcer l'attractivité du bourg de Sainte-Feyre dans l'organisation spatiale de la commune » : • Maintenir un maillage économique pertinent, tant en matière de services publics que de petits commerces, garant de lien social pour la commune, en créant les conditions favorables que ce soit en termes d'accessibilité, de stationnement et de qualité urbaine. • Pérenniser les équipements de proximité qui contribuent fortement à l'attractivité de la commune (équipements de santé, sportifs, culturels, éducatifs...)
DDT 23	La DDT demande d'établir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation entre les deux OAP à vocation d'habitat que sont les OAP « Cher de Lu » et « Les Bruyères »	La commune et le Grand Guéret indiquent qu'au regard des emprises limitées de ces 2 OAP (8 800 m² et 7 200 m²), il n'est pas jugé opportun d'établir un échéancier entre ces deux OAP qui seront ouvertes à l'urbanisation concomitamment. Cette décision n'entraînera pas de déséquilibres démographiques ou en matière d'infrastructures lors du futur développement de la commune.

PPA	Remarques et avis (il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)	Réponse apportée
CCI de la Creuse	L'OAP « Route d'Aubusson » interpelle la CCI. En effet, alors qu'elle affiche une destination commerces et services en cohérence avec le règlement écrit, on note une interdiction des commerces de bouche. Pour la CCI, cette interdiction ne semble pas opportune et va l'encontre de l'objectif du PADD de renforcer l'attractivité du bourg.	Ce secteur, desservi par la RD 942, est destiné à accueillir un projet à vocation commerciale et de services médicaux (pôle santé) à proximité du cœur de bourg. Facile d'accès, ce site doit permettre de renforcer l'attractivité résidentielle du bourg en garantissant une offre de soins de qualité pour la commune. Les commerces de bouche sont proscrits afin d'éviter une concurrence avec ceux déjà présents en cœur de bourg. Ce choix délibéré des collectivités s'inscrit dans la traduction de l'objectif n°3 du PADD « Renforcer l'attractivité du bourg de Sainte-Feyre dans l'organisation spatiale de la commune » : • Maintenir un maillage économique pertinent, tant en matière de services publics que de petits commerces, garant de lien social pour la commune, en créant les conditions favorables que ce soit en termes d'accessibilité, de stationnement et de qualité urbaine. • Pérenniser les équipements de proximité qui contribuent fortement à l'attractivité de la commune (équipements de santé, sportifs, culturels, éducatifs...)
DDT 23	La DDT demande d'établir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation entre les deux OAP à vocation d'habitat que sont les OAP « Cher de Lu » et « Les Bruyères »	La commune et le Grand Guéret indiquent qu'au regard des emprises limitées de ces 2 OAP (8 800 m² et 7 200 m²), il n'est pas jugé opportun d'établir un échéancier entre ces deux OAP qui seront ouvertes à l'urbanisation concomitamment. Cette décision n'entraînera pas de déséquilibres démographiques ou en matière d'infrastructures lors du futur développement de la commune.

PPA	Remarques et avis (il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)	Réponse apportée
DDT 23	La DDT émet quelques remarques sur le règlement écrit, en particulier sur : - Les dispositions générales sur les constructions et installations interdites le long des grands axes routiers (DG8) - les articles 3 des zones résidentielles - les articles A2 et A3.	La commune et le Grand Guéret s'engagent à réétudier les points de règlement écrit soulevés par les services de l'Etat dans la mesure où ces remarques participent à optimiser l'application du PLU de Sainte-Feyre. - Les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique seront autorisées dans la bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers (L. 111-7 CU). - Le PLU permet de fixer des retraits des annexes et piscines inférieurs à 3 mètres, contrairement à ce qu'évoque la DDT. - Article A2 : une distance maximale d'implantation de 100 mètres sera rajoutée pour les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles. - Article A3 : une précision sur la hauteur des extensions pourra être ajoutée
DDT 23	La DDT demande de faire figurer la liste des emplacements réservés sur les différentes planches graphiques	La commune et le Grand Guéret s'engagent à faire figurer la liste des emplacements réservés sur les différentes planches graphiques. A noter que cette liste figure en page 10 du règlement écrit.
MRAE	La MRAE recommande de compléter certains points de diagnostic et de l'état initial de l'environnement tels que l'analyse des logements vacants, les données démographiques, les données agricoles...	A ce stade, et compte tenu des données connues, il paraît complexe de pouvoir compléter le rapport sur ces points-là ! L'analyse approfondie du nombre de logements vacants relèvent d'une autre procédure que celle du PLU. Actuellement, elle fait l'objet d'un recensement à l'échelle des centres-bourgs de l'Agglo. La mobilisation de cette partie du parc de logements fait partie des enjeux identifiés dans le cadre de l'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat. Des compléments seront apportés concernant les données agricoles en fonction des éléments disponibles (Recensement Général Agricole, échanges avec la Chambre d'Agriculture).

PPA	Remarques et avis (il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)	Réponse apportée
MRAE	La MRAE recommande de décliner plus précisément la trame verte et bleue à l'échelle de la commune et de décrire les espèces caractéristiques de cette trame pour permettre d'évaluer par la suite les incidences du projet communal.	Des investigations de terrain généralistes ont été réalisées sur le territoire de Sainte-Feyre, pour identifier les sensibilités en complément des éléments bibliographiques. L'analyse environnementale s'est attachée à vérifier l'absence d'interception, par le potentiel foncier urbanisable, des sensibilités environnementales ainsi identifiées. Lorsque que la qualification urbaine d'un site apparaît susceptible d'interférer avec les enjeux environnementaux, des investigations complémentaires sont réalisées plus spécifiquement. Cela n'a pas été le cas pour le projet de Sainte-Feyre dont le potentiel foncier urbanisable a été défini en tenant compte des données environnementales.
MRAE	La MRAE demande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement avec une information précise sur les zones humides du territoire en réalisant si nécessaire les investigations de terrain permettant d'en dégager les enjeux.	Considérant que le potentiel foncier urbanisable à vocation d'habitat est défini en dehors des zones humides potentielles inventoriées (zones humides recensées sur le territoire à partir de l'inventaire réalisé par l'établissement public territorial de bassin (EPTB) Vienne), la Communauté d'Agglomération n'a pas souhaité engager de diagnostic des zones humides (critères pédologiques) sur le territoire communal. Dans tous les cas, le projet n'interfère pas avec des éléments concourant à la continuité écologique de la trame bleue et le potentiel foncier urbanisable n'intercepte pas de milieux humides présentant un intérêt patrimonial par le critère floristique.
MRAE	La MRAE recommande de présenter les paramètres de calcul du besoin en logement (calcul du point mort, de l'accueil de nouveaux habitants et projections des besoins en logements en conséquence).	La commune et le Grand Guéret indiquent que le scénario de développement est clairement explicité pages 195 et suivantes du rapport de présentation.

PPA	Remarques et avis <i>(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)</i>	Réponse apportée
MRAE	La MRAE recommande que la disponibilité de la ressource en eau fasse l'objet d'analyses quantifiées reportées dans le rapport. La MRAE recommande de fournir un bilan récent du fonctionnement de l'ensemble des dispositifs d'assainissement (collectifs et individuels) et un état des lieux du réseau ainsi qu'une carte d'aptitude des sols.	Bien que la ressource en eau ait tendance à diminuer depuis 2 ans, elle apparaît comme suffisante pour assurer le développement prévisible de la commune. Les analyses qualitatives ne montrent pas de problématiques particulières et seront précisées dans le rapport. Les eaux usées de la commune sont acheminées vers la station d'épuration de Guéret « Les Gouttes » qui présente une capacité nominale de 49833 EH tandis que 22881 EH (charge de référence 2022) sont raccordés. La STEP a la capacité de supporter le raccordement de l'ensemble des constructions possibles du bourg et des secteurs de Charsat/Pommeret, ZA Champs Blancs, Changon, Ossequeue et Villecusson. Elle apparaît conforme que ce soit en termes d'équipement, de performance et de rejet dans le milieu récepteur : https://www.assainissement-developpement-durable.gouv.fr/PortailAC/fiche-042309630006 L'évolution démographique prévisible au regard du projet de PLU, la densité de construction ainsi que le raccordement des équipements publics envisagés sont compatibles avec les capacités de la STEP de Guéret « Les Gouttes ». L'ensemble de ces problématiques est suivi régulièrement par la Communauté d'Agglomération, compétente en matière d'alimentation en eau potable, assainissement collectif et individuel dans une logique d'interconnexion des différents réseaux. Dans ce sens, un programme pluriannuel de travaux est validé par l'Agglomération afin d'assurer l'alimentation des nouvelles constructions, le bon fonctionnement de l'existant et le traitement des eaux usées. Pour l'assainissement individuel, le dernier rapport annuel (en cours de rédaction) indique que le taux de non-conformité stricte (performance épuratoire) est de 27 % au 31/12/2022 pour des rejets générant un danger pour la santé des personnes ou un risque avéré de

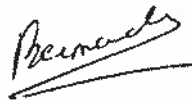
PLU de la commune de Sainte-Feyre – Mémoire Avis PPA
Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

PPA	Remarques et avis (Il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)	Réponse apportée
		pollution de l'environnement. L'ensemble des constructions neuves et des ventes immobilières font l'objet d'un contrôle de l'ANC, ce qui contribue à diminuer le nombre global d'installation non-conformes. Des incitations financières (sous conditions) de l'Agglo pour les acquéreurs d'habitation sont mises en œuvre depuis 2011 pour réhabiliter les dispositifs d'assainissement non-collectifs en cas de non-conformité. Des pénalités financières annuelles ont également été mises en place en l'absence de travaux de mise aux normes. Compte tenu de la faible imperméabilisation des surfaces et de la réduction des zones constructibles dans le projet de PLU, la problématique de gestion des eaux pluviales n'apparaît pas comme un enjeu notable sur le territoire de Sainte-Feyre.

DOCUMENT REMIS EN MAINS PROPRES A MONSIEUR Arnaud BERNARDIE,

**Directeur de l'Aménagement du territoire de la Communauté d'agglomération
du Grand Guéret, LE 27 OCTOBRE 2023**

Pour le Président et par délégation
Le Directeur de l'Aménagement du territoire



Arnaud BERNARDIE