



**GRAND  
GUÉRET**  
Communauté  
d'Agglomération

**CAD** experts

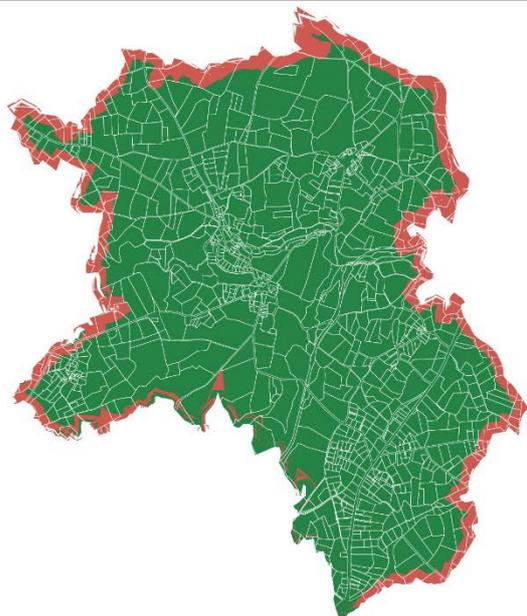
**CADexperts**  
Agence de Guéret  
Tel : 05 55 52 21 73



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



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



# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de Saint-Fiel

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

*FEVRIER 2023*

#### PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2016

#### ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du 20 octobre 2022

#### APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du .....



## 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), 10 avis ont été formulés par :

- La Préfecture via son service Urbanisme de la Direction Départementale des Territoires (DDT) ;
- La Chambre d'Agriculture ;
- Le Centre National de la Propriété Forestière (CNPF) ;
- 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 ;
- Les communes de Sainte-Feyre, Saint-Sulpice et Anzème.

**Il convient de noter que les avis sont partagés :**

- La CDPENAF, les communes de Sainte-Feyre, Saint-Sulpice et Anzème, l'ARS, le CNPF ont émis un avis favorable sans remarques majeures ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) et la Chambre d'Agriculture ont émis un avis défavorable sans de véritables raisons et en argumentant « *qu'il est urgent de mettre en place un PLUi désinfluencé 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 la MRAE Nouvelle Aquitaine ont 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 Saint-Fiel.**

## 2. TABLEAU RECAPITULATIF DES ANALYSES DES AVIS DES PPA

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	<p>La CCI émet <b>un avis défavorable</b> au projet de PLU de Saint Fiel, parce qu'il n'est plus acceptable de raisonner au niveau strictement communal.</p> <p>Il est maintenant urgent de mettre en place un PLUi désinfluencé des ambitions individuelles des communes limitrophes de Guéret, et motivé uniquement par le développement de l'Agglomération dans sa globalité.</p>	<p>La commune et le Grand Guéret sont extrêmement surpris de l'avis de la CCI qui ne porte pas directement sur le contenu du PLU de Saint-Fiel mais sur l'intérêt à court terme de s'engager dans une démarche de PLUi afin de restreindre les raisonnements strictement communaux.</p> <p>Pour rappel en 2018, le Grand Guéret a <b>engagé simultanément l'élaboration/révision de 4 PLU et de 3 Cartes communales</b>. 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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Engager une réflexion autour d'un projet commun (PADD qui respecte les sensibilités de chaque commune).</li> <li>▪ 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.</li> </ul> <p><b>Aujourd'hui le Grand Guéret souhaite finaliser au plus vite les deux dernières révisions de PLU(s) de Saint-Fiel et Ste Feyre avant de s'engager très prochainement dans l'élaboration d'un PLUi qui permettra ainsi de répondre aux exigences de la CCI.</b></p> <p>Ce futur PLUi permettra d'avoir une approche territoriale du développement urbain prenant en compte les objectifs de la Loi « Climat et résilience » (ZAN).</p>

PPA	<b>Remarques et avis</b> <i>(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)</i>	<b>Réponse apportée</b>
<b>Chambre d'Agriculture / DDT 23 / MRAE</b>	<p>La Chambre d'Agriculture émet <b>un avis défavorable</b> sur la base des observations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les prévisions de consommation, notamment pour le volet habitat (16,2 ha) ne sont pas en adéquation avec les objectifs de modération de consommation d'espace du SRADDET.</li> <li>➤ Les besoins fonciers sont surestimés du fait d'une forte dynamique démographique enregistrée entre 2008 et 2018.</li> </ul> <p>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 (SRADDET).</p>	<p>La commune et le Grand Guéret rappelle que le projet de PLU vise à mettre en œuvre une politique attractive en matière d'accueil résidentiel qui permette de conforter les tendances démographiques actuelles caractérisées par un gain de 136 habitants entre 2006 et 2017. Elle envisage ainsi de maintenir une croissance démographique permettant d'atteindre <b>les 1 200 habitants à un horizon de 12 ans</b> (soit un gain de 164 habitants), objectif basé sur un rythme de croissance ambitieux de +1,2%/an, mais néanmoins inférieur au taux d'évolution observé sur les deux dernières décennies (+1,67%/an entre 1999 et 2017).</p> <p>Cette ambition démographique s'inscrit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ D'une part dans une volonté de conforter l'attractivité résidentielle en favorisant l'implantation de nouvelles familles ; il s'agit d'une des communes les plus dynamiques du Grand Guéret en matière de construction neuve.</li> <li>▪ D'autre part dans une logique de renforcement du positionnement de Saint-Fiel en tant que « commune du pôle urbain » du Grand Guéret : valorisation de son écoquartier, pérennisation des équipements existants et de son école primaire, maintien du tissu commercial et de services, développement des activités artisanales...</li> <li>▪ 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 de la zone intercommunale de Cher du Cerisier, porte d'entrée Sud-Ouest de la commune, et de valoriser la zone artisanale de Laschamps de Chavanat.</li> </ul> <p>In fine, le Grand Guéret rappelle que, si on effectue une comparaison avec le PLU en vigueur, <b>la commune consent un bel effort de modération de la consommation foncière puisqu'elle réduit son potentiel foncier urbanisable de 39 ha (soit plus de 70% de réduction), le potentiel foncier dans le PLU en vigueur étant estimé en 2019 à 55 ha à vocation d'habitat en zones urbaines (U).</b></p> <p><b><u>La DDT souligne les efforts consentis en matière de baisse de la consommation d'espaces (réduction de 30% de la consommation d'espace).</u></b></p>

PPA	<b>Remarques et avis</b> <i>(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)</i>	<b>Réponse apportée</b>
<b>Chambre d'Agriculture</b>	<p>Elle indique que dans le village de Croze par exemple, un bâtiment identifié comme agricole a été intégré dans une zone Uva. Au regard des tiers, ses seules possibilités d'extensions se situent dans une zone N inconstructible également.</p> <p>Le règlement écrit, notamment l'article A4 et le paragraphe lié aux toitures, ne fait pas mention explicite de l'autorisation des panneaux photovoltaïques. L'article A5 est également contraignant et notamment le traitement des espaces libres qui ne semble pas adapté au milieu agricole.</p>	<p>La commune et le Grand Guéret prennent acte de cette observation.</p> <p><b>Il est proposé de réajuster le règlement graphique afin de permettre un éventuel développement de cette exploitation. Les parcelles cadastrées AP n°15, 16, 43, 44,29, 30 et 37 seront reclassées en zone A.</b></p> <p>En matière de règlement écrit, le Grand Guéret rappelle que le règlement écrit n'a pas vocation à être exhaustif ; en l'état tout ce qui n'est pas mentionné dans le règlement est autorisé ! <b>cela signifie que le photovoltaïque en toiture est autorisé.</b></p> <p><b>Enfin, pour l'article A5, nous proposons de ne pas le réglementer.</b></p>
<b>DDT 23 / MRAE</b>	<p>La DDT demande de mettre à jour le rapport de présentation notamment les documents supra-communaux, les risques...</p> <p>La DDT suggère la mise en place d'OAP sur des ténements supérieurs à 5500 m<sup>2</sup> afin de maîtriser leur densification.</p> <p>La DDT fait part de plusieurs remarques générales concernant les trois OAP.</p>	<p>La commune et le Grand Guéret prennent acte de cette observation. <b>Le rapport de présentation sera donc modifié en ce sens</b>, en particulier les éléments liés au PLH devenu caduc depuis septembre 2022.</p> <p>La commune et le Grand Guéret prennent acte de cette observation ; <b>une réflexion sera engagée sur l'éventuelle réalisation d'OAP « simplifiée » de densification</b>, sachant que l'on est sur des propriétés privées.</p> <p><b>La commune et le Grand Guéret indiquent que les recommandations de la DDT seront prises en compte dans la mesure du possible.</b> Pour rappel, les OAP comportent des principes destinés à assurer des aménagements cohérents, optimisant les ressources foncières, favorisant une bonne intégration paysagère, faisant le lien avec les zones urbaines environnantes notamment en matière de circulations viaires et de forme urbaine, mais également mettant en valeur les continuités écologiques. Enfin, ces principes viennent rappeler l'objectif de diversité des typologies de logements et de densité minimale que la commune doit atteindre.</p>

PPA	<b>Remarques et avis</b> <i>(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)</i>	<b>Réponse apportée</b>
<b>DDT 23 / MRAE</b>	<p>La DDT indique que 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. Elle demande donc de revoir la délimitation des zones constructibles situées au sud de ce village et d'harmoniser le règlement graphique avec le PADD.</p>	<p>La commune et le Grand Guéret indiquent que les parcelles non bâties aujourd'hui sont localisées dans l'enveloppe urbaine du village de Bois-Chabrat ; elles ne constituent pas des parcelles en extension urbaine. Par ailleurs, la proximité avec la prescription « <i>maillage bocager à préserver</i> » n'est pas antinomique !</p> <p><b>En l'état, ces parcelles seront conservées en zone constructible.</b></p>
<b>DDT 23</b>	<p>La DDT émet quelques remarques sur le règlement écrit, en particulier les articles 3 des zones résidentielles et l'article A2.</p>	<p>La commune et le Grand Guéret <b>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 Saint-Fiel.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Le PLU permet de fixer des retraits des annexes et piscines inférieurs à 3 mètres</b>, contrairement à ce qu'évoque la DDT.</li> <li>- <b>Article A2</b> : 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.</li> </ul>
<b>CNPF</b>	<p>Le CNPF apporte un certain nombre de remarques à intégrer dans les pièces du PLU.</p>	<p>La commune et le Grand Guéret s'engage à compléter le rapport de présentation en intégrant les compléments indiqués par le CNPF.</p>

PPA	<b>Remarques et avis</b> <i>(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)</i>	<b>Réponse apportée</b>
MRAE	La MRAE demande de compléter le dossier par un résumé non-technique visant à favoriser l'appropriation du dossier par le public	<b>Le cabinet ECTARE s'engage à compléter le dossier en rajoutant le résumé non technique.</b>
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).
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.  La station d'épuration de Saint Fiel présente une capacité nominale de 300 EH tandis que 62 EH sont raccordés. La STEP a la capacité de supporter le raccordement de l'ensemble des constructions possibles autour du centre-bourg. Pour un débit actuel de référence de 45 m3 / jour, elle apparaît conforme que ce soit en termes d'équipement, de performance et de rejet dans le milieu récepteur : <a href="https://www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/PortailAC/fiche-0423195S0001">https://www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/PortailAC/fiche-0423195S0001</a>  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 située à proximité du centre-bourg.  L'ensemble de ces problématiques est suivi régulièrement par la Communauté d'Agglomération, compétente en matière d'alimentation en eau potable, assainissement

PPA	<b>Remarques et avis</b> <i>(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)</i>	<b>Réponse apportée</b>
		<p>collectif et individuel dans une logique d'interconnexion des différents réseaux (STEP de Guéret à proximité immédiate de « Cher du Cerisier » par exemple)</p> <p>Dans ce sens, un programme pluri-annuel 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.</p> <p>Le rapport rappelle que le taux de non-conformité stricte (performance épuratoire) est de 14 % au 31/12/2022 pour des rejets générant un danger pour la santé des personnes ou un risque avéré de 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.</p> <p>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.</p> <p>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 Saint Fiel.</p>
<b>MRAE</b>	<p>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.</p>	<p>Des investigations de terrain généralistes ont été réalisées sur le territoire de Saint-Fiel, 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 Saint-Fiel dont le potentiel foncier urbanisable a été défini en tenant compte des données environnementales.</p>

PPA	<b>Remarques et avis</b> <i>(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)</i>	<b>Réponse apportée</b>
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 est défini en dehors des zones humides potentielles inventoriées (milieux potentiellement humides définis par l'Agrocampus Ouest), la Communauté d'Agglomération n'a pas souhaité engager de diagnostic des zones humides (critères pédologique) 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 d'explicitier et de justifier les hypothèses retenues en détaillant les calculs ayant permis de construire ce scénario de développement (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 178 et suivantes du rapport de présentation.