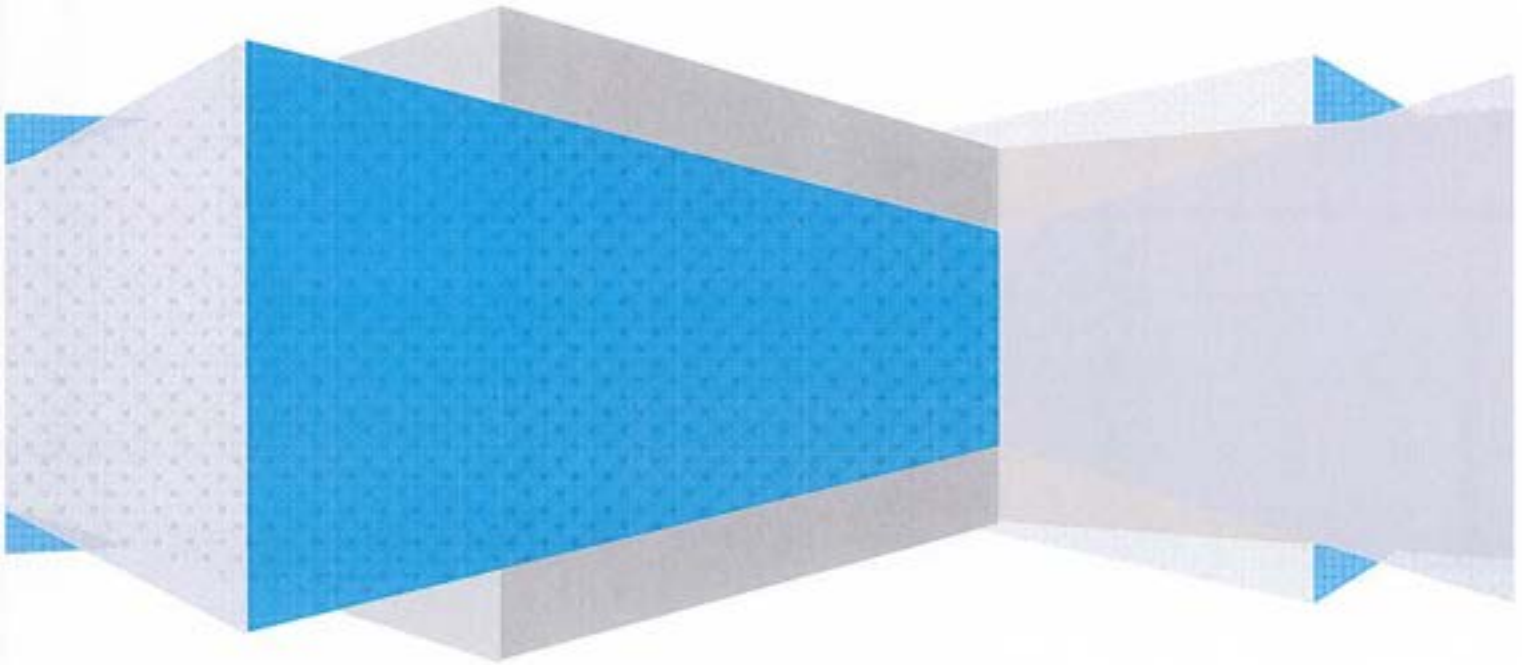
COMMUNE DE SAINTE FEYRE
DEPARTEMENT DE LA CREUSE

Enquête publique

Relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune

RAPPORT ET CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR



AVANT PROPOS

CE DOSSIER COMPORTE DEUX DOCUMENTS DISTINCTS AINSI QUE LES ANNEXES :

1 – LE RAPPORT DE LA COMMISSION D'ENQUETE

2 – LES CONCLUSIONS ET L'AVIS DE LA COMMISSION D'ENQUETE

3 – LES ANNEXES

COMMUNE DE SAINTE FEYRE
DEPARTEMENT DE LA CREUSE

ENQUETE PUBLIQUE

RELATIVE A LA REVISION GENERALE

DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

SOMMAIRE

I. GENERALITES 6
1.1 Objet de l'enquête 6
1.2 Cadre juridique 6
1.3 Présentation du projet 7
1.3.1 Présentation de la commune 7
1.3.2 Présentation de la communauté d'agglomération 8
1.3.3 Etat initial de l'environnement 9
1.3.4 Les dynamiques socio-démographiques 11
1.3.5 Les dynamiques urbaines 13
1.4 Justification du projet de PLU 14
1.4.1 Justification des choix retenus dans le PADD 14
1.4.2 Scénario de développement retenu 15
1.5 Le zonage du PLU 16
1.5.1 Justification de la délimitation des zones urbaines 17
1.5.2 Justification de la délimitation des zones à urbaniser 18
1.5.3 Justification de la délimitation des zones agricoles 18
1.5.4 Justification de la délimitation des zones naturelles et forestières 19
1.5.5 Justification des motifs pour les prescriptions particulières 19
1.6 Justification des choix retenus pour le PADD 20
1.4 Concertation préalable 20
1.4.1 Tableau récapitulatif des réunions 21
1.4.2 Echanges et requêtes des habitants 21
II. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE 22
2.1 Organisation 22
2.1.1 Identification du responsable du projet 22
2.1.2 Désignation du commissaire enquêteur 22
2.1.3 Arrêté portant ouverture de l'enquête 22
2.1.4 Rôle du commissaire enquêteur 23
2.1.5 Dates et durée de l'enquête 23
2.1.6 Siège de l'enquête 23
2.1.7 Communes concernées 23

2.1.8 Lieux de consultation du dossier 23
2.1.9 Modalités selon lesquelles le public pouvait présenter ses observations 24
2.1.10 Information du public 24
2.2 Déroulement de l'enquête publique 26
2.2.1 Réunions préparatoires.....26
2.2.2 Ouverture des registres.....26
2.2.3 Réunion publique.....26
2.2.4 Visite des lieux.....27
2.2.5 Réunions pendant l'enquête.....27
2.2.6 Climat général de l'enquête.....27
2.2.7 Bilan quantitatif des observations.....27
2.2.8 Clôture de l'enquête.....28
2.2.9 Remise du procès-verbal de synthèse.....28
2.2.10 Mémoire en réponse.....28
III. DOSSIER SOUMIS A ENQUETE.....28
3.1 Présentation et analyse du dossier.....29
3.1.1 Rapport de présentation.....29
3.1.2 Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).....30
3.1.3 Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....31
3.1.4 Le zonage Graphique.....32
3.1.5 Le règlement écrit.....32
3.1.6 Les servitudes d'utilité publique.....32
3.1.7 Autre documents.....32
3.1.8 Les avis des personnes publiques associées.....33
3.1.9 Divers.....33
3.2 Avis de l'Autorité Environnementale 33
3.3 Avis des personnes publiques associées (PPA).....38
3.3.1 Avis de l'ARS.....38
3.3.2 Avis de la CCI.....38
3.3.3 Avis de la DDT.....40
3.3.4 Avis de la MRAE.....43
3.3.5 Avis de la CDPENAF.....43
3.3.6 Avis de la Chambre d'Agriculture.....43
3.3.7 Décision concernant la dérogation au principe d'urbanisation limitée.....44

IV. OBSERVATIONS DU PUBLIC 44
4.1 Analyse comptable 44
4.1.1 Participation.....44
4.1.2 Répartition des observations.....44
4.2 Analyse des observations.....45
4.2.1 Observations relatives au zonage.....45
4.2.2 Observations relatives aux objectifs du PLU.....126
4.2.3 Observations relatives à l'environnement.....128
4.2.4 Observations diverses.....130
V QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR 131

COMMUNE DE SAINTE FEYRE

DEPARTEMENT DE LA CREUSE

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

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 - GENERALITES

1 – 1 OBJET DE L'ENQUETE

L'enquête publique objet du présent rapport porte sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Sainte Feyre.

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

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

1 – 2 CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

La révision générale du PLU de SAINTE FEYRE a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 07 septembre 2016.
Le transfert de compétence en matière d'urbanisme au profit de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a été décidé le 27 mars 2017.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est régi par les dispositions du Code de l'Urbanisme, essentiellement aux les articles L 153 – 1 et suivants et R 153 – 1 et suivants.
Il remplace le Plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain. Cette loi dite « loi SRU » incite à réduire la

consommation des espaces non urbanisés en favorisant une densification raisonnée de l'espace, dans le cadre d'une démarche de développement durable.

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

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

Le PLU doit respecter les orientations définies par les documents de rang supérieur élaborés par l'état ou d'autres collectivités territoriales notamment:

- Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine approuvé par arrêté préfectoral du 27/03/2020.

- Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027 adopté le 03/03/2022.

L'enquête publique objet du présent rapport est régie par le Code de l'Environnement notamment par les articles L 123 – 1 à L 123 – 19 et R 123 – 1 à R 13 – 33 de ce code concernant les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement
Elle a été prescrite par l'arrêté n° 2023/URB/03 en date du 07 aout 2023 de Monsieur Eric CORREIA, Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

1 – 3 PRESENTATION DU PROJET

1 – 3 - 1 Présentation de la commune

Située au Sud-est de Guéret, la commune de Sainte-Feyre est une commune à vocation résidentielle qui accueille 2 488 habitants (RGP 2015), et qui figure dans le pôle urbain de l'Agglomération de Guéret selon l'armature territoriale du SCOT.

La commune jouit d'une situation privilégiée puisqu'elle desservie par la N 145 (via son échangeur n°47), axe structurant du Département, qui relie Montluçon (A 71) à Limoges (A20) via Guéret et la Souterraine. Cet axe est classé comme voie à grande circulation. En 2017, le trafic est estimé à 15 071 véhicules sur l'axe à hauteur de Ste-Feyre dont 30% de poids-lourds.
Cette 2x2 voies séparée par un terre-plein est donc soumise à l'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe routier (Article L.111-6 du CU), en dehors des zones urbanisées.
En lien avec la N 145, la commune de Sainte-Feyre est desservie par deux axes principaux et trois axes secondaires qui contribuent au maillage du territoire :

- Axes principaux :

  - La D 942, reliant Guéret à Ahun, qui dessert le bourg et les principaux villages que sont les Bruyères et la Vilatte/Chabreyrolle ;
  - La D4, reliant l'échangeur 47 de la RN 145 à Saint-Laurent ; elle dessert notamment la zone d'activités Les Champs Blancs, les villages de Charsat et Gorce/Les 4 vents.

- Axes secondaires :

  - La D100, qui longe la RN 145 au Nord, dessert les villages de la Ribière/le Breuil et les Vergnes ;
  - La D76 qui irrigue le Sud-Ouest de la commune, en particulier le Sanatorium qui accueille le Centre Médical ;
  - La D3 qui dessert le bourg et les villages du Sud-Est de la commune (Chaulet et la Gare).

Outre une accessibilité très favorable, Sainte-Feyre se distingue par :
La croissance démographique : elle est forte depuis le début des années 70 (gain de 1 031 habitants en 50 ans, soit une hausse de 70%.) ;

La structuration urbaine : elle est « éclatée » avec 53 villages et hameaux dont les plus importants sont le bourg, la Vilatte/Chabreyrolle, les Bruyères, Charsat et Gorce/Les 4 vents.

La dynamique de la construction neuve était forte sur la période 2007-2011, mais elle s'est nettement ralentie depuis 2012.

Il existe un pôle d'emplois important au sein du pôle urbain de Guéret grâce au Centre Médical MGEN Alfred Leune (320 emplois) et à ses zones d'activités situées en périphérie de Guéret et de la RN 145.

1 – 3 - 2 Présentation de la communauté d'agglomération du Grand Guéret

Depuis le 27 mars 2017, la Communauté d'agglomération du Grand Guéret est compétente pour l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme. Dans ce cadre, la Communauté d'agglomération, en partenariat avec la commune, s'est engagée dans la révision du PLU de Sainte-Feyre.
La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale regroupant 25 communes membres

La Communauté d'Agglomération disposait d'un SCOT qui a été approuvé le 12 décembre 2012, mais ce dernier est devenu caduc le 19 novembre 2020.
Néanmoins, même si le SCOT a été rendu caduc en cours de procédure de révision du PLU, les deux collectivités (Commune de Sainte Feyre et Communauté d'Agglomération du Grand Guéret) ont décidé de maintenir la prise en compte des grands objectifs et orientations du SCOT dans la méthode d'élaboration et de justification des choix opérés dans la révision du PLU.
Afin d'assurer un développement équilibré de l'ensemble du territoire, le SCOT privilégie une croissance principale concentrée autour d'un pôle urbain central et autour de polarités rurales relais. Ce choix vise à renforcer l'attractivité globale du territoire, à lui offrir une identité forte et une reconnaissance à l'échelle régionale.

La Communauté d'Agglomération du Grand guéret disposait également d'un Programme local de l'habitat (PLH) qui a été approuvé le 25 septembre 2014, puis prorogé jusqu'au 25 septembre 2022.
Malgré sa caducité, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a décidé de maintenir la prise en compte des grands objectifs du PLH dans la méthode d'élaboration et de justifications des choix opérés dans la révision du PLU.

1– 3 – 3 Etat initial de l'environnement de la commune

- **Le milieu physique**

Climatologie : La commune de Sainte-Feyre possède un climat océanique dégradé par l'altitude, lié à la proximité du Massif Central. Le secteur compte peu de jours de neige mais des jours de gelées assez fréquents. Les températures moyennes sont plutôt douces. Les précipitations sont relativement importantes mais bien réparties tout au long de l'année. Les vents dominants proviennent du sud-ouest avec des vitesses majoritairement faibles. Les caractéristiques climatologiques locales ne présentent pas de sensibilité particulière.

Géologie : La commune de Sainte-Feyre appartient au massif cristallin de Guéret. Il repose sur un socle hercynien composé de roches granitiques.

Pédologie et occupation des sols :La commune se trouve sur des sols en lien avec la géologie et la topographie avec une dominante de sols bruns à composante variable (humifère, sableux, sablo-argileux, etc.).
A proximité des cours d'eau et dans les bas de vallons humides, les sols sont hydromorphes.
La commune est orientée vers l'élevage et les terres agricoles sont principalement occupées par des prairies.

Relief : La topographie de la commune présente un relief vallonné augmentant progressivement selon une direction nord/sud. Le point le plus bas (316 m) est localisé au nord en bordure de la Creuse et le point le plus haut (662 m) en limite sud de la commune dans le Bois de Sainte-Feyre. Un plateau au doux modelé fait la transition entre la vallée de la Creuse et les puys du sud du territoire communal.

Risques naturels : Le Dossier Départemental des Risques majeurs de la Creuse a identifié trois risques naturels (inondation, évènement climatique et séisme) sur la commune.

L'aléa retrait-gonflement des argiles est faible et le risque potentiel de remontée de nappe et d'inondation de caves reste localisé aux abords des cours d'eau. Un AZI lié à la Creuse concerne la commune.
Le potentiel radon de la commune est de catégorie 3 (élevé).

Resource en eau : La masse d'eau « Bassin versant de la Creuse » est potentiellement sensible aux pollutions. Elle possède une bonne qualité des eaux permettant le respect de l'objectif de « bon état » fixé par le SDAGE Loire Bretagne.
Il existe plusieurs périmètres de protection de captage AEP sur la commune de Sainte-Feyre. sur le territoire communal possède un bon état global.
La masse d'eau souterraine possède un bon état global. La masse d'eau superficielle possède un état écologique moyen. Cette dernière est également identifiée comme réservoir biologique.

La commune de Sainte-Feyre est située en zone sensible à l'eutrophisation. Il en découle certaines sensibilités au regard de cette ressource : sensibilité au regard du respect des objectifs de qualité, sensibilité en termes d'utilisation et de partage de la ressource.

- **Qualité des milieux, nuisances et pollutions**

Alimentation en eau potable : La communauté d'agglomération du Grand Guéret assure la gestion de l'assainissement collectif et de l'eau potable en délégation de la commune de Sainte-Feyre.
Le territoire communal est alimenté en eau potable par plusieurs captages : captages de Segauds, Champegaud, de Cher la Mazade, de la Côte de la Dame, et le captage des Bains. Ils sont protégés par des périmètres de protection
Les eaux usées collectées par le réseau collectif sont conduites vers une station d'épuration d'une capacité de 49 833 EH. L'assainissement non collectif est géré par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

Qualité de l'air : La présence d'un axe routier fréquenté (RN145) peut induire une influence des gaz d'échappement sur la qualité de l'air aux abords de cette voie de circulation. Cependant, la commune est faiblement urbanisée, on peut dons en déduire que la qualité de l'air dans le secteur reste globalement bonne.

Risques industriels, pollution des sols, gestion des déchets : Le cadre de vie sur la commune de Sainte-Feyre est caractéristique d'un milieu rural, cependant marqué par la présence de la RN145 classée au titre du bruit des infrastructures de transports terrestres en catégorie 2. Une seule ICPE en activité est localisée sur la commune (parc animalier). Onze sites sont répertoriés dans la base de données BASIAS, dont la plupart a terminé son activité. Aucun site nécessitant une action des pouvoirs publics n'est identifié sur le territoire communal. Sainte-Feyre n'a pas de déchèterie. La plus proche est à Guéret.

Energie : Les Plans Climat Air Energie territoriaux (PCAET) sont désormais rendus obligatoires pour les établissements publics de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 20 000 habitants existants au 1er janvier 2017.
Un Plan Climat Air Energie Territorial est en cours d'élaboration.

- **Paysage et patrimoine :**

Les éléments marquants de la commune sont représentés en grande partie par :
- Le Puy de Gaudy ;
- Le massif du bois de Sainte-Feyre ;
- les deux principaux étangs (Meyrat et Cherpont) ;
- La vallée de la Creuse ;

- Le bourg ancien de Sainte-Feyre et son château ;
- l'alternance des espaces ouverts en prairies, des boisements et les espaces ouverts ;
- les vallées humides ;
- le patrimoine rural (villages, hameaux, petit patrimoine) et archéologique.

Flore, faune et milieux naturels

Territoires à enjeux environnementaux : La limite sud de la commune se situe à environ 700 m du site Natura 2000 « Vallée de la Gartempe » sur l'ensemble de son cours et ses affluents » et de la ZNIEFF de type II « Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours ». La limite sud-ouest de la commune est limitrophe de la ZNIEFF de type II « Forêt de Chabrières »

Le contexte local : Le territoire de Sainte-Feyre est principalement est orienté vers l'élevage bovin et occupé majoritairement par des prairies et des boisements.
Les espaces agricoles représentent une surface agricole utilisée (SAU) de 1045 ha soit 34 % du territoire communal. 80 % de la SAU est constituée de Surfaces Toujours en Herbe et 20 % de terres labourables.
Les espaces agricoles représentent ainsi des habitats « naturels » abritant une flore messicole et de nombreuses espèces d'oiseaux, de petits rongeurs, d'insectes, etc.

Les espaces forestiers sont moins importants que les espaces agricoles . Le bois de Sainte-Feyre (forêt communale de 122 ha) possède un impact visuel fort dans les paysages. La forêt de la M.G.E.N. de Sainte-Feyre est soumise au régime forestier (servitude d'utilité publique A1) comme le bois de Sainte-Feyre. Le massif de Chabrières d'une superficie de 1400 ha abrite 363 ha de forêt domaniale, propriété de l'Etat.
La commune de Sainte-Feyre est concernée par une charte forestière portée par la communauté d'agglomération du Grand Guéret et la Communauté de Communes Portes de la Creuse en Marche.
27,3% du territoire communal, soit 817,5 ha, sont occupés par des boisements

L'eau est très présente sur le territoire, avec un réseau hydrographique bien développé (34,7 km de cours d'eau) et deux grands plans d'eau (Cherpont et Meyrat) totalisant 15 ha.

Le fonctionnement écologique du secteur, trame verte et bleue :
Sur la commune de Sainte-Feyre, on distingue :
- Une trame bleue – cours d'eau, lacs étangs qui correspond à l'ensemble du réseau hydrographique, et notamment les cours d'eau.
- Une trame bleue – zone à dominante humide;
- Une trame verte – milieux boisés correspond à des espaces couverts par une végétation arborée, feuillue ou résineuses (hors boisements humides).
- Une trame verte – milieux bocagers correspond aux parcelles agricoles (prairies, cultures, etc.) accompagnées d'un réseau de structures végétales arbustives, arborées ou buissonnantes plus ou moins dense (haie, bosquet et boqueteau, alignement d'arbres, etc.).

1 – 3 – 4 Les dynamiques socio-démographiques et habitat

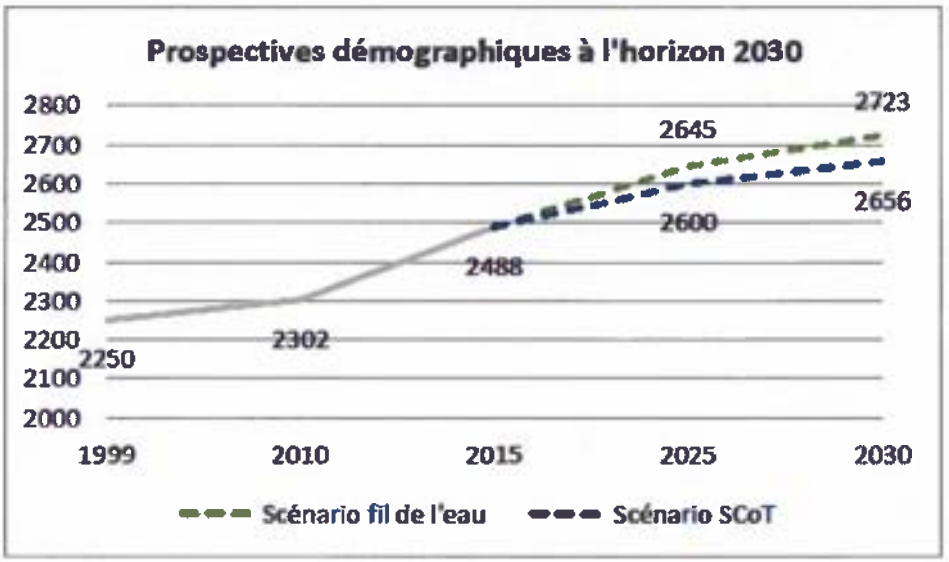
Les dynamiques socio-démographiques

La commune de Sainte-Feyre comptait 2 488 habitants en 2015. Son poids démographique a été relativement stable depuis le 19ème jusqu'en 1968, oscillant autour des 1 500 habitants
La population de Sainte-Feyre a fortement augmenté, passant de 1 457 habitants en 1968 à 2 488 en 2015, soit une augmentation de +70% en 50 ans.

La commune est très attractive sur le territoire fragile de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

Croissance démographique : Entre 1999 et 2015, Sainte-Feyre enregistre un solde naturel négatif de -0,17%/an le solde naturel est de -59 habitants. À l'inverse, la commune enregistre un solde migratoire positif de +0,8%/an, le solde migratoire se traduit par un gain de 297 habitants.
Il s'agit d'une commune périurbaine typique marquée par une forte croissance démographique et un fort étalement urbain.

Les perspectives démographiques :



Indice de jeunesse : L'indice de jeunesse de Sainte-Feyre est de 0,71 en 2015. Cet indice est très proche de celui du Grand Guéret (0,67), alors que la Creuse enregistre un indice de jeunesse très bas de 0,51.
Les personnes âgées de 60 ans et plus représentent 29% de la population municipale.
Dans le même temps, la tranche d'âge des 0-14 ans est également en hausse ce qui traduit une certaine vitalité soutenue par l'arrivée de jeunes couples avec enfants.

Niveau de vie : Le revenu annuel médian par unité de consommation des ménages de Sainte-Feyre s'élève à 22 018 €, soit un revenu nettement supérieur à la médiane nationale, La différence entre les revenus médians se creuse avec celui du département, inférieur de 20% à celui de Sainte-Feyre

Taille des ménages : La taille moyenne des ménages de Sainte-Feyre s'élèvait à 2,2 en 2015, soit une taille des ménages similaire à la moyenne française (2,23), et plus importante que celle du département et du Grand Guéret (2).

Emploi : Sainte-Feyre compte 745 emplois en 2015, soit 5% des emplois du Grand Guéret. Entre 1999 et 2015, Sainte-Feyre enregistre un total de 122 emplois supplémentaires, une augmentation continue et importante comparée aux dynamiques voisines.
Le taux de concentration de l'emploi était de 69 en 2015. Cela signifie que pour 100 actifs occupés, Sainte-Feyre propose 69 emplois.

Sainte-Feyre compte 1 152 actifs de 15 à 64 ans en 2015 dont 1 066 actifs occupés. Ce sont en majorité des employés à 36% et des professions intermédiaires à 29%.
Avec 87 chômeurs, le taux de chômage de Sainte-Feyre s'élève à 8%, inférieur à la moyenne nationale (10,5%).
81% des actifs occupés de Sainte-Feyre travaillent dans une autre commune.

- **Les perceptives de l'habitat**

.
Entre 1968 et 2015Le parc de logements de Sainte-Feyre se compose essentiellement de résidences principales (à 84%). Les résidences secondaires représentent une part de 6%, soit une part très inférieure à la moyenne départementale (20%). Les logements vacants représentent 10% du parc, la commune compte 775 logements supplémentaires.
Avec une production de 253 logements à Sainte-Feyre, la commune enregistre une variation annuelle moyenne plus importante que sur le territoire communautaire et départemental
Avec un taux de vacance de 10%, soit 130 logements, Sainte-Feyre est concernée par cette problématique. Toutefois, ce taux est inférieur à la moyenne départementale (14,3%)
On constate une forte hausse de cette vacance depuis 2010, avec 22 logements vacants supplémentaires. Ces logements vacants sont concentrés principalement sur le bourg.

Le parc de logements de Sainte-Feyre est composé essentiellement de maisons à 97%. Le parc de logements compte 43 appartements.
Près de 64% du parc de logements est postérieur à 1970
Les résidences principales affichent une moyenne de 4,7 pièces par résidence principale. 32% des logements sont des T4, et 53% sont des T5 ou plus.
A Sainte-Feyre, la part des résidences principales occupées par des ménages propriétaires de leur logement s'élève à 82%.
La commune comptabilisait 29 logements HLM en 2015 ; cela représente moins de 2,7% du parc de résidences principales, soit un taux très faible pour une commune incluse dans le pôle urbain de Guéret

1 – 3– 5 Les dynamiques urbaines

- **Fonctionnement urbain de la commune**

La commune de Sainte-Feyre s'organise autour d'un bourg aux multiples typologies urbaines, et comprend pas moins de 53 villages et hameaux caractérisés par leur importante dispersion sur le territoire communal.
la commune compte également un Centre médical national MGEN, ainsi que deux zones d'activités
Le bourg de Sainte Feyre :
Le bourg de Sainte-Feyre est principalement constitué de 5 grandes entités, résultant de strates historiques successives de construction : le centre-bourg, les extensions péricentrales, les extensions contemporaines à vocation résidentielle de La Gare, du Mas et de Cher de Lu.
Les zones d'activités
– Zone commerciale « Le Verger – Av. du Bourbonnais »
Elle est localisée au Nord-Ouest du territoire communal, le long de la D 4 (Av. du Bourbonnais) reliant la ville de Guéret à l'échangeur de la N 145.
Cette zone commerciale est à cheval sur les communes de Sainte-Feyre (majoritairement) et de Guéret.
Zone industrielle de « Champs Blancs »
La zone industrielle de « Champs Blancs » se situe en bordure de la N 145 et de la D 4, voie par laquelle on accède à la zone

Les villages et hameaux

Ces villages et hameaux présentent, en fonction de leur localisation, de leur accessibilité et de leur site d'implantation, des évolutions urbaines diversifiées.

On distingue ainsi 3 typologies de villages :

- Les villages au développement notable, avec un secteur autour de la D 942 entre le bourg de Sainte-Feyre et la ville de Guéret et un secteur autour de la D4
- Les villages aux extensions modérées, disséminées sur l'ensemble de la commune, ont accueilli quelques constructions nouvelles ces dernières décennies
- Les villages qui ont connu peu d'évolution, principalement localisés dans la moitié Sud du territoire communal.

Dispositions de l'actuel PLU

La maîtrise de l'urbanisme sur le territoire communal de Sainte-Feyre est régie par un PLU approuvé le 23 février 2011 par la Conseil Municipal. Ce document d'urbanisme a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée (approuvée le 24 février 2016) pour faciliter l'implantation et l'agrandissement des commerces en zones Ui et Uc

Auparavant, la commune disposait d'un POS, établi en 1991, qui avait fait l'objet d'une révision partielle en 1997 afin de rendre possible la création du parc animalier « Les Loups de Chabrières », puis d'une modification en 2005 pour permettre la création de la ZAC des « Champs Blancs ».

Consommation foncière

En près de 10 ans, ce sont 30 ha qui ont été consommés dont 26 ha à vocation d'habitat et 4 ha à des fins d'activités agricoles, commerciales et industrielles.

Consommation foncière totale		**30 ha**
Activités économiques[24]	**Conso. Foncière à des fins d'activités**	**4 ha**
Habitat	**Conso. Foncière habitat**	***26 ha***
	Nb logements construits	**157**
	Conso. Foncière moy./log	**1 700 m²**

Potentiel foncier urbanisable

Le potentiel foncier constructible serait de 110 ha dont 85 ha de foncier à vocation d'habitat et 25 ha de foncier à vocation d'activités économiques.

Les principaux enseignements à retenir sont :

- Un potentiel foncier disponible dans les zones urbaines « d'habitat pavillonnaire » (Uc) très important estimé à 41 ha dont 20,9 ha de dents creuses..
- Un potentiel foncier notable au sein des écarts et hameaux implantés dans des secteurs naturels ou agricoles (Nu), avec une estimation de 5,6 ha de terrain constructible.
- Un potentiel foncier de zones à urbaniser à vocation d'habitat (AU et AUs) de 41 ha.

1 – 4 JUSTIFICATION DU PROJET DE PLU

1 – 4 – 1 Justification des choix retenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il est le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune.
Le PADD expose les orientations générales du projet de la commune de Sainte-Feyre et du Grand Guéret à savoir :

- Le respect du principe d'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé, d'une part et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages d'autre part.

- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, d'une part, en organisant les capacités de construction et de réhabilitation pour satisfaire les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activité et d'équipement, et d'autre part en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

- L'utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le PADD s'inscrit dans un contexte législatif qui définit un certain nombre d'obligations à respecter :

- La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » de 2000, modifiée par la loi « Urbanisme et Habitat » en 2003
- Les lois « Grenelle 1 et 2 »
- La loi Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt dite « LAAF »
- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite « ALUR »
- La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « ELAN »
- La loi d'orientation des mobilités (LOM)
- La loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », promulgué le 24/08/2021

Outre les documents de portée supérieure que sont les SDAGE, SAGE, SRADDET, la commune de Sainte-Feyre a également pris en compte les orientations de l'ancien Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, devenu caduc le 25 septembre 2022.
Ainsi que l'ancien SCOT du Grand Guéret qui a été rendu caduc le 19 novembre 2020.

1 – 4 – 2 Le scénario de développement retenu

Sur la base d'un scénario ambitieux permettant de maintenir la croissance démographique que connaît Sainte-Feyre depuis 2011, les ambitions démographiques de la commune nécessitent la production théorique de 147 logements supplémentaires pour atteindre 2 700 habitants à un horizon de 12 ans et faire face aux évolutions de la population actuelle.
Sur le plan des besoins fonciers, on estime à environ 21 ha le potentiel foncier nécessaire en matière d'habitat dont 14,8 ha réellement mobilisables (sur la base d'un taux de rétention foncière de 30%). *Cela correspondrait à une consommation foncière moyenne inférieure de 30% à celle observée sur les 10 dernières années (30ha de foncier agricole et naturel consommé sur la période 2008-2018).*
Si on effectue une comparaison avec le PLU en vigueur, la commune consent donc un effort conséquent de modération de la consommation foncière puisqu'elle réduit son potentiel

foncier urbanisable d'environ 71 ha (soit près de 77% de réduction), le potentiel foncier dans le PLU en vigueur étant estimé en 2020 à 92 ha à vocation d'habitat.

1 – 5 LE ZONAGE DU PLU

Le projet de révision s'appuie sur le zonage existant du PLU, qui a été « mis à plat » pour l'adapter aux contraintes et potentialités du territoire, en cohérence avec les objectifs du PADD et les directives de l'Etat.

le plan de zonage distingue quatre types de zones, elles-mêmes découpées en secteurs répondant aux différentes caractéristiques du territoire communal et tenant compte de leurs spécificités.
La répartition des zones du projet de PLU de Sainte-Feyre fait apparaitre que 90,8% (2 725 ha) de la superficie de la commune est classée en zone agricole et naturelle, contre 86,5% (2 597 ha) au PLU en vigueur. Plus de 128 ha ont été reclassés en zones agricoles et naturelles dans le projet de PLU.
Les zones urbaines (U), quant à elles représentent 9% de la superficie communale (soit 270,9 ha), contre 8,8% (2665 ha) au PLU en vigueur

Type de zone	PLU révisé *Projet de révision du PLU*		Surfaces des zones en ha	Surfaces des zones en %
Zones Urbaines	Ua	Secteur d'habitat ancien correspondant au bourg historique	6,8	0,2
	Ub	Secteur urbain multifonctionnel dans lequel on retrouve habitations, commerces et services	18,8	0,6
	Uc	Secteur urbain résidentiel en extension du bourg et des villages	154,9	5,2
	Uva	Secteur d'habitat traditionnel correspondant aux villages	43,2	1,4
	Ue	Secteur accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif	15,6	0,5
	Uva	Secteur à vocation d'accueil d'activités économiques (commerces et services)	16,1	0,5
	Uvb	Secteur à vocation d'accueil d'activités artisanales et industrielles	15,5	0,5
	Sous total zone U		270,9	9,0
Zones à Urbaniser	1AUc	Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir de l'habitat	1,6	0,1
	1AUya	Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir des activités de commerces et de services	4,4	0,1
	Sous total zone AU		6,0	0,2
Zones Agricoles	A	Secteur agricole à préserver	1704,3	56,8
	Sous total zone A		1704,3	56,8
Zones Naturelles	N	Secteur naturel et forestier à préserver	992,5	33,1
	N-pv	Secteur naturel destiné à accueillir des centrales photovoltaïques au sol	15,2	0,5
	Nt	Secteur naturel destiné à accueillir des activités touristiques et de loisirs	12,0	0,4
	Nt*	Sous-secteur naturel à vocation d'activités de loisirs	1,4	0,0
	Sous total zone N		1021,2	34,0
TOTAL			3002,3	100,0

Le plan de zonage du projet de PLU prévoit à court oumoyen terme un Potentiel Foncier Urbanisable (PFU) total de 31 ha dont 13,5 ha en extension urbaine et 17,5 ha en densification.

- En matière d'habitat, le PFU représente 21,2 ha dont seulement 4,8 ha en extension urbaine.
- En matière d'activités économiques, il représente 9 ha dont 4,3 ha en extension.
- En matière d'équipement, il représente 0,8 ha dont 0,3 ha de potentiel foncier en extension.

Il convient de noter que plus de 79 ha de potentiel foncier urbanisable ont été supprimés dans le projet de PLU (classés en A ou N). Cela représente plus de 75% de réduction du PFU à vocation d'habitat et 64% du PFU à vocation d'activités économiques.

1 - 5 – 1 Justification de la délimitation des zones urbaines

- **Zone Ua – Secteur d'habitat ancien correspondant au bourg historique**

La zone Ua correspond au bourg historique de Sainte-Feyre, elle présente une mixité des fonctions (logements, artisanat, commerces, services, équipements) et une certaine densité de bâti, caractéristiques d'un tissu urbain ancien. Un développement des services de proximité et la préservation des qualités patrimoniales sont recherchés au sein de cette zone.
La zone Ua s'étend sur 6,8 ha.

- **Zone Ub – Secteur urbain multifonctionnel dans lequel on retrouve habitations, commerces et services**

La zone Ub correspond principalement aux extensions péricentrales du centre ancien de Sainte-Feyre, à vocation multifonctionnelle (logements, commerces, services), qui se sont développées au cours de la seconde moitié du XXème siècle en bordure des principaux axes routiers menant au centre bourg. Une mixité des fonctions compatible avec sa vocation résidentielle est recherchée au sein de cette zone, où cohabite une importante diversité architecturale.
Cette zone s'étend sur 18,8 ha et comprend un potentiel foncier urbanisable de 3,2 ha.

- **Zone Uc – Secteur urbain résidentiel en extension du bourg et des villages**

La zone Uc correspond aux secteurs de développement urbain récent du bourg et des villages, à dominante résidentielle, sous forme de lotissement ou d'habitat diffus. Elle est caractérisée par la prédominance de maisons individuelles de type pavillonnaire. La zone est principalement à vocation résidentielle et peut accepter notamment des activités compatibles avec sa vocation principale ou des équipements.
La zone s'étend 154,9 ha et comprend 13,1 ha de potentiel foncier urbanisable dont plus de 75% est situé en « dents creuses ».

- **Zone Uva – Secteur d'habitat traditionnel correspondant aux villages**

La zone Uva correspond aux principaux villages de la commune. Elle comprend principalement le tissu bâti ancien traditionnel mais également quelques extensions résidentielles contemporaines. Cette zone à dominante résidentielle peut accueillir d'autres fonctions urbaines compatibles avec sa vocation principale.
Cette zone s'étend sur 43,2 ha et comprend 3,3 ha de potentiel foncier urbanisable dont 93% (soit 3,1 ha) sont localisés en dents creuses.

- **Zone Ue – Secteur accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif**

La zone Ue correspond aux secteurs urbains dédiés aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Ces équipements peuvent être de différentes natures : activités de loisirs et sportives, scolaires, culturelles, administratives, médicales.

Cette zone s'étend sur 15,6 ha et comprend un potentiel foncier de 0,8 ha dont plus de 60 % est compris en « dent-creuse ».

- **Zone Uya – Secteur à vocation d'accueil d'activités économiques (commerces et services)**

La zone Uya correspond aux secteurs d'activités économiques répondant aux besoins des habitants et compatibles avec le voisinage résidentiel. Elle correspond plus spécifiquement aux activités économiques à dominante commerciale et de services de la zone commerciale « Le Verger – Av. du Bourbonnais » et du secteur du « Moulin du Pont »
16,1 ha et comprend un potentiel foncier urbanisable de 2,2 ha dont 1,6 ha en extension.

- **Zone Uyb – Secteur à vocation d'accueil d'activités artisanales et industrielles**

La zone Uyb correspond aux zones d'activités à dominante artisanale et industrielle de « Champs Blancs ». La vocation de ces zones, incompatible ou peu compatible avec l'habitat, est à préserver
Cette zone s'étend sur 15,5 ha et comprend un potentiel foncier urbanisable de 2,5 ha en extension

1 – 5 – 2 Justification de la délimitation des zones à urbaniser

- **Zone 1AUc – Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir de l'habitat**

La zone 1AUc correspond aux secteurs destinés à accueillir, à court ou moyen terme, les extensions urbaines à vocation principale résidentielle.
Ces zones non équipées font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Tout projet doit être compatible avec les principes figurant au sein des OAP prévues pour le secteur considéré.
Ces zones représentent un potentiel foncier de 1,5 ha dont 0,8 ha en densification urbaine.

- **Zone 1AUya - Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir des activités économiques (commerces et services)**

La zone 1AUya correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court terme, pour accueillir des activités économiques à dominante commerciales et de services. Cette zone correspond à l'extension de la zone d'activités de « Champs Blancs ».
Cette zone non équipée fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Tout projet doit être compatible avec les principes figurant au sein de l'OAP prévue pour le secteur considéré.

1 – 5 – 3 Justification de la délimitation des zones agricoles

- **Zone A – Secteur agricole à préserver**

La zone A correspond aux secteurs, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend également les secteurs accueillant les exploitations agricoles de la commune.
Elle permet notamment l'accueil des constructions nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que les extensions et les annexes des habitations existantes.
Cette zone couvre une superficie de 1704 ha

1 – 5 – 4 Justification de la délimitation des zones naturelles et forestières

Zone N – Secteur naturel et forestier à préserver

La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
Pour préserver ces qualités, la zone N doit demeurer faiblement bâtie. Elle ne peut donc accueillir qu'exceptionnellement des constructions de faible emprise.
La zone N couvre une superficie de plus de 1021 ha

1 – 5– 5 Justification des motifs pour les prescriptions particulières

Construction ou installations interdites le long des grands axes routiers

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation (RN 145)

Maillage bocager à préserver pour le maintien des continuités écologiques

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, des secteurs du maillage bocager à préserver pour le maintien des continuités écologiques ont été identifiés au PLU. Il s'agit de larges bandes de bocages ou de secteurs boisés localisés sur le sud de la commune. On compte 2 secteurs situés au Nord et Nord-Est du bourg de Sainte-Feyre.

Cours d'eau et zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, des cours d'eau et zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager ont été identifiés au PLU. Il s'agit de la Creuse et des ruisseaux : la Ribière, la Combette, la Pisciculture, le Cherpont.

Emplacements réservés

Numéro	Parcelles cadastrales concernées	Destination	Bénéficiaire	Superficie
ER n°1	Section ZA n°106 et 369	Création d'un carrefour giratoire	Commune - Grand Guéret -Département	1 956 m²
ER n°2	Section ZO n°152	Création d'un cheminement doux vers Charsat	Commune	266 m²
ER n°3	Section ZA n° 2, 143, 323	Création d'un bassin de rétention – ZA du AV du Bourbonnais	Grand Guéret	13 560 m²
ER n°4	Section ZA n° 10, 11, 12, 13, 14, 36, 38, 39	Création d'un bassin de rétention, Zone d'expansion des crues de Changon	Grand Guéret	35 000 m²

Bâtiment en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Numéro	Parcelles cadastrales concernées	Désignation
1	Section BH n°117	Peuplat

1 – 6 JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les règles d'aménagement et de protection environnementale auxquelles les opérations d'aménagement devront répondre.
Le PLU de Sainte-Feyre comporte 4 OAP qui portent sur deux zones à urbaniser « ouverte » (1AUc), une zone urbaine multifonctionnelle (Ub) et une à urbaniser pour accueillir des activités de commerces et de services (1Auya).

- **OAP « Secteur Cher de Lu »**

L'OAP « Secteur Cher de Lu » est située à l'Est du bourg de Sainte-Feyre, dans le prolongement des extensions pavillonnaires du secteur de « Cher de Lu ». Elle est classée au PLU en secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir de l'habitat (1AUc).
Le site s'étend sur environ 8 800m²

- **OAP « Les Bruyères »**

Le secteur de l'OAP « Les Bruyères » se situe au Nord du village éponyme. Sur la commune, le village des Bruyères se situe à mi-chemin entre la ville de Guéret et le bourg de Sainte-Feyre. Cette zone se situe en continuité des extensions pavillonnaires du village. Le site en extension urbaine s'étend sur 7 200m²

- **OAP « Route d'Aubusson »**

Le secteur de l'OAP « Route d'Aubusson », qui s'étend sur une superficie de 6 600 m², se situe au Sud-est du bourg de Sainte-Feyre, en continuité du tissu bâti existant. Ce secteur est destiné à accueillir un projet à vocation commerciale et de services médicaux (pôle santé) à proximité du cœur de bourg.

- **OAP « Champs-Blancs »**

Le secteur de l'OAP « Champs-Blancs » se situe au Nord-Ouest de la commune de Sainte-Feyre, en continuité du village de Charsat.
Ce site à vocation d'activités économiques, qui s'étend sur plus de 4,3 ha (dont plus de 3 ha de surface aménageable nette), se situe à proximité de Guéret et de la RN 145. Il constitue une extension de la zone d'activités actuelle de Champs Blancs, classée en Uyb, zone qui est desservie par l'ensemble des réseaux.

1 - 7 CONCERTATION PREALABLE

Dans sa délibération de prescription d'élaboration du PLU en date du 7 septembre 2016 la commune avait fixé les modalités de concertations suivantes, conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme :

- Organiser une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées
- Une mise à disposition des documents d'élaboration du projet de PLU au fur et à mesure de leur avancement (un registre sera mis à disposition du public en mairie, organisation d'au moins une réunion publique). Il est à noter qu'en raison de la crise sanitaire liée au COVID-19, la communauté d'agglomération du Grand Guéret et la commune de la Sainte-Feyre n'ont pu organiser la réunion publique prévue initialement en 2020, pour présenter les éléments du PADD, les règlements graphiques et écrits.

La communauté d'agglomération et la commune ont souhaité inscrire la concertation au cœur de la démarche d'élaboration du PLU en proposant un dispositif adapté aux problématiques de la commune ; ce dispositif a été par ailleurs appuyé par un volet communication.
.La démarche a été ainsi marquée par une information régulière sur le site internet de la communauté d'agglomération, par la mise en place d'outils de concertation papier et numérique et par le bulletin municipal et le Mag de l'agglo.

1 – 7 – 1 Tableau récapitulatif des reunions

Réunions techniques PLU		Réunions du Conseil Municipal et/ou communautaire	
		7 septembre 2016	Lancement de la démarche de révision du PLU (délibération de Prescription)
		29 juin 2017	Achèvement de la procédure d'élaboration du PLU par le Grand Guéret
Mai 2018	Réunion de lancement (4 PLU + 3CC) Grand Guéret – COPIL n°1		
Juin-septembre 2018	Diverses séances de travail techniques sur le diagnostic		
18 octobre 2018	COPIL n°2 (élus) : diagnostic		
16 janvier 2019	Séminaire « PADD »		
21 octobre 2020	COPIL n°3 : Séance de travail « PADD »		
1er semestre 2021	Séances de travail sur le zonage		
30 juin 2021	COPIL n°4 (élus + PPA) : présentation du projet de PADD et de zonage	21 septembre 2021	Conseil communautaire : Débat sur le PADD
1er semestre 2022	Séances de travail sur le zonage		
2nd semestre 2022	Séances de travail sur le règlement écrit et les OAP		
23 janvier 2023	COPIL n°5 (élus + PPA) : Présentation de la traduction règlementaire	13 avril 2023	Conseil Communautaire : arrêt du PLU

COPIL : Comité de Pilotage
PPA : Personnes Publiques Associées

1 – 7 – 2 Les échanges et requêtes des habitants

Dans le cadre de cette procédure, la commune et le service« Urbanisme » de la communauté d'agglomération du Grand Guéret ont été sollicité par 25 à 30 propriétaires

(particuliers, entrepreneurs, agriculteurs...) pour déposer des requêtes concernant leurs parcelles
Ces demandes, qui portaient essentiellement sur des demandes de constructibilité de parcelles, ont fait l'objet d'une analyse approfondie par les élus de la commune et le service « Urbanisme » de la communauté d'agglomération. Ces demandes ont ensuite été transmises au fur et à mesure de la procédure au bureau d'études pour qu'il puisse traiter l'ensemble des requêtes. Certaines, à condition d'être en adéquation avec le PADD et les directives portées par l'Etat, ont été intégrées dans les documents du PLU.

Analyse du Commissaire Enquêteur

Le projet de révision générale du P.L.U. de sainte Feyre a fait l'objet d'une large consultation tout au long de son élaboration qui a été toutefois perturbée par la situation sanitaire à ce moment. Si la participation du public a été faible pendant cette phase au regard de la population de la commune (2 493 habitants), je note une similitude entre les remarques émises lors de la concertation, qui illustrent l'inquiétude des habitants eu égard aux importantes surfaces urbanisables qui doivent disparaître, et les observations et demandes émises lors de l'enquête publique portant sur le projet finalisé.
Dès lors, les remarques du public lors de la consultation pendant l'élaboration du projet ont-elles été suffisamment prises en compte ?

2 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2 – 1 ORGANISATION

2 – 1 – 1 Identification du responsable du projet

La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERET est le responsable du projet, en collaboration avec la commune de SAINTE FEYRE depuis le transfert de la compétence urbanisme de cette commune par délibération en date du 27 mars 2017 à la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

2 – 1 – 2 Désignation du commissaire enquêteur

Suite à la lettre enregistrée le 18 juillet 2023 du président de la communauté d'agglomération du Grand Guéret tendant à la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative au projet de révision générale du PLU de la commune de SAINTE FEYRE, Monsieur le Premier Conseiller du Tribunal Administratif de LIMOGES, par décision N° E 23000069/87 PLU 23 en date du 21 juillet 2023 a désigné monsieur Michel DUPEUX pour conduire cette enquête.

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

Cette enquête publique a été prescrite par l'arrêté du 07 aout 2023 de Monsieur Eric CORREIA – Président De la communauté d'agglomération du grand Guéret.
Conformément à l'article R 123 – 9 du Code de l'Environnement, cet arrêté a été élaboré par l'autorité organisatrice, responsable du projet, en concertation avec le commissaire enquêteur au cours d'une réunion qui s'est tenue à SAINTE FEYRE, le 07 aout 2023.

2 - 1 - 4 Rôle du commissaire enquêteur

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

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

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

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

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

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

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

L'enquête publique s'est déroulée du lundi 28 aout 2023 à 10 h au jeudi 28 septembre 2023 à 17 h, pendant 32 jours consécutifs.

2 – 1 - 6 Siège de l'enquête

Le siège de l'Enquête était fixé à la Mairie de SAINTE FEYRE 5, Place de la Mairie 23000 Sainte feyre.

2 – 1 – 7 Communes concernées

L'enquête publique s'est déroulée sur la commune de Sainte Feyre, seule commune concernée par le projet.

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

Pendant toute la durée de l'enquête, un exemplaire physique du dossier d'enquête, ainsi qu'une version numérique de celui-ci ont été consultables à la mairie de Sainte Feyre aux heures et jours habituels d'ouverture au public soit :

- Les lundis de 10h à 12h et de 13h30 à 17h
- Les mardis, mercredis et jeudis de 9h à 12h et de 13h30 à 17h
- Les vendredis de 9h à 12h et de 13h30 à 16h

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

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

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

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

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

- Par courrier postal et électronique : Les observations du public pouvaient également être adressées par écrit au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête – mairie de Sainte Feyre 5, Place de la Mairie 23000 Sainte Feyre ainsi que par courriel sur le site dédié à cette enquête à l'adresse suivante :enquetepublique.sainte feyre@agglo-grandgueret.fr

- En rencontrant le commissaire enquêteur lors des permanences: Ces permanences étaient au nombre de cinq. Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public à la mairie de SAINT FEYRE pour recueillir ses contributions aux lieux, jours et heures suivants :

  - Lundi 28 aout de 10h à 12h
  - Mercredi 06 septembre de 13h 30 à 17h
  - Vendredi 15 septembre de 13h30 à 16h
  - Jeudi 21 septembre de 9h à 12h
  - Jeudi 21 septembre de 13h30 à 17h
  -

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

2 – 1 – 10 Information du public

Publicité légale

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

- Dans les villages les plus importants ou les plus concernés de la commune
- A l'entrée de la mairie de SAINTE FEYRE

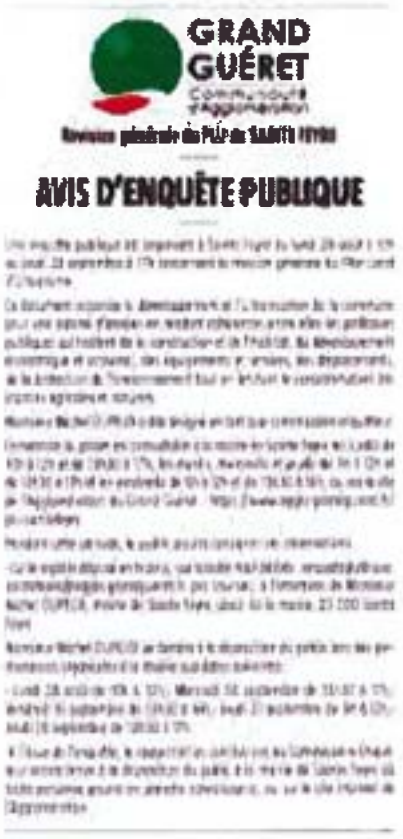
Dans les autres villages, le même avis a été publié par voie d'affiches A4 jaune sur les panneaux d'affichage de la commune ds les mêmes délais

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

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

- La Montagne (édition Creuse) du 11 aout 2023 puis du 1er septembre 2023
- La Montagne dimanche (édition Creuse) du 13 août 2023 puis du 03 septembre 2023

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



GRAND GUÉRET

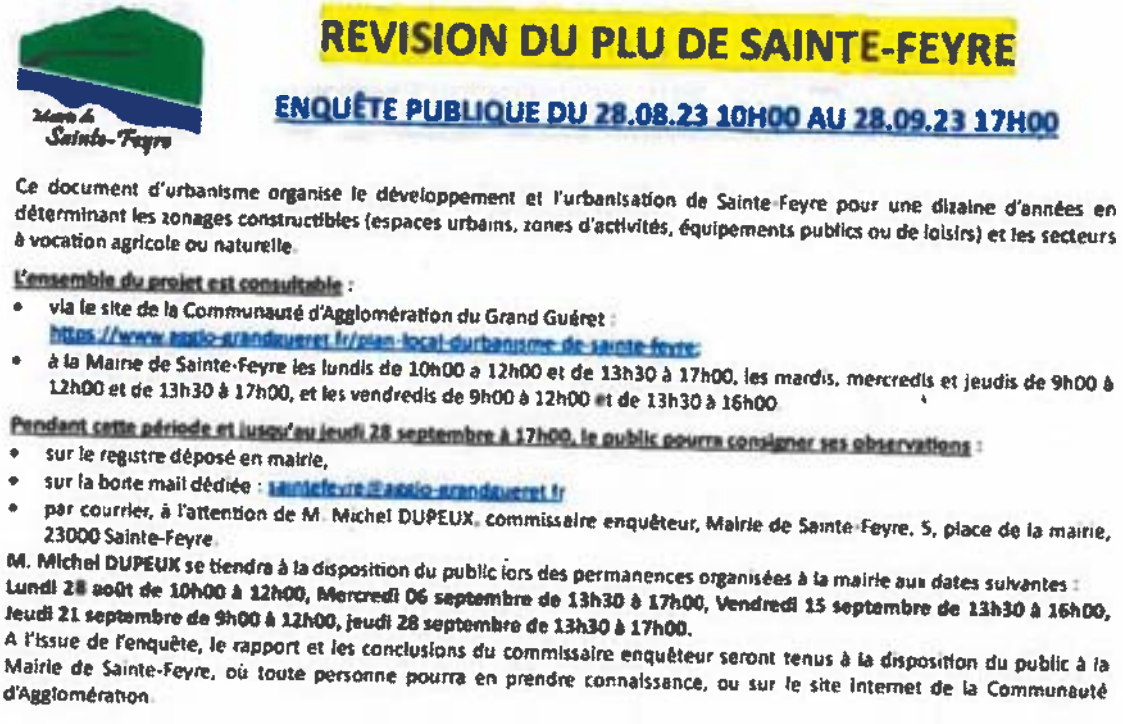
Communauté d'Agglomération

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Copie de l'avis paru dans la presse locale

Publicité complémentaire

Parallèlement à la publicité légale, des mesures de publicité complémentaires ont été diffusées à l'initiative du porteur de projet : un flyer qui reprenait le texte de l'avis a été distribué dans toutes les boites aux lettres de la commune



REVISION DU PLU DE SAINTE-FEYRE

ENQUÊTE PUBLIQUE DU 28.08.23 10H00 AU 28.09.23 17H00

Ce document d'urbanisme organise le développement et l'urbanisation de Sainte-Feyre pour une dizaine d'années en déterminant les zonages constructibles (espaces urbains, zones d'activités, équipements publics ou de loisirs) et les secteurs à vocation agricole ou naturelle.

L'ensemble du projet est consultable :

- via le site de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret : https://www.agglo-grandgueret.fr/plan-local-durbanisme-de-sainte-feyre/
- à la Mairie de Sainte-Feyre les lundis de 10h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, les mardis, mercredis et jeudis de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00, et les vendredis de 9h00 à 12h00 et de 13h30 à 16h00

Pendant cette période et jusqu'au jeudi 28 septembre à 17h00, le public pourra consigner ses observations :

- sur le registre déposé en mairie,
- sur la boite mail dédiée : saintefeyre@agglo-grandgueret.fr
- par courrier, à l'attention de M. Michel DUPEUX, commissaire enquêteur, Mairie de Sainte-Feyre, 5, place de la mairie, 23000 Sainte-Feyre.

M. Michel DUPEUX se tiendra à la disposition du public lors des permanences organisées à la mairie aux dates suivantes : Lundi 28 août de 10h00 à 12h00, Mercredi 06 septembre de 13h30 à 17h00, Vendredi 15 septembre de 13h30 à 16h00, Jeudi 21 septembre de 9h00 à 12h00, jeudi 28 septembre de 13h30 à 17h00.

A l'issue de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public à la Mairie de Sainte-Feyre, où toute personne pourra en prendre connaissance, ou sur le site internet de la Communauté d'Agglomération.

Copie du flyer distribué dans les boites aux lettres

2 – 2 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2 – 2 – 1 Réunions préparatoires

Le 07 aout 2023 une réunion a eu lieu à la mairie de SAINTE FEYRE pour définir les conditions d'organisation de l'Enquête Publique et collaborer à la rédaction de l'arrêté d'enquête.

Participaient à cette réunion :

- Le commissaire enquêteur
- Monsieur François HAMEL chargé de l'urbanisme à la communauté d'agglomération du grand Guéret
- Monsieur Pierre AUGER, adjoint au maire de Sainte Feyre, en charge de l'urbanisme
- Madame Annie TIXIER, Directrice générale des services de la mairie
- Monsieur Samuel GUILLON, en charge de l'urbanisme à la mairie de Sainte Feyre

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

2 – 2 – 2 Ouverture des registres

Le 28 aout 2023 à 9h30 avant l'ouverture de l'enquête, j'ai ouvert, coté et paraphé le registre d'enquête contenant onze feuillets non mobiles destiné à recevoir les observations du public à la mairie de SAINTE FEYRE.

J'ai également contrôlé chaque document de la version papier et de la version numérique du dossier d'enquête et paraphé les documents papier destinés à la mairie.

2 – 2 – 3 Réunion Publique

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

2 – 2 – 4 Visite des lieux

Le 21 août 2023, j'ai visité les lieux les plus sensibles déjà identifiés par la communauté d'agglomération et par la mairie. Participaient également à cette visite, monsieur François HAMEL, chargé de l'urbanisme à la communauté d'agglomération et monsieur Pierre AUGER, adjoint au maire de Sainte Feyre, en charge de l'urbanisme.

La plupart des observations formulées pendant l'enquête publique étant des demandes de changement de zone de parcelles appartenant aux intervenants, j'ai décidé, de visiter ces parcelles après l'enquête publique pour vérifier la véracité des déclarations et la faisabilité des demandes.
Cette visite a eu lieu le 20 octobre 2023 après avoir reçu le mémoire en réponse aux observations du porteur de projet.

2 – 2 – 5 Réunions pendant l'enquête

Aucune réunion n'a eu lieu pendant l'enquête, cependant après chaque permanence, j'ai rencontré monsieur François HAMEL pour faire le point sur le déroulement de l'enquête et faire un tour d'horizon des observations.

2 – 2 – 6 Climat général de l'enquête

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

2 – 2 – 7 Bilan quantitatif des observations formulées et des courriers reçus

Au cours de l'enquête :

- **75** contributions ont été déposées par **85** personnes (10 étant accompagnées ou en couple)

- **28** contributions ont été déposées sur le registre d'enquête déposé à la mairie de SAINTE FEYRE, mairie recevant les permanences du commissaire enquêteur
- **12** notes écrites ont été annexées au registre d'enquête.
- **12** courriels a été reçus à l'adresse mail dédiée à l'enquête :
- **11** courriers ont été reçus au siège de l'enquête:
- **12** personnes ont fait des déclarations orales et n'ont pas souhaité intervenir par écrit

Sur les 75 contributions déposées exploitables:

- **66** contributions portent sur **le zonage du PLU**
- **3** sont des contributions sur **les objectifs du PLU**
- **2** contributions ont pour objet **l'environnement**
- 4 contributions évoquent des thèmes **divers** ou sont hors sujet

Tous les intervenants sont propriétaires sur la commune de Sainte Feyre.

2 – 2 – 8 Clôture de l'enquête

A l'expiration du délai d'enquête, le 28 septembre 2023 à 17 heures, j'ai clos le registre d'enquête accompagné des pièces jointes, des courriers et des courriels reçus pendant l'enquête.

2 - 2 – 9 Remise du procès verbal de synthèse

Le 04 octobre 2023, en application de l'article R 123 -18 du Code de l'environnement, j'ai rencontré monsieur François HAMEL chargé de l'urbanisme à la communauté d'agglomération du grand Guéret accompagné de monsieur Pierre AUGER, adjoint au maire de Sainte Feyre, de monsieur Samuel GUILLON, chargé de l'urbanisme à la mairie et de monsieur Arnaud BERNARDIE, directeur de l'aménagement du territoire de la communauté d'agglomération du Grand Guéret afin de leur remettre les observations écrites et orales consignées dans un procès verbal de synthèse.

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

2 – 2 – 10 Mémoire en réponse

Le 12 octobre 2023, soit dans le délai de 15 jours imposé par l'article R 123 – 18 du Code de l'Environnement, j'ai reçu en version électronique, le mémoire en réponse du porteur de projet. Celui-ci est répond à chacune des observations dans l'ordre ou elles figurent dans le procès-verbal de synthèse.

3 – LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE

Le dossier soumis à enquête à été élaboré en collaboration entre la commune et la communauté d'agglomération avec le soutien technique des bureaux d'études CAMPUS DEVELOPPEMENT de Clermont Ferrand pour la partie urbanisme et ECTARE de Brive pour la partie environnementale.

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

3 – 1 – 1 Rapport de présentation

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

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

Le document présenté à la consultation du public se présente sous la forme de deux livrets reliés dans sa version papier, la version informatique étant en un seul document:

- Le premier de 190 pages contient la 1ere partie du document qui est le diagnostic territorial
- Le second de 224 pages contient les deuxièmes et troisièmes parties qui sont :la justification du projet de PLU et l'évaluation environnementale du projet de PLU

Le rapport de présentation est ainsi structuré :

Première partie : le diagnostic territorial

1. Le contexte réglementaire, géographique et intercommunal (contexte réglementaire, contexte géographique et institutionnel et synthèse du contexte)
2. L'état initial de l'environnement : Milieu physique, qualité des milieux, nuisances et pollutions, paysage et patrimoine, flore, faune et milieux naturels.
3. Les dynamiques sociodémographiques et habitat : les dynamiques sociodémographiques, les dynamiques de l'habitat, synthèse des dynamiques
4. Les dynamiques urbaines : le fonctionnement urbain de la commune et ses évolutions, les dispositions du PLU, la dynamique de la construction neuve et l'analyse de la consommation foncière, synthèse des dynamiques urbaines.
5. Les dynamiques économiques : une commune périurbaine, dynamique sur le plan agricole, une activité agricole tournée vers l'élevage, une activité touristique importante, synthèse des dynamiques économiques.
6. Les dynamiques en matière d'équipement, de service et de déplacements : une commune périurbaine, la couverture numérique, les transports et les déplacements, synthèse des dynamiques.
7. Les premiers enjeux de développement.

Deuxième partie : justification du projet de PLU

1. Justification des choix retenus dans le PADD : Les fondements du PADD, le parti d'aménagement et le scénario de développement retenu, justification des orientations du PADD.
2. Justification des mesures réglementaires : justification des choix retenus en matière de règlement graphique et écrit, justification des choix retenus pour les OAP.

Troisième partie : évaluation environnementale du projet de PLU

1. Résumé non technique : la démarche c'évaluation environnementale, présentation du PLU et articulation avec les autres plans, schémas, programme et documents de planification, état initial de l'environnement, justification des choix retenus, analyse des incidences sur l'environnement et mesures d'évitement de réduction et de compensation, dispositif de suivi, méthodologie.
2. Articulation du PLU avec les autres plans, schémas, programmes et documents de planification : le PLU de la commune, l'articulation du PLU avec les autres plans schémas, programmes et documents de planification,.
3. Justification des choix retenus.
4. Analyse des incidences sur l'environnement : caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées pr la mise en œuvre du PLU, analyse des incidences prévisibles sur le PLU révisé.
5. Mesures pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives sur l'environnement : mesures relatives à l'eau, mesures relatives aux risques naturels et technologiques, mesures relatives aux nuisances sonores et aux déchets, mesures relatives aux consommations énergétiques à la qualité de l'air et aux émissions de gaz à effet de serre, mesures relatives au paysage et au patrimoine, mesures relatives au milieu naturel.
6. Dispositif de suivi.
7. Méthodes utilisées

Analyse du Commissaire Enquêteur :

Le rapport de présentation me parait être un document pertinent, objectif et réaliste, conforme aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.
Cependant, on peut regretter une rédaction confuse et certaines redondances rendant parfois la consultation du document lourde à assimiler pour un public non initié

De plus, pour plus de clarté, il aurait été plus pertinent de regrouper l'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale dans un document dédié à l'environnement indépendant du rapport de présentation.

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

3 – 1 – 2 Projet d'aménagement et de développement durable (PADD)

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de SAINTE FEYRE a été débattu en conseil communautaire le 21 septembre 2021. Il se décline en quatre objectifs stratégiques :

- Conforter l'attractivité résidentielle de la commune
- Valoriser les pôles d'attractivité en lien avec la politique économique et touristique de la communauté d'agglomération
- Renforcer l'attractivité du centre bourg de Sainte Feyre dans l'organisation spatiale de la commune
- Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques, les espaces naturels et le patrimoine bâti

Dans le dossier d'enquête, le document présentant le PADD est structuré ainsi :

1. Le cadre du PADD
2. Synthèse du diagnostic et enjeux de développement : les principales caractéristiques du territoire, les principaux enjeux de développement au regard du diagnostic
3. Les documents supra-communaux, les ambitions démographiques les besoins en logement et en foncier : Les documents supra-communaux à prendre en compte, les ambitions démographiques, les besoins en logements et en foncier ;
4. Les orientations stratégiques du PADD

Analyse du commissaire enquêteur :

Je considère que le PADD, par ses orientations, répond bien aux prescriptions énoncées par le code de l'urbanisme, il expose clairement les ambitions de développement de la commune et de protection des espaces agricoles et naturels, il est cohérent avec l'ancien Schéma de Cohérence Territorial (SCOT) de la communauté d'agglomération du grand Guéret dont les objectifs et les orientations ont été prises en compte malgré sa caducité.

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

Distinctes du PADD elles ont pour objet de préciser sur les territoires à enjeux de la commune, les orientations de la collectivité en matière d'aménagement, d'habitat, de transport et de déplacement. Elles constituent l'une des pièces du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Leur consistance réglementaire, instaurée par la loi ENE du 12 juillet 2010 dite loi Grenelle 2, est codifiée aux articles L. 151-6 à L 151-7 du Code de l'urbanisme
Les OAP exposent la manière dont la commune de Sainte feyre souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs à enjeux particuliers de son territoire.
Les orientations d'aménagement et de programmation sont établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
Les OAP concernent 4 zones de la commune :
Le « Secteur Cher de Lu » localisé à l'est du bourg de Sainte-Feyre est classé en 1AUc au PLU.
Le secteur « Les Bruyères » localisé au nord du village « Les Bruyères » est classé en 1AUc au PLU.
Le secteur « Route d'Aubusson » localisé à l'Est du bourg de Sainte-Feyre est classé en Ub du PLU. Le secteur « Champs-Blancs » localisé au Nord de la commune

Analyse du commissaire enquêteur :

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

3 – 1 – 4 Le zonage graphique

Le zonage graphique fait apparaitre les délimitations des différentes zones présentées dans le rapport de présentation qui renvoient au règlement écrit du PLU ainsi que les dispositions particulières et les emplacements réservés. Il se présente sous la forme de trois planches au format 900x1600 représentant la commune à l'échelle 1/4000.
L'une représente la partie nord de la commune, la deuxième la partie centrale et la troisième représente la partie sud. Chaque zone y est représentée par une couleur différente.

Analyse du commissaire enquêteur :

De par leurs dimensions, ces documents graphiques permettent une visualisation précise du projet avec les zones qui s'y appliquent, chaque parcelle est très facilement identifiable ainsi que les emplacements réservés et les servitudes. On peut cependant leur reprocher de ne pas avoir été mis à jour avant l'enquête publique l'absence sur ces documents de certaines constructions récentes a parfois dérouté le public

3 – 1 – 5 Le règlement écrit

Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Feyre est un document applicable à l'ensemble du territoire communal, qui :

- Fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones ;
- Établit les dispositions particulières relatives à la prise en compte des risques et nuisances, à la protection du patrimoine architectural et urbain, à la protection du cadre naturel et paysager, à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation en zone agricole et naturelle ;
- Définit les règles applicables à l'intérieur de chacune des zones.

Analyse du Commissaire Enquêteur

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

3 – 1 – 6 Les Servitudes d'utilité publique

Ce document est composé de la liste de toutes les servitudes d'utilité publique et des plans de ces servitudes

3 – 1 – 7 Autres documents

Le dossier d'enquête du PLU comprend également :

- Les plans des réseaux d'alimentation en eau potable et de l'assainissement collectif.

- Un plan relatif à la réglementation des boisements
- La dérogation à l'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCOT composée d'un document explicatif

Analyse du Commissaire Enquêteur

Les servitudes d'utilité publique et les divers autres documents n'appellent pas de remarques particulières de ma part.

3 – 1 – 8 Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA.)

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

3 – 1 – 9 Divers

Les délibérations afférentes au projet, l'arrêté du 07 aout 2023 mai 2018 prescrivant l'enquête publique et une copie des publications dans la presse sont également joints au dossier d'enquête.

3 – 2 AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE SUR L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE ET REPONSE DU PORTEUR DE PROJET

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

En application du décret n° 2016-519 du 28 avril 2016 et du décret n° 2022-1025 du 20 juillet 2022, l'autorité environnementale est, dans le cas présent, la mission régionale d'autorité environnementale (MRAE)

L'avis de l'autorité environnementale à été rendu par la MRAE de Nouvelle – Aquitaine le 26 juillet 2023.

La communauté d'agglomération du Grand Guéret a produit un mémoire en réponse aux observations et à l'avis de l'autorité environnementale en août 2023.

Les observations de la MRAE sont répertoriées ici suivies des réponses intégrales de la communauté d'agglomération du grand Guéret.

Observation de la 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 Ste-Feyre.

Réponse de la communauté d'agglomération:

La réponse est commune à la réponse à la CCI

Observation de la MRAe :

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'agglo. Selon la MRAe le scénario n°2 n'évoque pas la politique menée par l'agglomération comme le programme « Action coeur de ville » pouvant avoir des conséquences sur la trajectoire de développement urbain de Ste-Feyre.

Réponse de la communauté d'agglomération:

La commune et le Grand Guéret rappellent que le projet de PLU vise à mettre en oeuvre 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.
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.
- 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…
- 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.

Observation de la 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 oeuvre une véritable démarche d'évitement-réduction des impacts environnementaux voire de reconsidérer le développement du site.

Réponse de la communauté d'agglomération:

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) :
Mesures visant à éviter les incidences :
- Eviter l'urbanisation au droit de la zone humide considérée
- 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 enjeu

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.

Observation de la MRAe :

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 noue 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 TVB

Réponse de la communauté d'agglomération:

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 noue végétale sera mise en place.
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 noue 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.

Observation de la MRAe :

Selon la MRAe, 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.

Réponse de la communauté d'agglomération:

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.

Observation de la 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…

Réponse de la communauté d'agglomération:

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 donnes agricoles en fonction des éléments disponibles (Recensement Général Agricole, échanges avec la Chambre d'Agriculture).

Observation de la 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.

Réponse de la communauté d'agglomération:

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

Observation de la 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.

Réponse de la communauté d'agglomération:

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.

Observation de la 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).

Réponse de la communauté d'agglomération:

La commune et le Grand Guéret indiquent que le scénario de développement est clairement explicité pages 195 et suivantes du rapport de présentation.

Observation de la MRAe :

La MRAe recommande que la disponibilité de la ressource en eau fasse l'objet d'analyses quantifiées reportées dans le rapport.

Réponse de la communauté d'agglomération:

Bien que la ressource en eau ait tendance à diminuer depuis 2 ans, elle apparait 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.

Observation de la MRAe :

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.

Réponse de la communauté d'agglomération:

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 apparait conforme que ce soit en termes d'équipement, de performance et de rejet dans le milieu récepteur 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 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 oeuvre 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.

3 – 3 AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Conformément à l'article L 153 - 16 du code de l'urbanisme, le projet de PLU arrêté en séance du 14 avril 2023 par la communauté d'agglomération du Grand Guéret a été adressé aux personnes publiques associées pour avis. Sept avis sont parvenus à la communauté d'agglomération du grand Guéret, ils font partie intégrante du dossier d'enquête publique.

3 – 3 - 1 Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS)

Considérant que les remarques émises en 2018 dans le cadre du porter à connaissance ont été prises en compte, l'Agence régionale de Santé a émis un avis favorable sans observations

Réponse de la communauté d'agglomération:

Pas de réponse de la communauté d'agglomération du Grand Guéret.

3 – 3 - 2 Avis de la chambre de commerce et d'industrie de la Creuse.

Observation n°1 :

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 désinfluencé des ambitions individuelles des communes limitrophes de Guéret, et motivé uniquement par le développement de l'Agglomération dans sa globalité.

Réponse de la communauté d'agglomération:

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.
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.*

Aujourd'hui le Grand Guéret souhaite finaliser au plus vite cette dernière révision du PLU de Ste-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).

Observation n°2 :

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

Réponse de la communauté d'agglomération:

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.
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.
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) :
Mesures visant à éviter les incidences :
Eviter la destruction des arbres à enjeux présents dans les parcelles.

En cas d'impossibilité justifiée, mesures visant à réduire les incidences :

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.
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.

Observation n°3 :

La CCI relève la présence d'une zone humide sur la parcelle BI 132 visée par l'OAP « Route d'Aubusson » dans une moindre mesure par rapport à la zone de « Champs Blancs »

Réponse de la communauté d'agglomération:

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 noue végétale sera mise en place.
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,
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 noue 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.

Observation n°4 :

. 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.

Réponse de la communauté d'agglomération:

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…)

3 – 3 – 2 Avis de la Direction Départementale des territoires (DDT)

La Direction Départementale des territoires a émis un **avis favorable** assorti des observations et des recommandations suivantes :

Observation n° 1

La DDT 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.

Réponse de la communauté d'agglomération:

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.*

Aujourd'hui le Grand Guéret souhaite finaliser au plus vite cette dernière révision du PLU de Ste-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

Observation n° 2

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).

Réponse de la communauté d'agglomération:

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%.

Observation n° 3

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 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

Réponse de la communauté d'agglomération:

La réponse de la communauté d'agglomération est commune à la réponse à l'observation n°4 de la CCI

Observation n°4

La DDT indique que la parcelle BI 132 visée par l'OAP « Route d'Aubusson » est concernée par la présence de zones humides.

Réponse de la communauté d'agglomération:

La réponse de la communauté d'agglomération est commune à la réponse à l'observation n°4 de la CCI

Observation n°5

La DDT estime qu'un projet de parc photovoltaïque sera difficile à mettre en oeuvre 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 »

Réponse de la communauté d'agglomération:

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 MRAe 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 AUi 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 1AUi 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.

Observation n°6

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 »

Réponse de la communauté d'agglomération:

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'entrainera pas de déséquilibres démographiques ou en matière d'infrastructures lors du futur développement de la commune.

Observation n°7

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.

Réponse de la communauté d'agglomération:

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

Observation n°8

La DDT demande de faire figurer la liste des emplacements réservés sur les différentes planches graphiques

Réponse de la communauté d'agglomération:

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. :

3 – 3 – 4 Avis de la MRAe

L'avis de la MRAe a fait l'objet d'une étude particulière au paragraphe 3 – 2. Cette dernière n'étant pas considérée comme une Personne Publique Associée par la réglementation

3– 3 – 5 Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF émet un **avis favorable** sans observations compte tenu des efforts de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.

3– 3 – 6 Avis de la chambre d'agriculture de la Creuse

La chambre d'agriculture a émis un **avis favorable** en faisant toutefois 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.
- 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.

3 - 3 - 7 Décision concernant la dérogation au principe d'urbanisation limitée

La commune de SAINTE FEYRE n'étant plus couverte par un Schéma de Cohérence Territorial (SCOT), ce dernier ayant été abrogé, Monsieur le Président de la communauté d'agglomération du Grand Guéret a présenté une demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée le 26 avril 2023.
Suite à l'avis favorable de la CDPENAF du 09 mai 2023, , madame la Préfète de la Creuse a accordé le 22 juin 2023, dans le cadre de l'article L142-5 du code de l'urbanisme, une dérogation au principe de construction limitée à la commune de SAINTE FEYRE

4 – OBSERVATIONS ET RECLAMATIONS DU PUBLIC

4 - 1 – ANALYSE COMPTABLE

L'enquête publique s'est déroulée du 28 aout 2023 au 28 septembre 2023 inclus sans aucun incident à signaler.

Dans l'ensemble, la participation du public a été importante Les échanges directs avec le public ont été très nombreux puisque la plupart des intervenants se sont rendus aux permanences du commissaire enquêteur pour prendre connaissance du projet et intervenir sur le registre ou plus tard au cours de l'enquête, après réflexion en remettant une note écrite ou en adressant un courrier.
Toutes les contributions proviennent de propriétaires de la commune. A l'exception de 5 personnes, toutes demeurent sur la commune

4 - 1 – 1 Participation

La participation du public a été importante pour ce type d'enquête puisque :

- 75 contributions ont été déposées pendant la durée de l'enquête par **85** personnes (10 étant accompagnées ou en couple)
- Sur ces 75 contributions, **63** ont été déposées par des personnes s'étant rendues aux permanences du commissaire enquêteur soit **84%.**