

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 août 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%**.

4 - 1 – 2 Répartition des observations :

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

4 - 1 – 3 Equilibre entre les thèmes

Sur les 75 contributions déposées exploitables:

- 66 contributions portent sur **le zonage du PLU** soit **88 %**
- 3 sont des contributions sur **les objectifs du PLU** soit **4 %**
- 2 contributions ont pour objet **l'environnement** soit **2.6%**
- 4 contributions évoquent des thèmes **divers** ou sont hors sujet soit **5.3%**

4 – 2 ANALYSE DES OBSERVATIONS

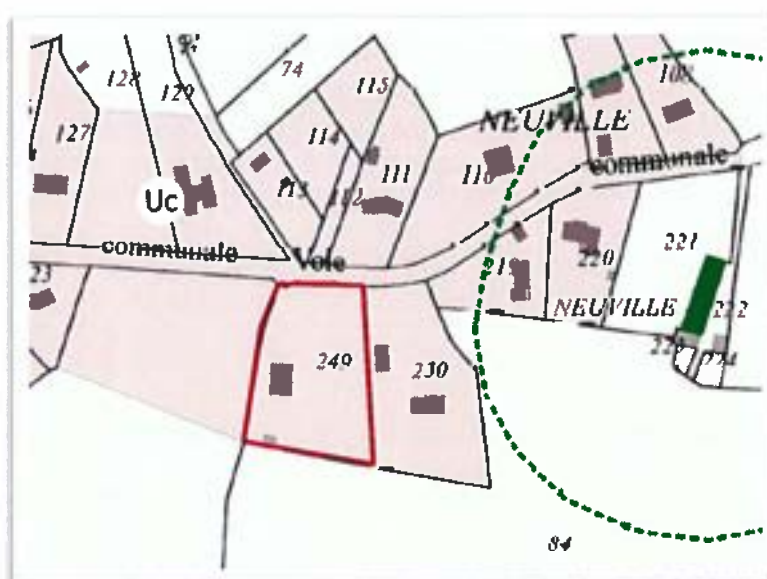
La majorité des observations étant des demandes particulières, spécifiques au zonage, le commissaire enquêteur a décidé de présenter chaque déclaration individuellement, précédée du nom de son auteur s'il est connu.

Les réponses de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret sont reproduites ci-dessous telles quelles figurent au mémoire en réponse.

4 – 2 - 1 Observations relatives au zonage

1. monsieur Philippe BROCHET 57, Neuville, 23000 Sainte Feyre (courrier n°1)

Monsieur BROCHET souhaite connaître la nature du classement de sa parcelle ZK 249 par le projet, étant actuellement constructible.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande informations sur le classement de sa parcelle qui est constructible au PLU actuel.
Argumentaire : la parcelle reste constructible au PLU révisé.
Conclusion : pas de modification souhaitée dans le projet arrêté de révision du PLU.

Analyse du commissaire enquêteur :

La parcelle de Monsieur BROCHET reste constructible comme il le souhaitait, son observation n'appelle aucun autre commentaire de ma part

2. Monsieur Jean-Pierre BLAZY 3, rue du Parc 23000 Sainte Feyre et Monsieur Emmanuel DELESPINE 9 le Bouchaud, 23320 Bussière Dunoise propriétaires indivis de la parcelle cadastrée section ZL n° 004 à Villemaux (Note écrite n° 1)

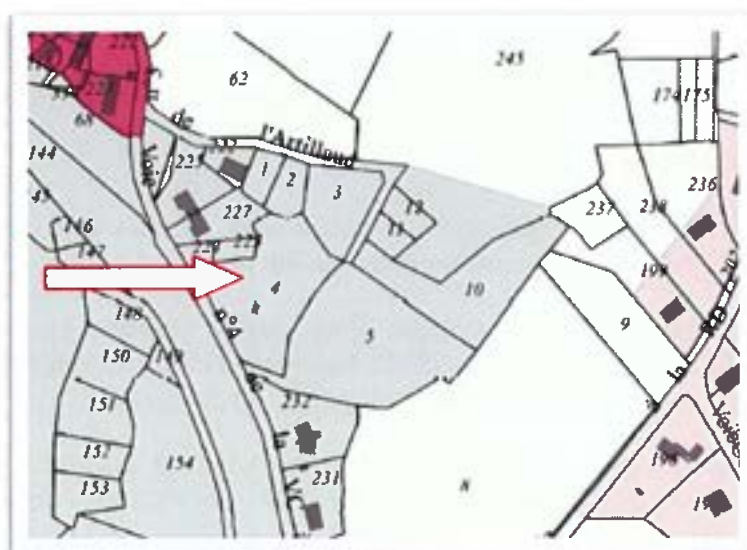
Ces deux personnes contestent le classement de leur parcelle ZL 004 en zone N, ne correspondant pas à la définition d'une zone naturelle. Le PLU en vigueur permet la constructibilité de la parcelle de 3300 m². Un certificat d'urbanisme n°2319321G0057 a été délivré le 11 octobre 2021 et renouvelé le 28 février 2023 pour un an. La mise en vente de la parcelle a été engagée depuis le 15 décembre 2021. Ils estiment que les choix qui sont faits de consommation foncière et de rétention foncière privilégiant les extensions autour du bourg et dans la continuité de l'urbanisation proche de Guéret ne peuvent conduire à mal apprécier des réalités concernant les villages. La parcelle ZL 004 est située en bordure de voie publique, parallèle à la voie de chemin de fer, entre des parcelles bâties à gauche et à droite, la viabilisation étant assurée (eau, électricité), on peut la qualifier de dent creuse. Ils pensent que les objectifs du projet de PLU de rétention foncière et de lutte contre l'étalement pourront être atteints sans qu'il soit nécessaire de retenir la proposition faite pour le secteur de Bournazeau. Ces personnes demandent donc qu'il soit renoncé au classement en zone naturelle projeté et que les dispositions antérieures soient maintenues.

3. Madame Julie MÖLLER, Conseillère indépendante en immobilier (Courriel n° 7)

Observation concernant l'observation n° 2 de monsieur BLAZY et de monsieur DELESPINE

Madame MÖLLER est mandatée par les propriétaires de la parcelle ZL 004 pour la vente de ce terrain.

Elle a potentiellement deux offres d'achat pour ce terrain et attend les conclusions de l'enquête publique. L'un des projets est la construction d'une maison d'habitation par un jeune couple, le second pour une maison d'habitation avec un atelier de poterie par un couple avec trois enfants. Elle souhaite donc le maintien de cette parcelle en zone constructible.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demandent le reclassement de la partie de la parcelle qui était constructible au PLU actuel (environ 2700 m²)



Argumentaire :

Ce terrain est en partie constructible dans le PLU actuel mais contribuerait à poursuivre la continuité de l'urbanisation linéaire existante. Il n'est pas déclaré à la PAC et sera déclassé en zone naturelle au PLU révisé, comme les parcelles situées au Nord et au Sud. Le reclassement en secteur Uc d'une bande d'environ 30 m de large augmenterait le PFU d'environ 2200 m². Dans la même logique, la parcelle n° 5 serait partiellement reclassée en Uc pour environ 1200 m² (voir observation n° 31 pour M. BAERT). L'ensemble du reclassement des parcelles de ce secteur en zonage Uc représente environ 1 hectare dont 3400 m² de Potentiel Foncier Urbanisable supplémentaire.

Conclusion = rejet de la demande de reclassement d'environ 2200 m²

Analyse du commissaire enquêteur :

Cette parcelle deviendrait inconstructible dans le futur PLU et serait classée en zone Naturelle cependant, elle appartient à une indivision et elle est en vente depuis le 15 décembre 2021 en terrain à construire puisqu'elle est en partie constructible dans le PLU actuel, de plus elle bénéficie d'un CU valide. Ces opérations sont concomitantes à la fin de la procédure de révision du PLU. Une agence immobilière a prétendu, lors de l'enquête publique, qu'elle avait deux acheteurs potentiels. Le classement en zone N peut donc avoir des conséquences financières importantes pour les demandeurs. Je recommande donc le classement de la partie de la parcelle longeant la route en zone constructible.

4. Monsieur David MARONNE Gorse 23000 Sainte Feyre (Registre n°1)

Monsieur Maronne a acquis en 2017 la parcelle cadastrée section ZN n° 113, cette parcelle n'étant pas constructible dans l'actuel PLU, il demande son classement en zone constructible car il envisage de construire une maison sur cette dernière car il habite actuellement chez ses beaux-parents.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande de (re)classer une partie constructible le long de la départementale n° 4, soit de 800 à 1000 m².

Ce terrain était constructible dans le PLU initial en 2011 lors de l'achat du terrain.

Argumentaire : Même s'il est demandé le reclassement d'une partie du terrain (800 à 1000 m²), cela contribuerait à poursuivre l'urbanisation linéaire au Sud de la RD n° 4.



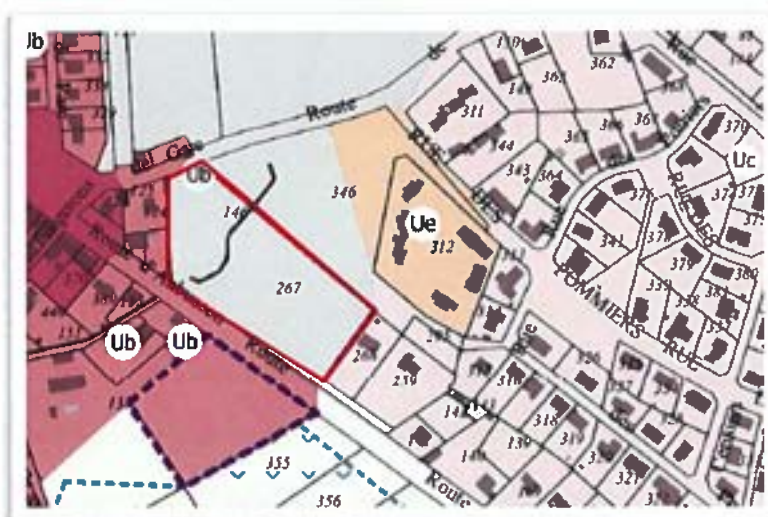
Conclusion = rejet du reclassement d'environ 1000 m²

Analyse du commissaire enquêteur :

Ce parcelle joint une seule parcelle construite de ce côté de la route départementale. Si elle était classée constructible, elle se trouverait séparée et isolée de la zone UC par la route départementale, je suggère de ne pas donner suite à cette demande.

5. Madame Marie-Thérèse DARRAUD épouse AUFRERE 30, Le Mas 23000 Sainte Feyre (Registre n°2)

Demande le classement en zone UC de la parcelle n° BK 267 qui joint la zone constructible et qui est desservie par tous les réseaux, d'autant plus qu'elle y était précédemment.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande reclassement de la 1^{ère} parcelle qui est constructible au PLU actuel ainsi que la seconde classée en zone naturelle au PLU actuel



Argumentaire : le déclassement de la première parcelle s'explique par la limitation de l'extension linéaire le long de la voie communale, l'absence des réseaux d'eau (nécessiterait un branchement long de + de 70 m) et le caractère dangereux de l'accès à la parcelle en limite Nord.

Conclusion = rejet du reclassement de 1414 m² en zone Uc et validation du classement en zone A de la seconde parcelle

Analyse du commissaire enquêteur :

IL semblerait que madame Darraud ait commis une erreur de section dans sa déclaration, la parcelle BK 267 étant une parcelle communale. La communauté d'agglomération a pris en compte la parcelle BL267, ce qui paraît être la véritable parcelle. Le classement en zone constructible de cette parcelle, outre le fait d'étendre l'urbanisation linéaire le long de la route, demanderait une extension des réseaux significative, je préconise de ne pas donner suite à cette demande.

6. Madame Delphine LEFORT et monsieur Patrice GATY 17 route d'Aubusson, 23000 Sainte Feyre. (Courrier n° 11)

Madame LEFORT et monsieur GATY sont très inquiets sur la décision de déclasser leur terrain de catégorie constructible à celle de terrain agricole

Suite à un accident de monsieur GATY, cette famille a acheté le 05 mars 2020 un terrain constructible au village du Theil (AZ 464) pour une somme de 30000 € soit un total de 37000€ frais compris, afin de faire construire une habitation de plein – pied plus facilement accessible suite au handicap de monsieur GATY. Dans le projet de PLU, ce terrain se trouve classé en zone A donc inconstructible. Madame LEFORT et monsieur GATY demandent son classement en zone UC afin qu'ils puissent réaliser leur projet



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande reclassement de sa parcelle pour faire aboutir son projet de construction de résidence principale

Argumentaire : compte tenu des arguments présentés, et du décalage dans le temps du projet de construction de M. GATY, il est proposé le reclassement actuel en zone Uc d'environ 800 m² avec projet d'aménagement d'ensemble



Conclusion = proposition de reclassement d'environ 800 m² en zone Uc

Analyse du commissaire enquêteur :

Comme expliqué dans leur déclaration, monsieur Gaty et madame Lefort ont acquis en 2020 une parcelle pour construire une habitation de plein pied en raison du handicap de monsieur Gaty suite à un accident. Cout de l'opération : 37000 €. Ils sont aujourd'hui sur le point de lancer leur projet, hors ce terrain sera classé en zone Agricole dans le futur PLU. il ne serait pas convenable que ces personnes en situation de handicap perdent une somme conséquente alors que ce terrain leur est indispensable aussi je considère que ce terrain doit être classé en zone Uc dans sa totalité. En effet, je m'interroge sur l'intérêt de ne classer que 806 m² en zone Uc en excluant une petite bande de terrain à l'arrière comme le suggère la communauté d'agglomération. Le classement de la totalité de la parcelle leur permettrait de reculer leur habitation par rapport à la route et de mieux la positionner. Une surface si limitée ne met pas en péril l'équilibre du projet

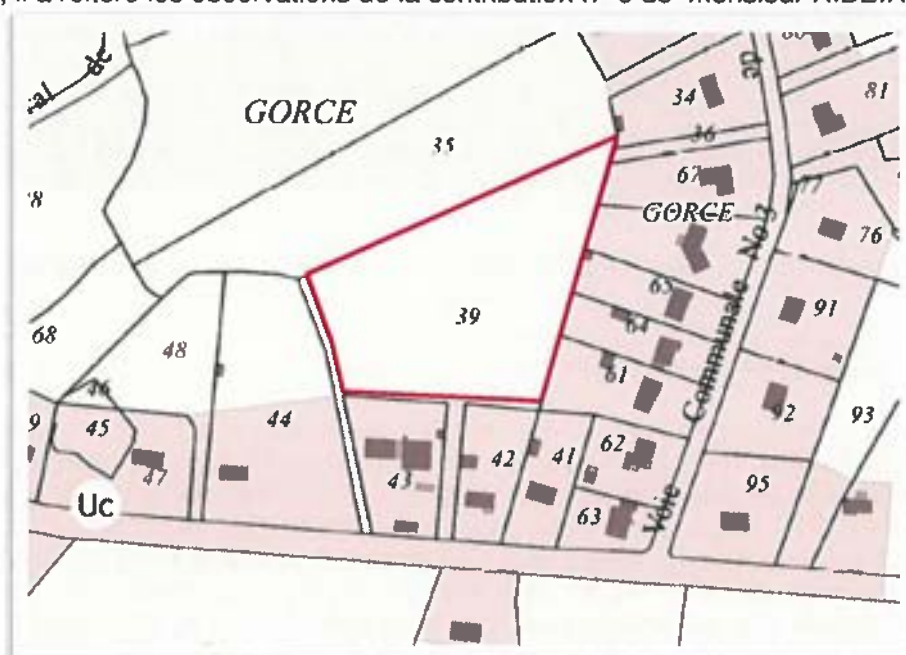
7. Monsieur RIBEIRO, 3, rue du château, 23000 Sainte Feyre (note écrite n° 4)

Monsieur RIBEIRO possède la parcelle ZP 39 en indivision (Succession Thibord Ribeiro) située à Gorce. D'une superficie de 11000 m², elle est aujourd'hui constructible alors qu'elle sera classée en zone A dans le projet du futur PLU. Au nom de l'indivision, il demande donc qu'elle soit classée en zone UC ayant obtenu des certificats d'urbanisme toujours valides et des projets étant en cours pour cette parcelle.

Cette décision de classement a un aspect financier très important pour cette famille qui est touchée de plein fouet en dévaluant les biens de la succession de leurs parents.

8. Monsieur Jean-Michel RONZEAU Limoges (Courriel n° 12)

Monsieur RONZEAU est membre de l'indivision Thibord-Ribeiro, il a contacté le commissaire enquêteur par courrier afin d'obtenir un entretien téléphonique. Lors de cet entretien, il a réitéré les observations de la contribution n° 6 de monsieur RIBEIRO



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demandent le reclassement de la parcelle qui est actuellement en zone « A urbaniser » au PLU actuel.

Argumentaire : cette parcelle a fait l'objet d'un Certificat d'Urbanisme positif pour l'aménagement d'un lotissement de plusieurs maisons conformément au PLU actuel. Les propriétaires actuels n'ont pas trouvé d'aménageur pour ce projet.

Un investisseur a proposé d'y construire des bâtiments de stockage, avec couverture photovoltaïque, ce qui est contraire au CUB+ et au zonage actuel du PLU et à la vocation du futur zonage.

Bien que non déclarées à la PAC, les parcelles 39, 35 et 44 pour partie semblent exploitées. Elles sont accessibles depuis la voie communale n° 3 au Nord Est.

Il est souhaité de ne pas multiplier les accès sur la Départementale n° 4. Les réseaux sont présents au bord des voiries (RD 4 et VC 3) mais nécessiterait une extension de plus de 60 mètres linéaires (ML).

Il est précisé que la parcelle n° 44 reste constructible dans toute sa partie Sud, ce qui représente environ un potentiel constructible d'environ 1400 m², à condition que l'accès soit commun avec la maison existante.



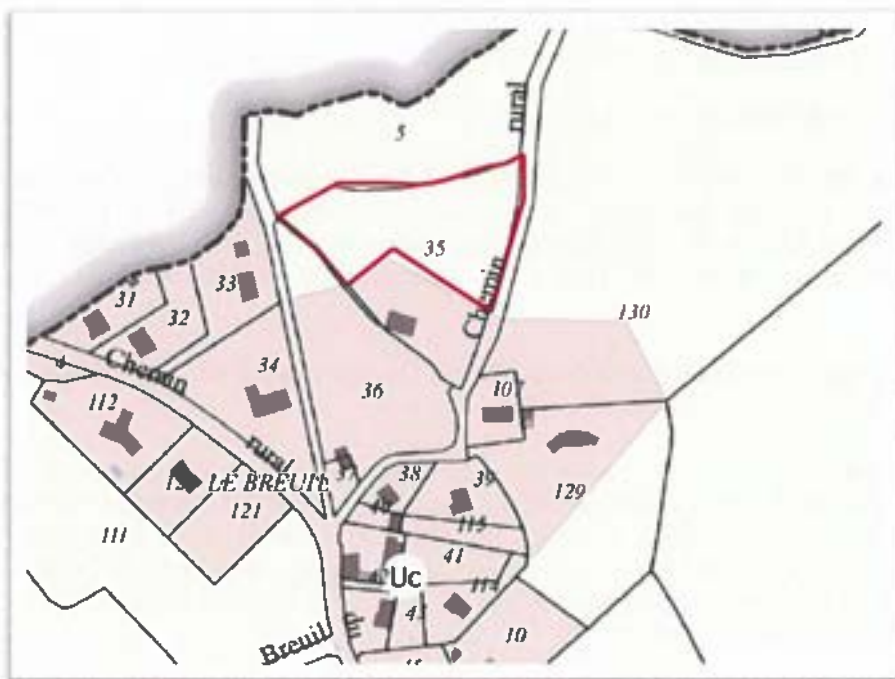
Conclusion = rejet du reclassement de tout ou partie de la parcelle, reclassée en zone agricole.

Analyse du commissaire enquêteur :

Tout d'abord, précisons que les parcelles 35 et 44 ne sont pas l'objet de la demande, seule la parcelle 39 est concernée par la demande selon les déclarations de messieurs Ribeiro et Ronzeau au cours de l'enquête publique. Il est vrai que le projet envisagé de construction d'un hangar avec couverture photovoltaïque n'est pas conforme au CUB+ ni au PLU actuel ni au futur zonage, cependant, le classement de cette parcelle en zone A revêt un aspect financier très important pour cette famille qui est touchée de plein fouet par une dévaluation de leur bien alors même que le règlement de la succession de leurs parents est en cours. Ces personnes étant en possession d'un CUB+ valide, je recommande à la communauté d'agglomération du Grand Guéret de prendre contact avec les propriétaires pour voir si e possibilité de lotir est envisageable

9. Monsieur Guy MARTIAL 20, Le Breuil 23000 Sainte Feyre (courrier n°2)

Demande le classement de sa parcelle ZB 35 en zone UC car elle est actuellement en zone constructible dans l'actuel PLU, alors quelle est classée en zone A (agricole) dans le projet



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande de reclassement en zonage constructible de la partie Nord des parcelles 35 et 36 du PLU actuel.

Argumentaire : le classement actuel en zone à urbaniser de ce secteur de 6500 m² n'a jamais fait l'objet d'un projet d'aménagement d'ensemble avec la parcelle n° 131 situé à l'Est (zonage AU du PLU actuel). La zone constructible qui subsiste sur la propriété de M. Martial représente environ 6500 m². Les réseaux sont présents au Sud et à l'Ouest. Une division parcellaire de ce secteur pourrait permettre le cas échéant la construction de maisons individuelles facilement raccordables.



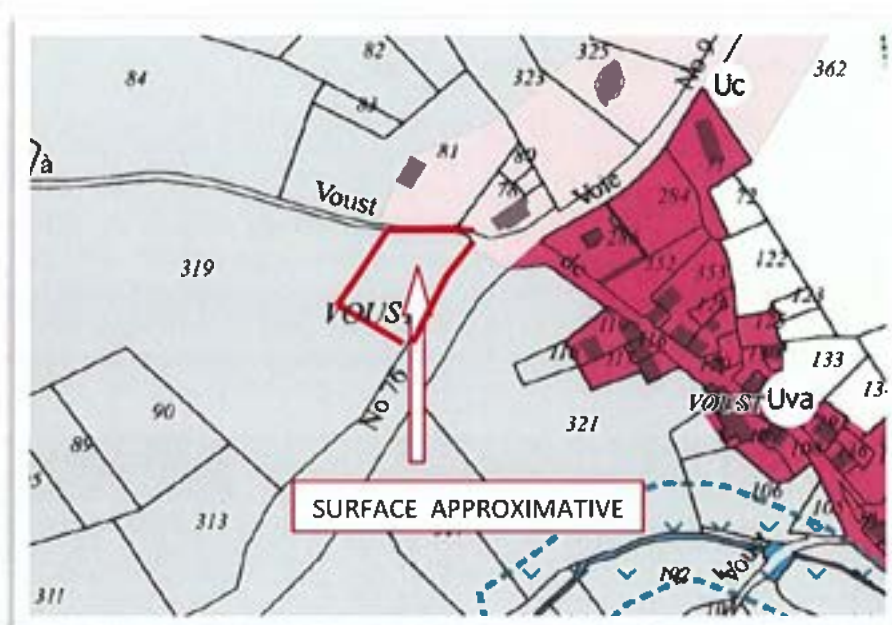
Conclusion = rejet du reclassement en zone Uc de tout ou partie du secteur Nord des parcelles 35 et 36, reclassée en zone agricole.

Analyse du commissaire enquêteur :

A la lecture du courrier n° 2, seule la parcelle 35 est concernée par la demande, cependant, la majeure partie de la parcelle 36, mitoyenne de la parcelle 35 reste constructible et laisse la possibilité à monsieur Martial de construire des maisons individuelles pour ses descendants s'il le souhaite. Je considère donc cette demande irrecevable.

10. Madame Herceg SOBRY KATA 20, Route de la Gare 23000 Sainte Feyre. (Courrier n°4)

Madame SOBRY souhaite construire pour sa mère qui habite dans le nord, une maison d'habitation sur la parcelle n° BE 319 à Voust. Cette parcelle est classée en zone N par le projet, elle demande donc son classement en zone UC. Cette parcelle qui disposait de 3 lots constructibles avait été classée en terrain non constructible lors d'une précédente révision. Si un accord était trouvé, elle demande de ne pas inclure la partie figurant sur le plan fourni pour desservir la parcelle restante.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande de classement en zonage constructible de la partie Nord-Est de la parcelle pour 800 m².

Argumentaire : ce secteur est classé en zone naturelle au PLU actuel. Il n'a jamais fait l'objet d'une division parcellaire en 3 lots même si cela avait été envisagé. Son classement contribuerait à poursuivre l'urbanisation linéaire.



Conclusion = rejet du classement en zone Uc d'une bande constructible en partie Nord-Est de la parcelle

Analyse du commissaire enquêteur :

Le classement en zone UC d'une partie de la parcelle BE 319, classée en zone Naturelle dans le projet porterait atteinte à l'homogénéité de cette parcelle agricole et poursuivrait l'urbanisation linéaire au delà d'un chemin rural, aussi je propose de ne pas retenir la demande de madame Sobry Kata

11. Madame Nicole AMEAUME 38 Villameillas 23000 Sainte Feyre au nom de sa fille Bérengère DUCLOY (note écrite n° 5)

Madame DUCLOY demande que soit modifié le classement de la parcelle cadastrée ZI 209 au lieu-dit « Les Rauds ». Cette mobilisation pourrait porter sur la totalité de la parcelle ou d'une partie seulement de manière suivante :

- Classement en zone Uva ou Uc ou 1AUc en remplacement du zonage A

Cette parcelle est desservie par la voie communale n° 6 et par deux chemins ruraux, celui de Chaumet et celui des Rauds

Selon Madame DUCLOY, le changement de zonage ne porterait pas atteinte à l'économie générale du PADD, ne réduirait pas un espace boisé ou une zone naturelle ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des espaces naturels. La zone A ne serait réduite que de façon négligeable.

Madame AMEAUME a également demandé le classement d'une partie de la parcelle ZI 54, au village de Villameillas en zone constructible (Demande orale)

Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

A. Demande de classement en zonage constructible des parties Sud (en bordure de la VC n° 6) et Sud-Ouest (en bordure du chemin rural de Chaumet) pour le compte de sa fille, Mme DUCLOY Bérengère : Neuville / Les Rauds, parcelle ZI n° 209 de 59898 m²

Argumentaire : L'intégralité de la parcelle était déclarée à la PAC en 2021 : l'accès agricole se fait par le chemin rural situé au Sud-Ouest. Ce secteur Sud-Ouest n'est pas desservi par

l'eau potable contrairement au secteur Sud qui pourrait être facilement raccordable. Il pourrait être considéré comme une « dent creuse » du village de Neuville et pourrait être classé sur une profondeur de 25 m dans le secteur Uva du village pour une surface d'environ 1000 m². A noter que cette bande appartient pour partie à M. LISSAJOUX, voisin.



B.

Conclusion = reclassement d'une bande de 25m de profondeur de la partie Sud pour une surface d'environ 1000 m²

B. Demande de reclassement en zonage constructible de la partie Sud de la parcelle ZI 159 pour environ 800 m².

Argumentaire : cette parcelle est classée pour environ 1050 m² en surface constructible. Elle est n'est pas accessible directement de la voie publique et n'est pas desservie par les réseaux. La partie Sud est classée en zone naturelle au PLU actuel.



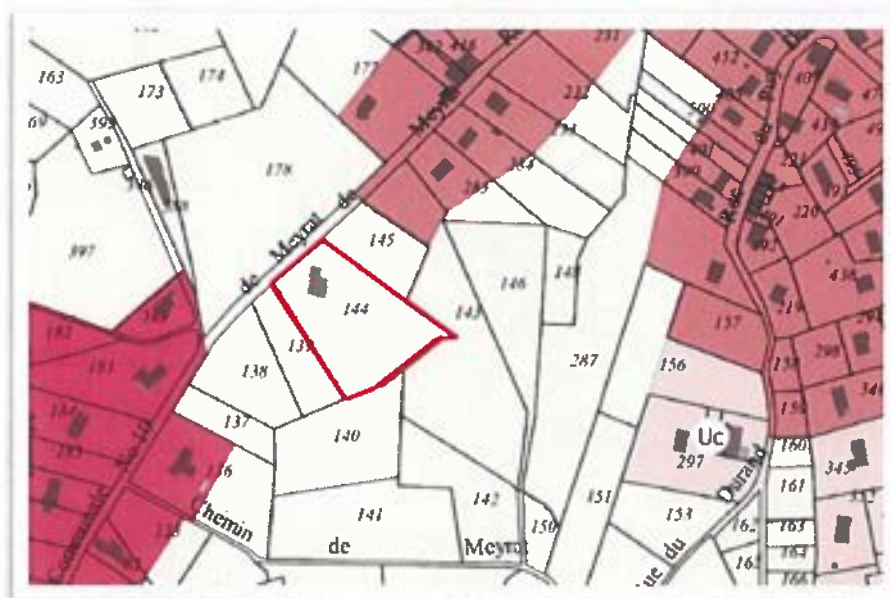
Conclusion = rejet du classement de l'intégralité de la parcelle en zonage Uva

Analyse du commissaire enquêteur :

Demande A : La parcelle objet de la demande et celle de son voisin, Mr Lissaloux forment « une dent creuse » dans la zone constructible. Le classement d'une bande de

Demande B : Cette parcelle n'étant pas accessible depuis la voie publique et n'étant pas desservie par les réseaux, je considère sa demande de classement en zone constructible irrecevable.

Monsieur GAY souhaite absolument connaître la raison pour laquelle sa parcelle BM 144 aujourd'hui constructible et sur laquelle est construite sa maison d'habitation est classée en zone A dans le projet de PLU. Il demande son reclassement en zone constructible



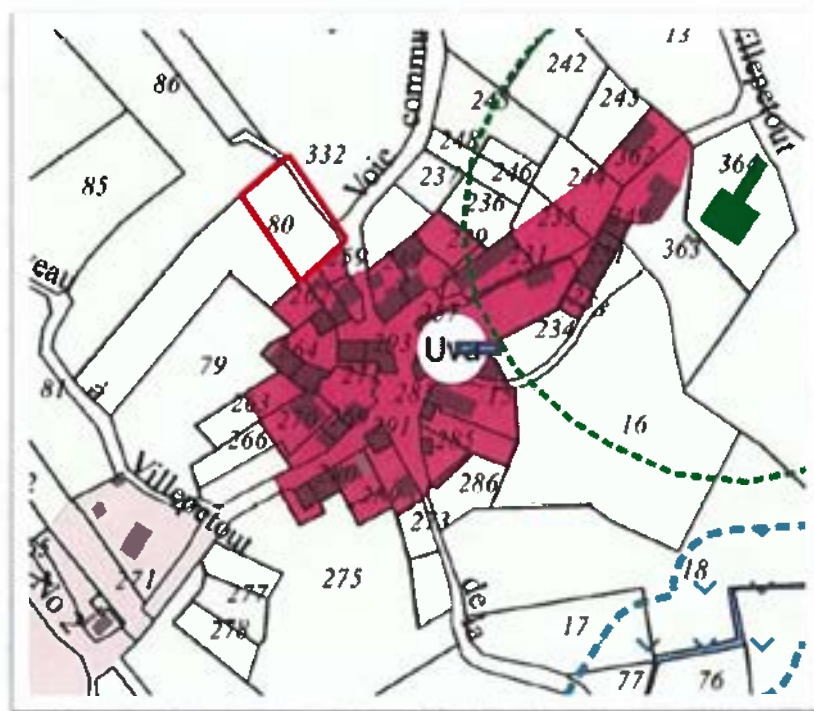
Demande le reclassement en zone constructible de sa parcelle

Conclusion : Rejet du reclassement de sa parcelle en zone constructible

Le classement en zone constructible de cette parcelle entrainerait de facto le classement des autres parcelles joignant la route en zone constructible afin d'obtenir un zonage cohérent, entraînant une augmentation importante du potentiel foncier urbanisable contrairement à la réglementation. Je considère donc que cette demande ne peut être retenue

13. Madame MONTEIRO 8, rue du docteur Brésard 23000 Guéret accompagnée de monsieur Roland GRANDET Charsat 23800 Saint Feyre. (Note écrite n°6)

Monsieur GRANDET a vendu en décembre 2022 à madame MONTEIRO un terrain constructible avec certificat d'urbanisme au village de Villepetoux (parcelle ZM 80), terrain où elle a placé toutes ses économies. Ce terrain se divise en 2400m² constructible et 1400 m² non constructible. Actuellement sa fille a entrepris les démarches auprès d'une banque et des constructeurs pour construire une maison sur ce terrain hors il sera classé en zone A donc inconstructible dans le futur PLU. Evidemment elle demande qu'une partie de ce terrain soit reclassé en zone UC pour pouvoir réaliser ce projet et ne pas perdre ses économies. Cette parcelle est située à moins de 30m de tous les réseaux.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande le reclassement de la zone constructible de sa parcelle

Argumentaire : Cette parcelle est pour partie constructible au PLU actuel. Elle est directement desservie pour l'alimentation en eau potable dans sa partie Nord-Est. La parcelle n'était pas déclarée à la PAC 2021. Il pourrait être proposé d'en reclasser une bande constructible d'environ 25 m de profondeur.



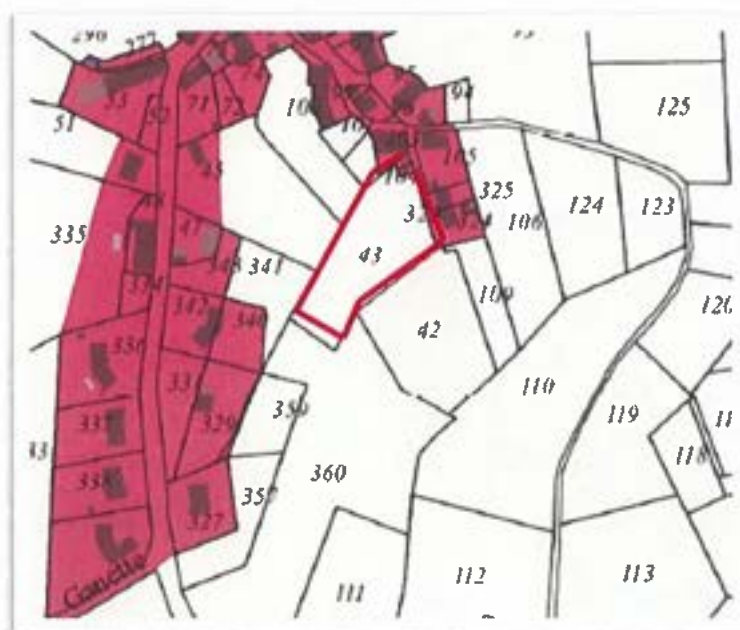
Conclusion = reclassement d'une bande de 25m de profondeur de la partie Nord-Est pour une surface d'environ 1000 m².

Analyse du commissaire enquêteur :

Madame Monteiro a acquis en décembre 2022 cette parcelle, ou elle a mis toutes ses économies. Elle est classée constructible dans le PLU actuel et sa fille a entrepris les démarches auprès des banques et des constructeurs pour construire une maison. Hors ce terrain va être classé en zone agricole, aussi, vu la simultanéité de la fin de la procédure de révision du PLU avec l'acquisition de cette parcelle et les démarches pour la construction d'une maison, je considère qu'il ne serait pas correct de faire perdre une telle somme d'argent à cette dame, un bande constructible de 25 m comme le suggère la communauté d'agglomération doit être classée en terrain constructible.

14. Madame Maryline TIXIER (Courriel n° 1)

Madame TIXIER possède un terrain à Meyrat cadastré section BM n° 43. Il est situé à côté du château d'eau et tous les réseaux arrivent en limite de propriété. Ce terrain est actuellement inconstructible, elle demande à revoir sa nature pour être remis en terrain à construire (Uva)



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande de classement de la parcelle en zone constructible

Argumentaire : ce terrain est non constructible au PLU actuel. Même s'il n'était pas déclaré à la PAC 2021, il est proposé de ne pas étendre l'urbanisation sur ce secteur.



Conclusion = rejet du reclassement de l'intégralité de la parcelle.

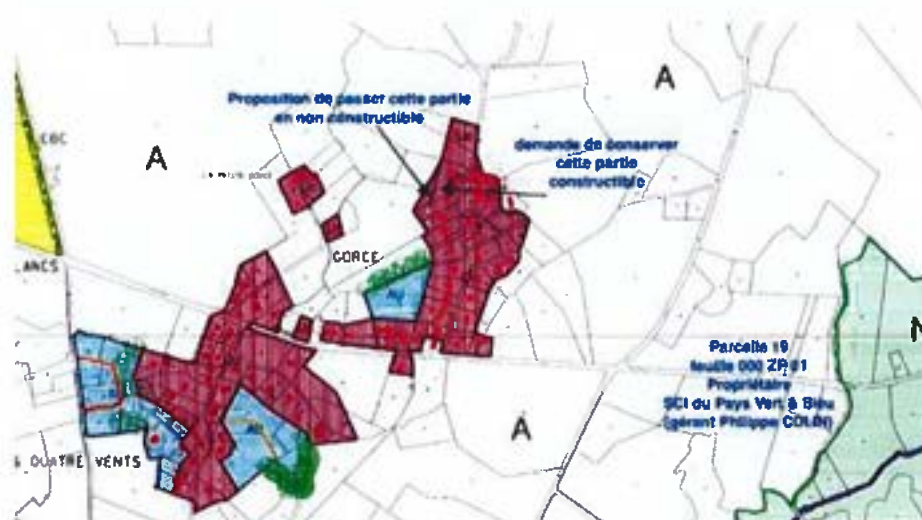
Analyse du commissaire enquêteur :

Ce terrain n'étant pas actuellement constructible, difficile d'accès, vu sa configuration par rapport à la zone Uva, je propose de ne pas retenir la demande de madame Tixier

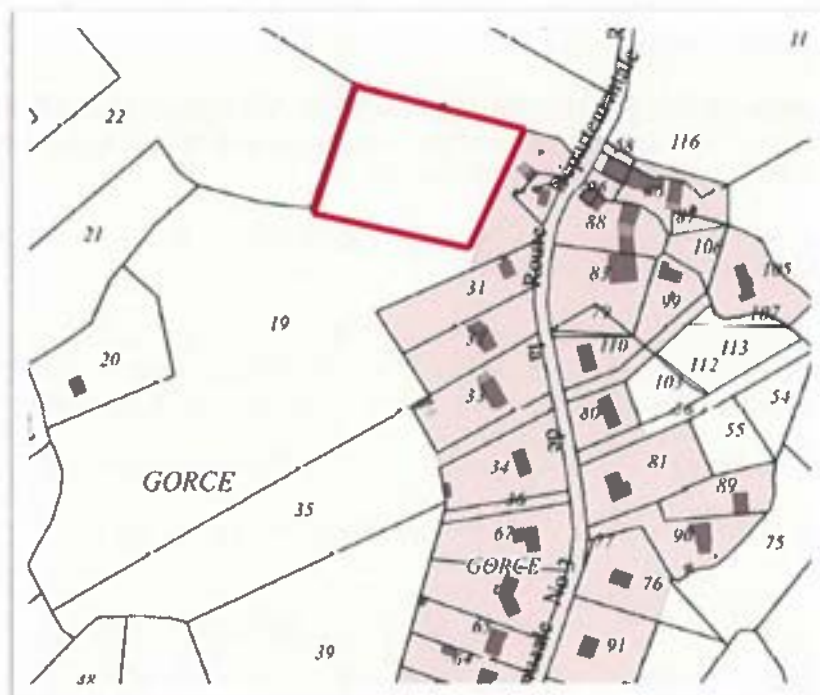
15. Monsieur Philippe COLIN 16, Rue Isabelle 33110 Le Bouscat ; 6, rue Sauval 75001 Paris (Courriel n° 2 et courriel n°6)

Monsieur Colin est propriétaire via la SCI du Pays Vert et Bleu de la parcelle 19 à Gorce. Il demande le classement de la partie joignant la zone UC en zone constructible ?.

Monsieur COLIN écrit dans sa note écrite n°6 : « Bien conscient qu'il est nécessaire que chacun participe à l'effort collectif, je sollicite la bienveillance et la compréhension des instances de décision pour conserver 50% en terrain constructible sur la partie où il est prévu de passer à 100% en non constructible »



Page précédente : proposition de monsieur COLIN dans son courriel n°6



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande reclassement d'une partie de la parcelle au Nord dont l'extrémité n'était pas constructible au PLU actuel pour construction d'une ou plusieurs maisons familiales sur environ 6800 m²

Argumentaire : L'objectif de la révision du PLU est de limitation la consommation d'espaces agricoles / naturels et de favoriser l'implantation des constructions à proximité des voiries et réseaux. La demande reclassement d'environ 6800 m² ne répond pas à cet objectif. La partie Nord-Est est occupé par des annexes : son maintien en zone constructible ne se justifie pas (moins 550 m²) tandis qu'une évolution mineure (plus 550 m²) du zonage de la partie Sud-Est pourrait permettre de créer une zone constructible d'environ 1200 m². Ces évolutions n'entraînent pas d'augmentation du Potentiel Foncier Constructible.





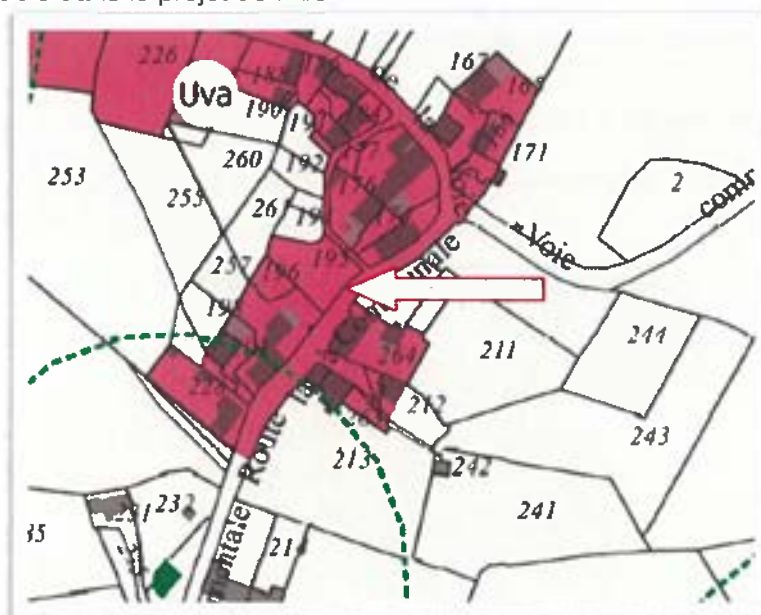
Conclusion = reclassement d'une bande de 25m de profondeur de la partie Sud pour une surface d'environ 1200 m²

Analyse du commissaire enquêteur :

Je souscris aux arguments de la communauté d'agglomération dans son mémoire en réponse, je considère qu'une bande de 25 m de profondeur de cette parcelle dans la partie sud doit être reclassée en zone constructible

17. Madame MANQUAT 87110 Le Vigen (déclaration orale)

Madame MANQUAT est propriétaire à Neuville. Elle souhaite savoir si sa parcelle ZK 195 est constructible dans le projet de PLU



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande d'informations sur le classement de sa parcelle qui est constructible au PLU actuel.

Argumentaire : la parcelle reste constructible au PLU révisé.

Analyse du commissaire enquêteur :

Comme elle le souhaitait la parcelle de madame Manquat reste constructible

18. Monsieur André LALUQUE La Villatte 23000 Saint Feyre (Registre n°5)

Monsieur LALUQUE a demandé un permis d'aménager à la Villatte pour 21 parcelles le 21 mai 2021 approuvé et validé par la mairie et la préfecture. 6 parcelles ont été aménagées, hors les 15 parcelles non encore aménagées ont été classées en zone A (agricole) dans le projet de PLU alors que le maire, la Communauté d'Agglomération et la préfecture avaient validé le permis d'aménager sous le n° PA 23 193211G0001. Monsieur LALUQUE précise que l'opération d'aménagement lui a déjà coûté 80000€. Il demande donc que les 15 parcelles pas encore aménagées ainsi que le reste de sa parcelle soient remis en zone constructible (UC)



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande le reclassement de l'intégralité du secteur AU du PLU actuel :



Argumentaire : le Permis d'Aménager (PA) a été obtenu pour l'aménagement de 6 lots dont un a fait l'objet d'un Permis de Construire, ce qui correspond à l'emprise du zonage Uc qui est maintenue dans le projet de PLU révisé (coup parti). Il est précisé que le PA ne fait pas référence à un aménagement global du secteur AU pour aboutir à l'aménagement de 15 lots. Dans ce sens, aucun autre projet n'a fait l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.



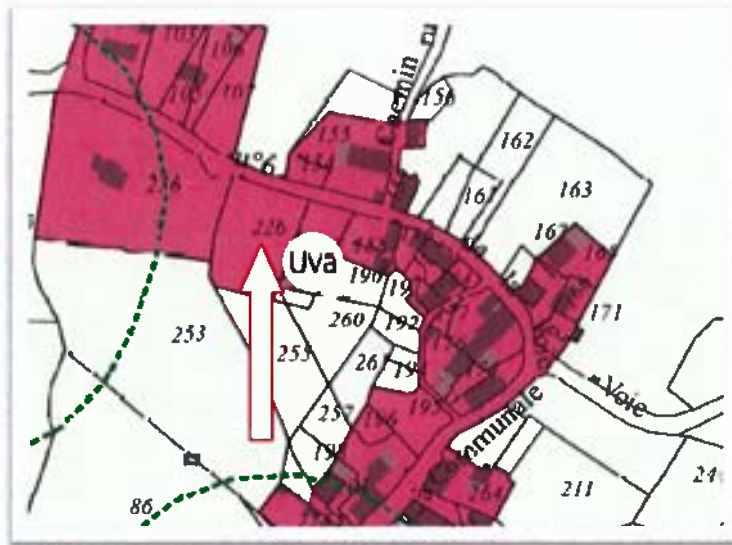
Conclusion = Le secteur constructible du PLU révisé reprend le contour du PA qui a été validé dans lequel un PC a été accordé. Il n'est pas prévu d'étendre d'avantage l'urbanisation de ce secteur. (voir observation n° 52 de M. Marceron)

Analyse du commissaire enquêteur :

Dans sa demande, monsieur Laluque affirme détenir un permis d'aménager pour 21 lots, 15 n'étant pas encore aménagés. En revanche, dans son mémoire en réponse, la communauté d'agglomération affirme que monsieur Laluque détient un permis d'aménager pour 6 lots. Le secteur constructible du futur PLU reprend les contours des 6 lots aménagés. La demande de reclassement de monsieur Laluque porte sur les lots restant à aménager donc sur une surface agricole conséquente. Si, comme l'affirme la communauté d'Agglomération, le permis d'aménager porte uniquement sur 6 lots, je considère qu'au vu de la surface agricole objet d'une demande de reclassement, ce reclassement en zone constructible porterait une atteinte grave à la réglementation sur la préservation des terres agricoles et à la limitation de la consommation d'espace. J'estime donc que la demande de monsieur Laluque ne peut être prise en compte. Cependant, La communauté d'agglomération devra donc s'assurer du statut de ces parcelles.

19. Monsieur Christian MICHAUD 23, Neuville 23000 Sainte Feyre (Déclaration orale)

Monsieur MICHAUD est propriétaire de la parcelle ZK 226 à Neuville, il est venu à la permanence pour se renseigner sur la constructibilité de cette parcelle.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande informations sur le classement de sa parcelle qui est constructible au PLU actuel.

Argumentaire : la parcelle reste constructible au PLU révisé.

Conclusion : pas de modification souhaitée dans le projet arrêté de révision du PLU.

Analyse du commissaire enquêteur :

Comme le souhaitait monsieur Michaud, cette parcelle demeure constructible. Cette situation n'appelle aucun commentaire.

20. Monsieur André NAILLAT 14, Colombier 23000 Guéret représentant la SCI le Colombier (registre n°6)

1- La SCI le Colombier a obtenu un certificat d'urbanisme n° 2319322G0078 en date du 12 décembre 2022, accepté le 20 février 2023 pour la parcelle cadastrée ZO 130 à Charsat. Hors cette parcelle se trouve classée en zone A dans le projet, aussi il demande son reclassement en zone UC



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

A. Demande le reclassement de l'intégralité de la parcelle

Argumentaire : il est proposé de stopper l'urbanisation linéaire le long de la VC n° 2 en direction de Puychauveau même si l'alimentation en eau potable peut être assurée (débit à vérifier). Voir observation n° 36 Mme AUBLANC.

Il est précisé que le pont de la voie de chemin de fer est fermé à la circulation, ce qui ne permet plus de rejoindre facilement le centre-bourg de Sainte Feyre où sont situés les commerces et services de proximité.

Enfin, le terrain agricole est exploité, labouré, et était déclaré à la PAC 2021.

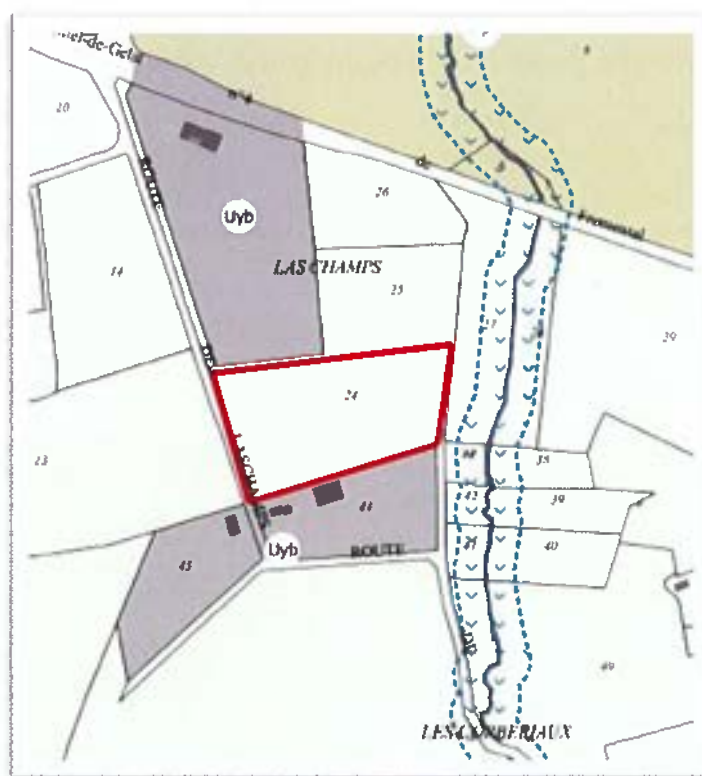


Conclusion : rejet de la demande de reclassement de l'intégralité de la parcelle

Analyse du commissaire enquêteur :

Le terrain objet d'une demande de reclassement en zone UC est actuellement une parcelle agricole de 10600m² environ exploitée au sein d'un vaste ensemble parcellaire. Ce reclassement augmenterait de façon conséquente le Potentiel Foncier Urbanisable. Dans le but de préserver les espaces agricoles et limiter l'augmentation trop importante du Potentiel foncier urbanisable, j'estime que cette demande ne doit pas être prise en compte.

2- Pour la parcelle ZO 24, la SCI le Colombier a obtenu un certificat d'urbanisme le 21 février 2023 sous le n° 2319323G0017 alors que cette parcelle, située entre deux parcelles classées en zone Uyb se trouve classée en zone A. La SCI le colombier demande donc son classement en zone Uyb.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande de reclassement d'une partie de la parcelle à vocation économique pour la création de locaux de stockage

Argumentaire : cette parcelle est constructible au PLU actuel et est située en dent creuse entre 2 parcelles à vocation d'activités artisanales ou industrielles. Elle est desservie par les réseaux. En partie Ouest, elle est relativement plate alors que l'Est est en pente avec la présence de zones humides. Il est proposé de reclasser la partie Ouest de cette parcelle pour environ 8200 m².



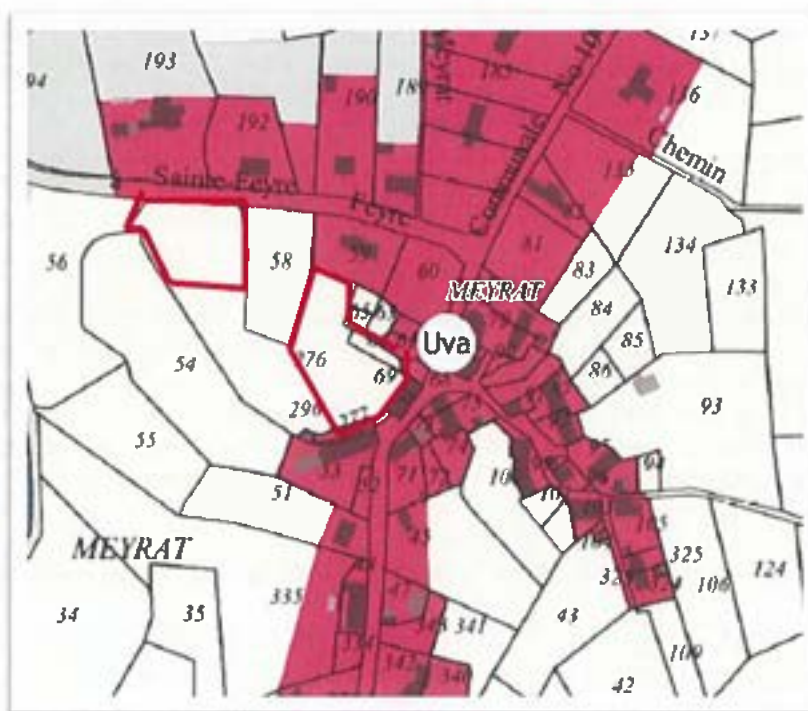
Conclusions : reclassement d'environ 8200 m² à vocation d'activités artisanales ou industrielles

Analyse du commissaire enquêteur

Cette parcelle représentant une « dent creuse » dans une zone à vocation industrielle et artisanale, je suis en accord avec l'argumentaire de la communauté d'agglomération

21 Monsieur PLANTELIGNE 2, Bois Valette 23000 Sainte Feyre (courrier n°3)

Ce monsieur possède la parcelle BM 276 à Meyrat. Cette parcelle d'une surface de 76 ares est classée en zone A, monsieur PLANTELIGNE demande le classement de deux parties de sa parcelle en zone constructible. L'une route de l'Etang, d'une surface d'environ 2000m² est située en face d'habitations existantes et est desservie par les réseaux sauf le tout à l'égout. La seconde partie de la parcelle est accessible par la route de Chaulet d'une superficie possible de 2000 à 2300 m², elle est desservie par tous les réseaux. Monsieur PLANTELIGNE peut échanger la partie de la parcelle BM 191 lui appartenant également, qui est constructible en échange de la parcelle inconstructible.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande de déclassement de la bande constructible de la parcelle BH n° 191 et reclassement de terrains constructibles de 2 secteurs situés sur le chemin de Badan et sur la VC n° 10.

Argumentaire : la zone constructible de la parcelle BH n° 191 ne permet pas la construction d'une habitation compte tenu de sa faible largeur ; l'accès à l'arrière de la parcelle serait également compromis en cas de construction. Il est proposé de déclasser cette parcelle difficilement urbanisable pour environ 560 m². Concernant la parcelle BM 276, l'urbanisation le long de la route de Meyrat contribuerait à prolonger l'urbanisation linéaire, ce qui n'est pas

souhaitée. La partie Sud-Est, située en dent creuse le long de la VC n° 10, pourrait être ouverte à l'urbanisation sur une bande de 25 m de profondeur, soit sur environ 700 m².



Conclusions : classement de la partie Sud de la parcelle BM n° 276 pour environ 700 m² et déclassement de la partie constructible de la parcelle BH n° 191 pour environ 560 m², soit une augmentation du Potentiel Foncier Urbanisable d'environ 140 m²

Analyse du commissaire enquêteur

Bien qu'une partie de la parcelle BH 191 soit classée constructible, elle est difficilement urbanisable au regard de sa taille et de sa configuration, je pense qu'elle peut donc être déclassée.

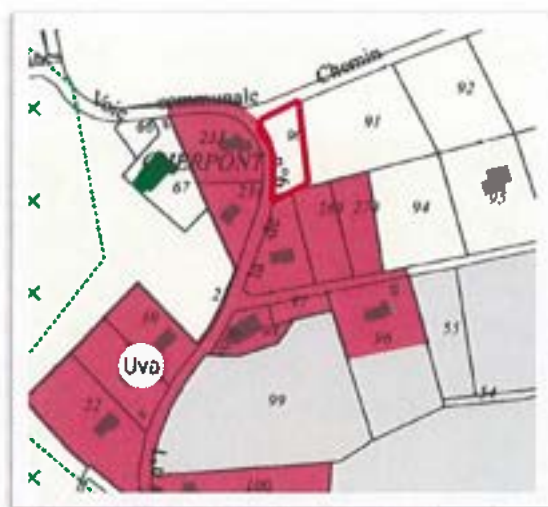
La partie nord de la parcelle BM 276 joignant la route de Meyrat ne peut être classée en zone Uva, en effet elle se trouve isolée par rapport à la zone Uva existante et elle n'est pas desservie par le tout à l'égout.

En revanche la partie sud de cette parcelle est desservie par tous les réseaux, elle joint la zone Uva et forme une dent creuse, je considère qu'elle peut donc être reclassée en zone Uva selon les préconisations de la communauté d'agglomération dans son mémoire en réponse.

22. Monsieur Thomas GAUCHEE 19, Neuville 23000 Sainte Feyre (voir note écrite n°2)

Copropriétaire avec son père de la parcelle ZK 90 à Cherpont, il souhaite savoir pourquoi cette parcelle a été classée en zone A dans le projet et demande à ce qu'elle soit constructible.

Il demande également à revoir le statut des parcelles ZK 231, 234, 235, et 85 car ce ne sont en aucun cas des prés à usage agricole ou autre.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

A Cherpont : Demande de classement en zonage constructible de la totalité de la parcelle ZK n° 90

Argumentaire : ce secteur est classé en zone naturelle au PLU actuel. Il n'est pas souhaité d'étendre l'urbanisation diffuse et linéaire de ce secteur. Il est précisé que la parcelle sera reclassée en zonage agricole dans le PLU révisé. (idem observation n° 28 de M. GOUMY).



Conclusion = rejet du classement en zone Uva de la parcelle n° 90

Analyse du commissaire enquêteur

Dans ce village, les parcelles ZK 269 et ZK 270 présentent le même cas de figure que la parcelle ZK 090 en étendant une urbanisation diffuse et linéaire et pourtant elles sont classées en zone Uva. Je considère donc que la parcelle ZK 090, située entre la zone Uva et une intersection doit être classée en zone Uva

B Neuville : demande de classement en zonage constructible de la totalité des parcelles n° 231, 234, 235, et 85 pour une superficie totale d'environ 4000 m².

Argumentaire : ce secteur est classé en zone naturelle au PLU actuel. Il n'est pas souhaité d'étendre l'urbanisation diffuse et linéaire de ce secteur. Il est précisé que la parcelle sera reclassée en zonage agricole dans le PLU révisé.



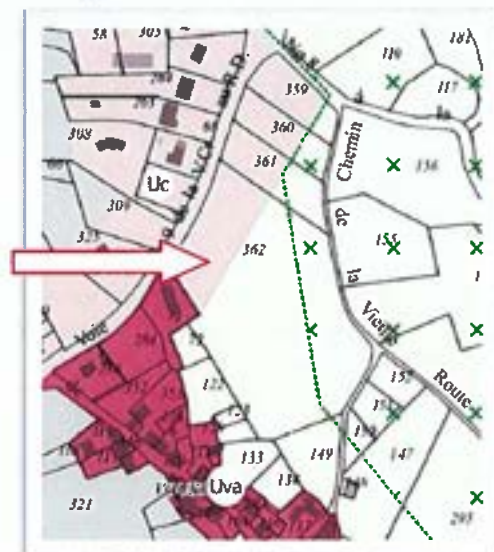
Conclusion = rejet du classement en zone Uva ou Uc de l'ensemble des parcelles

Analyse du commissaire enquêteur

Ces parcelles sont situées à l'extérieur de la zone Uva et dans une zone agricole, leur classement en zone constructible augmenterait le potentiel foncier urbanisable tout en créant un habitat diffus, je propose de ne pas donner suite à cette demande

23. Madame Josiane FAREJEUX et monsieur Franck PARAIN 34, Voust 23000 Sainte Feyre (Registre n° 7)

Ces personnes possèdent un certificat d'urbanisme n° 2319320G0011 sur la parcelle BE 362 à Voust et ont fait une demande de prolongation le 7 aout 2023 Ils souhaitent donc que cette parcelle reste constructible



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande que ses terrains restent constructibles

Argumentaire : Le PLU révisé ne change ni la constructibilité ni les surfaces constructibles de ses terrains qui représentent un potentiel foncier d'environ 3600 m².



Conclusion : pas de modification souhaitée dans le projet arrêté de révision du PLU.

Analyse du commissaire enquêteur

La parcelle de madame Farejeaux et de monsieur Parain sera bien constructible dans le PLU révisé en alignement des autres parcelles

24. Monsieur et madame Yves et Monique BALBON 3, le Verger 23000 Saint Feyre (note écrite n° 8 et courriel n° 8)

Après consultation du projet de modification du PLU, monsieur et madame BALBON constatent :

D'une part que la partie réservée au bassin de rétention des eaux pluviales a été déplacée et empiète désormais sur la zone constructible. (voir CU 2319321G0018 du 14 octobre 2022).

D'autre part, cette parcelle jusqu'alors classée en zone artisanale semble évoluer en zone naturelle et du fait du déplacement du bassin de rétention d'eaux pluviales, n'est plus accessible par la parcelle ZA 323.

Ils estiment que ce projet est très désavantageux pour eux et n'est donc pas acceptable. En effet, la parcelle ZA 002, très visible depuis la RN 145, est très convoitée par les entreprises et sa classification en zone N de l'entretien qui est fait actuellement à leurs frais ce qui ne pourra qu'entraîner une zone de friches et de toutes les nuisances que cela comporte.

Autre point défectueux que ces personnes ont relevé, la portion d'accès au bassin de rétention n'est pas à leur convenance et il serait plus judicieux de le situer sur la parcelle ZA 143 qui longe la RN 145.



25. Monsieur Jean-Luc MARTIAL 17, Le Verger 23000 Sainte Feyre (Note écrite n° 9)

Monsieur Martial déclare avoir été interpellé par monsieur BALBON sur le classement en zone naturelle de son terrain au nouveau PLU. Il est riverain au sud de cette parcelle, à ce jour, très bien entretenue et il ne souhaiterait pas voir se développer une friche.

Il considère que cette parcelle est une dent creuse bordée côté nord par la RN 145, côté sud par le prolongement de l'avenue du Bourbonnais en zone d'activité, côté ouest par l'entreprise Micard qui pourrait être pénalisée pour un éventuel prochain projet d'extension.

26. SCI LE VERGER représentée par monsieur Philippe MICARD 50 avenue Gambetta 23000 Guéret (Note écrite n°10)

La SCI LE VERGER est propriétaire au lieu-dit le verger de différentes parcelles occupées par la société DEFIMAT MICARD, entreprise de distribution de matériel agricole. La parcelle n° 002 appartenant à la famille BALBON et jouxtant ses terrains, notamment la parcelle n° 001 était jusqu'alors classée en zone UI. Son reclassement en zone N ne paraît pas judicieux car la parcelle n° 002 constitue la seule possibilité d'extension de la société DEFIMAT MICARD qui envisage aujourd'hui une possible extension et restructuration du site. Il ne faudrait pas que le nouveau PLU de Sainte Feyre entrave les possibilités de développement liées notamment à la création d'un troisième accès situé sous le DOMESPACE et l'acquisition. La sci demande donc de répondre favorablement à la demande de monsieur BALBON de maintenir la parcelle n° 002 en zone UI.

27. Monsieur et madame Michel et Marie Françoise ROUX, président de la SCI le DOME ROUX Le Verger 23000 Sainte Feyre (Courrier n° 7)

Monsieur et madame ROUX approuvent les écrits de leurs voisins, monsieur Jean-Luc Martial et monsieur Philippe MICARD concernant la parcelle de monsieur et de madame BALBON qui les jouxte : parcelle ZA002 au Verger.

Comme monsieur Micard, une éventuelle extension de notre zone d'activité de restauration peut nous paraître également utile à l'avenir.

Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Ces différentes personnes demandent le maintien de la parcelle ZA n° 2 à vocation économique ainsi que des précisions sur la localisation de l'emplacement réservé pour l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales du bassin versant

Argumentaire : Les collectivités (Agglo, Sainte Feyre, Guéret) souhaitent optimiser l'aménagement de ce secteur et favoriser le maintien et le développement des activités économiques présentes. Dans ce sens, le zonage de la parcelle n° 2 pourra évoluer vers un reclassement de tout ou partie de sa surface en zone Uya. Une concertation avec le gérant de l'entreprise Micard sera organisée afin de connaître ses besoins en terrains constructibles et leur vocation (bâtiment, stockage intérieurs ou extérieurs). Une réduction de la bande d'inconstructibilité le long de la RN 145 pourrait aussi être étudiée afin de valoriser l'ensemble de la surface de la parcelle N° 2.

Parallèlement, les parcelles bâties à vocation d'habitat appartenant à la famille Balbon seront reclassées en zonage Uc.

L'Agglo pourra également ajuster le périmètre de l'emplacement réservé après examen précis des conditions de réalisation du bassin de rétention (équipement d'intérêt général) et de son accès.



Conclusion : Dans le cadre d'une concertation avec l'ensemble des parties prenantes, les zonages de ce secteur ainsi que le positionnement du bassin de rétention feront l'objet d'ajustements en fonction d'une connaissance plus précises des projets concernant ces parcelles. Dans ce sens, une étude supplémentaire « dérogation à l'urbanisation limitée » permettra d'optimiser et d'aménager de façon qualitative cette entrée de ville.

Analyse du commissaire enquêteur

Tous les habitants du secteur se sont prononcés pour un classement de la parcelle ZA 02 en zone Uya car cette parcelle sera la seule du secteur classée en zone naturelle tout en formant une dent creuse dans une vaste zone Uya. Il est difficile de

comprendre les raisons de son classement en zone naturelle aussi je considère que cette parcelle doit être intégrée à la zone Uva .

De plus monsieur et madame Balbon ont déclaré que l'espace réservé représenté sur le plan soumis à l'enquête publique ne correspondait pas à l'emplacement initialement prévu pour le bassin de décantation. De plus cette disposition, telle que représentée, prive leur parcelle ZA02 de tout accès et se trouve totalement enclavée.

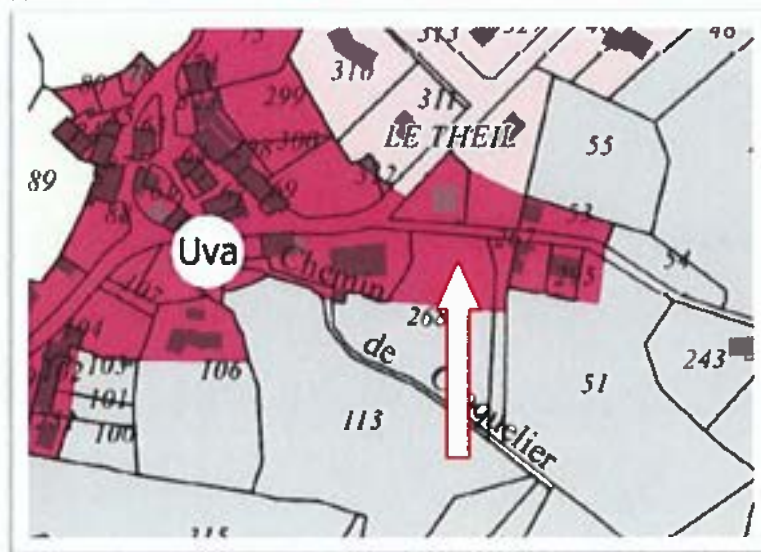
Alors que ce projet de bassin de décantation dure depuis des années, que monsieur Balbon avait connaissance d'un projet plus précis, il est difficile de comprendre une telle approximation dans la réalisation du plan de zonage et comment peut-on isoler une parcelle qui ne pourra plus être desservie qu'en lui accordant une servitude de passage ?

Dans son mémoire en réponse, la communauté d'agglomération a repositionné le bassin de décantation comme monsieur Balbon en avait eu connaissance mais reste cependant très évasive quant au zonage à adopter.

Je considère donc que le zonage de ce secteur doit correspondre au plan ci- dessus fourni par la communauté d'agglomération et que la parcelle ZA 02 doit être desservie sans avoir recours à une servitude de passage.

28. Madame Evelyne MACEDO 32, Le Theil 23000 Sainte Feyre (Déclaration orale)

Madame MACEDO est venue s'assurer que sa parcelle AZ 268 au village du Theil était toujours constructible.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande que ses terrains restent constructibles

Argumentaire : Le futur PLU révisé ne change ni la constructibilité ni les surfaces constructibles de ce terrain qui représentent un potentiel foncier d'environ 1000 m².



Conclusion : pas de modification souhaitée dans le projet arrêté de révision du PLU.

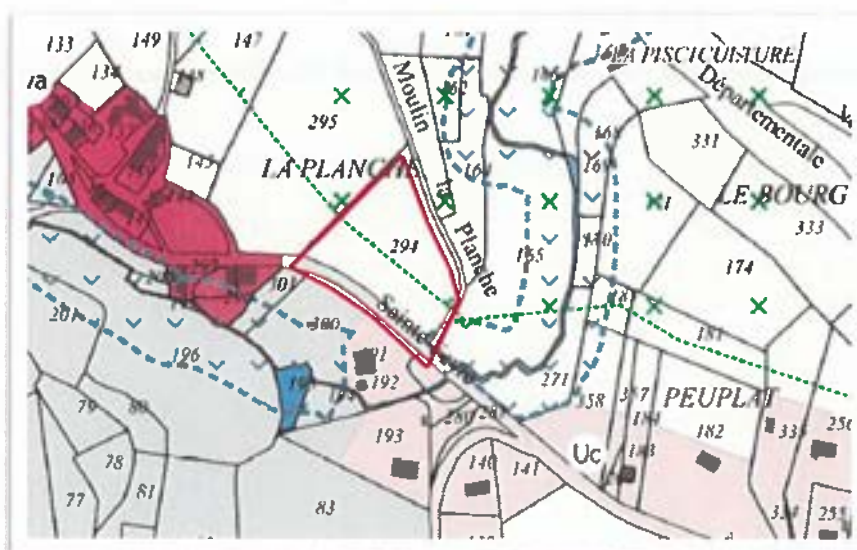
Analyse du commissaire enquêteur

La révision du PLU n'entraînera aucun changement pour les terrains de madame Macedo qui resteront constructibles

29. Madame JURADO-DIAZ 3, rue Salvador Aliendé 23000 Guéret (courriel n°3 et registre n°9)

Madame JURADO-DIAZ est propriétaire de la parcelle BE 294 à La Planche. Souhaitant construire, elle précise que le maire lui avait demandé de faire trois lots. Elle a répondu à cette demande en réalisant la division parcellaire, en créant une entrée commune pour les trois lots et en aménageant les réseaux. Elle a bénéficié d'un permis d'aménager n° PA 2319321G0002 le 28 février 2022. Les trois terrains sont maintenant aménagés, l'étude de sol a été réalisée. L'un d'entre eux est en cours de construction (BE363) et les deux autres lots sont en vente.

Hors ces terrains se trouvent classés en zone A dans le projet de PLU, elle demande donc leur réintégration en zone constructible.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande le reclassement de l'ancienne parcelle BE n° 294 qui a fait l'objet d'un Permis d'Aménager pour 3 lots :

Argumentaire : le PA ayant été obtenu depuis l'arrêt du PLU révisé, l'ancienne emprise de la parcelle n° 294 est considérée comme un « coup parti ». Son emprise sera réintégrée dans le zonage constructible en zone Uc. Le PC de la parcelle 363 a été accordé et « consomme » 1800 m². Les 2 lots restants représentent un Potentiel Foncier Urbanisable de 3146 m².



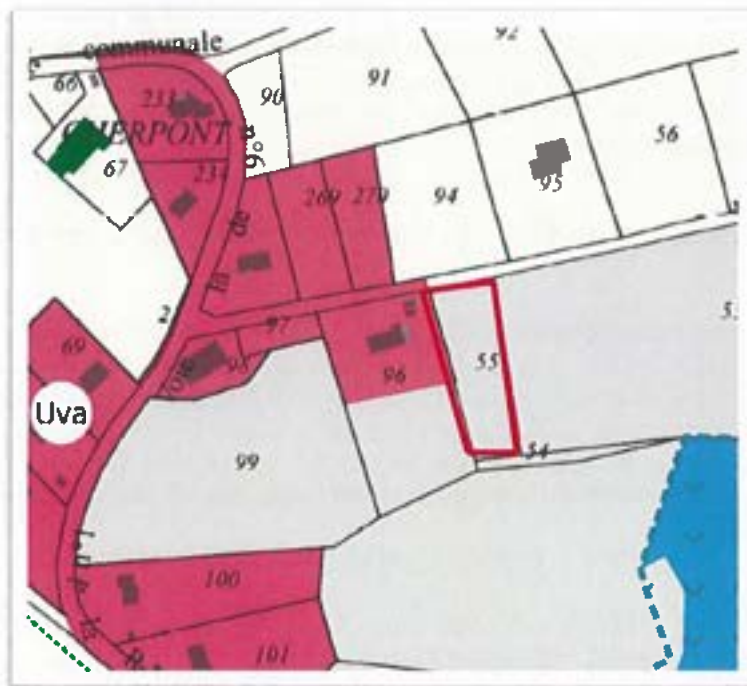
Conclusions : reclassement d'environ 5000 m² à vocation d'habitat (Uc) avec un permis de construire délivré (coup parti) et 2 parcelles qui restent à urbaniser pour 3146 m².

Analyse du commissaire enquêteur

La réponse de la communauté d'agglomération étant une réponse de bon sens, je souscris totalement à cette dernière.

30. Monsieur Raymond GOUMY 17 impasse du Petit Gué 23000 Guéret (voir note écrite n°3)

Monsieur GOUMY est propriétaire de la parcelle ZK 55 à Cherpont. Il a reçu cette parcelle suite au remembrement mais il estime avoir été spolié suite à cette opération. Depuis 2004, il demande donc que cette parcelle soit constructible, ce qu'elle n'est pas actuellement. Une fois de plus, dans le cadre de la procédure de révision du PLU, il demande qu'elle soit classée en zone constructible.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande de classement en zonage constructible de la totalité de la parcelle.

Argumentaire : ce secteur est classé en zone naturelle au PLU actuel. Il n'est pas souhaité d'étendre l'urbanisation diffuse et linéaire de ce secteur. Il est précisé que la parcelle sera reclassée en zonage agricole dans le PLU révisé. (idem observation n° 22 de M. GAUCHEE)



Conclusion = rejet du classement en zone Uva de la parcelle

Analyse du commissaire enquêteur

Actuellement classée en zone Naturelle le classement de la parcelle ZK 55 en zone Uva favoriserait une urbanisation linéaire le long de la route communale contrairement à la parcelle ZK 90 de monsieur Gauché qui est située entre la zone Uva et un carrefour de deux routes communales. Je préconise de ne pas donner suite à la demande de monsieur Goumy

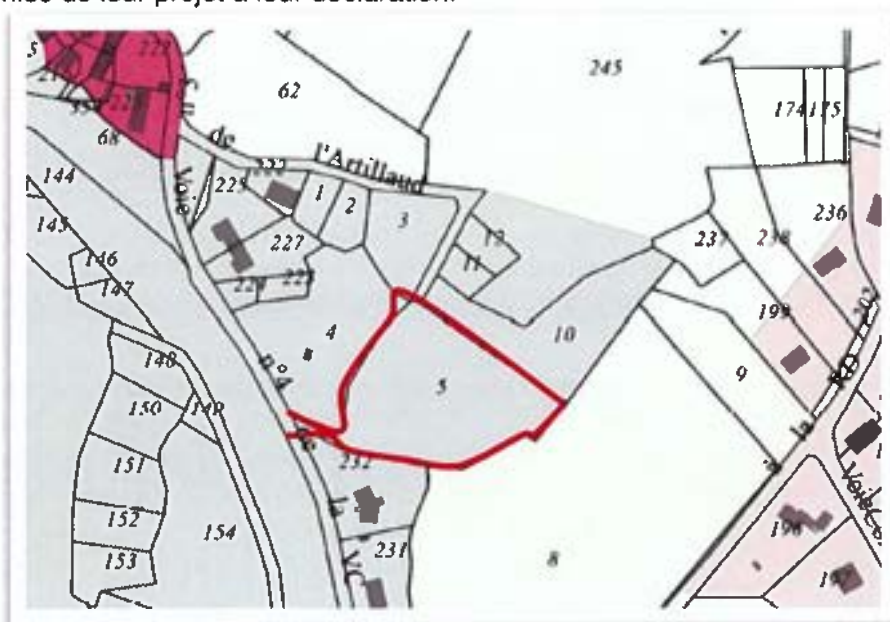
31. Madame et monsieur BAERT 5, Villemeaux 23000 Saint Feyre (courriel n°5 et registre n°10)

Ces personnes sont actuellement en location à Guéret, ils envisagent de construire un garage sur la parcelle ZL 005 a et b dont ils sont propriétaires depuis 2022 à Villemeaux ainsi que deux ou trois chalets pour la location, Une demande de permis de construire avait été déposée le 27 novembre 2022 sur la zone délimitée par le PLU, le dossier ayant trainé en raison de documents manquants et les demandes étaient bloquées en mairie.

Ce terrain est au sein même du village de Villemeaux, les branchements eau et électricité sont devant le portail.

Ce terrain est classé en zone N (naturelle) dans le projet, ils demandent son classement en zone constructible.

Monsieur et madame BAERT ont joint leur demande de permis de construire et des photographies de leur projet à leur déclaration.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande la possibilité de maintien de la zone constructible de la parcelle pour la construction d'un garage et d'hébergements

Argumentaire : ce terrain est en partie constructible dans le PLU actuel mais contribuerait à poursuivre la continuité de l'urbanisation linéaire existante. Il n'est pas déclaré à la PAC et sera déclassé en zone naturelle au PLU révisé, comme les parcelles situées au Nord et au Sud de la voie. Le reclassement en secteur Uc pourrait permettre l'implantation de bâtiments à usage d'habitation sur une bande d'environ 30 m de large. Cela augmenterait le PFU d'environ 1200 m².

Le garage fait partie des annexes qui peuvent être construites en dehors des zones urbanisables à conditions d'être situé à proximité de la construction principale or il n'y en a

pas actuellement sur cette parcelle. Les hébergements sont interdits dans le zonage Uc ; Aussi, le projet ne peut et ne pourrait être autorisé.

(voir observation n° 3 pour M. BLAZY).

Dans la même logique que pour M. BLAZY (observation n° 4), la parcelle n° 4 serait partiellement reclassée en Uc pour environ 2200 m²

En parallèle, il faudra reclasser les parcelles situées au Nord et au Sud du village de Bournazeau en secteur Uc, ce qui ne modifie pas le PFU.



Conclusion : rejet du reclassement en zone constructible + impossibilité de créer des hébergements à vocation touristique dans zonage Uva ou Uc (zonage Ut nécessaire)

Analyse du commissaire enquêteur

Ce terrain est plus éloigné de la route que la parcelle ZL 004, son classement en zone constructible entraînerait une urbanisation diffuse. De plus, il sera classé en zone Naturelle qu'il convient de protéger, je suggère de ne pas donner suite à cette demande

32. Monsieur Alain PARRAIN, domicilié à Aix en Provence (Déclaration orale)

Monsieur PARRAIN est propriétaire d'une maison au Pont à la Dauge sur la parcelle cadastrée ZN 121 ancienne parcelle ZC 128 suite à une division cadastrale en date du 10 novembre 2021. La parcelle ZC 127 a été vendue le 27 juin 2023 et est commencée à construire. La parcelle ZC 128 est maintenant encastree entre deux parcelles construites en dent creuse. Il demande donc que cette parcelle devienne constructible. Cette parcelle est bénéficiaire d'un certificat d'urbanisme en date du 25 novembre 2022 prorogé jusqu'au 19 janvier 2024.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande le reclassement de la parcelle ZC 128, issue de la division de l'ancienne parcelle ZN n° 121, constructible au PLU actuel

Argumentaire : la nouvelle parcelle ZC 128 apparait comme une dent creuse du fait de la construction d'une maison sur la nouvelle parcelle ZC 127 que l'on peut considérer comme un « coup parti ». Ces parcelles sont desservies pour l'eau potable. Il est proposé de reclasser une bande constructible de 35 m de profondeur par rapport au chemin rural des Vergnes.



Conclusions : reclassement d'environ 1100 m² à vocation d'habitat (zonage Uc du PLU révisé)

Analyse du commissaire enquêteur

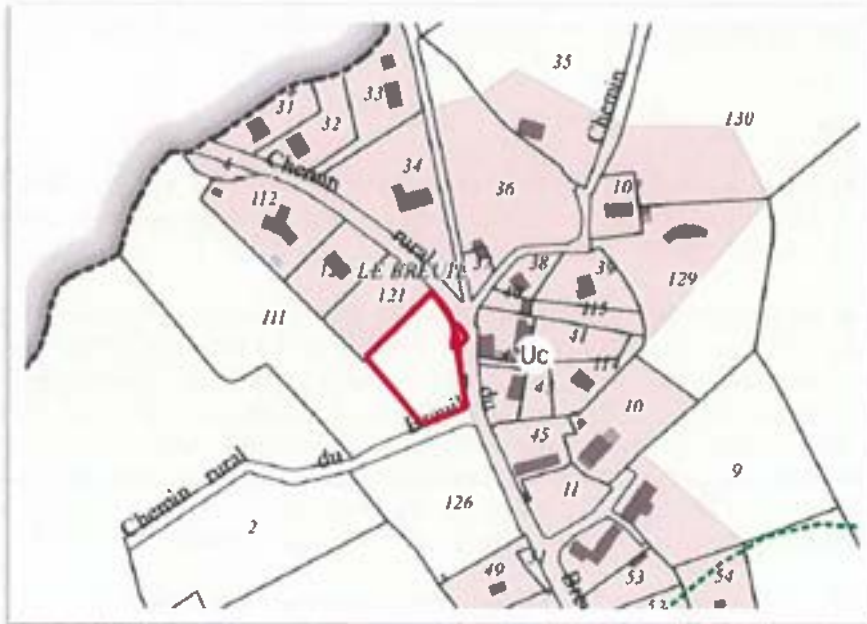
La parcelle ZC 127 étant en cours de construction, la parcelle ZC 128 se trouve maintenant en dent creuse, je souscris à la proposition de la communauté d'agglomération dans son mémoire en réponse. On peut regretter qu'une actualisation des plans avant l'enquête n'ait pas eu lieu, cela aurait permis d'apprécier la situation réelle du terrain.

33. Monsieur Philippe PASCAUD 28, le Breuil 23000 Sainte feyre. (Courrier n° 9)

Monsieur et madame PASCAUD sont propriétaire des parcelles ZB 111 et ZB 112 au Breuil, toutes deux actuellement constructibles. La parcelle ZB 111 repasserait en zone A inconstructible hors ils souhaiteraient conserver une partie de cette parcelle pour garantir une équité entre les parcelles 121, 128 et 127 sur lesquelles des habitations sont construites ou en cours de construction. De plus le projet de révision prévoit de faire passer en zone non constructible les parcelles 128 et 127 alors que les constructions ont démarré (ce qui sous entend une délivrance de permis de construire).

Cela permettrait une cohérence d'implantation dans le village pour éviter une dent creuse au milieu d'une zone constructible.

Cette sous-parcelle de la parcelle 111 se situerait dans l'alignement des parcelles 112, 120, 121 et à l'angle de la route du Breuil et du chemin menant à la parcelle agricole 0001.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande le reclassement d'une partie de sa parcelle ZB n° 111 de 12 960 m² totalement constructible au PLU actuel

Argumentaire : la partie Est de la parcelle ZB 111 apparait comme une dent creuse du fait de la construction de 3 maisons individuelles sur les nouvelles parcelles ZB n° 121, 127 et 128 qui sont des « coups partis ». Cette parcelle est desservie pour l'eau potable et n'était pas

déclarée à la PAC 2021. Il est proposé de reclasser une bande constructible de 35 m de profondeur par rapport aux chemins ruraux du Breuil, soit environ 2000 m².



Conclusions : reclassement d'environ 2000 m² à vocation d'habitat (zonage Uc du PLU révisé)

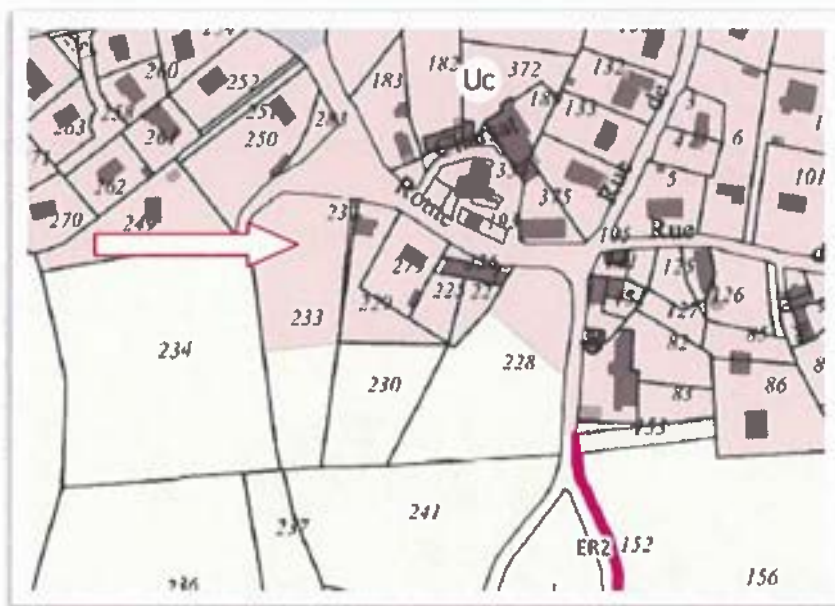
Analyse du commissaire enquêteur

La partie est de la parcelle ZB 111 (entre les parcelles ZB 121 et ZB 126 se trouve maintenant en dent creuse du fait de la construction récente de trois autres maisons, je considère donc quelle doit être classée en zone Uc comme les parcelles limitrophes.

En revanche, dans son mémoire en réponse, la communauté d'agglomération propose de réduire la surface constructible de l'ensemble des parcelles situées sur un même alignement (ligne bleue sur leur plan ci-joint) alors qu'elles sont classées entièrement constructibles dans le projet soumis à enquête. Je rejette cette proposition qui est une diminution importante de leur surface constructible alors que les propriétaires ayant eu connaissance du projet pendant l'enquête publique ne sont pas informés. Une modification de CETTE IMPORTANCE aurait dû être portée sur le plan de zonage AVANT l'enquête publique par une actualisation de ce dernier.

34. Monsieur et madame JARDY Charsat 23000 Sainte Feyre (Registre n° 11)

Monsieur et madame JARDY possèdent la parcelle ZA 233 à Charsat, ils demandent qu'elle soit classée en zone constructible



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande classement en zone constructible de l'ensemble de la parcelle

Argumentaire : cette parcelle n'est pas constructible au PLU actuel (classée en zone Naturelle). La demande de M. JARDY a déjà été prise en compte dans le projet de zonage du PLU révisé (classement en zonage Uc à vocation principale d'habitat) mais en limitant sa constructibilité sur la partie Nord.

Il est précisé :

- Qu'en relation avec l'activité de M. JARDY (terrassément, VRD...), le règlement du PLU révisé (article n° 2 de la zone Uc) autorise également la construction de bâtiments artisanaux ou de stockage sous réserve de limiter les impacts sur le voisinage (bruit, poussière, odeur...).
- Que la gestion des dépôts de matériaux divers, neufs ou à recycler relève du pouvoir de police du maire et/ou de l'Office National de la Biodiversité (ONB) et ne concerne pas le PLU.



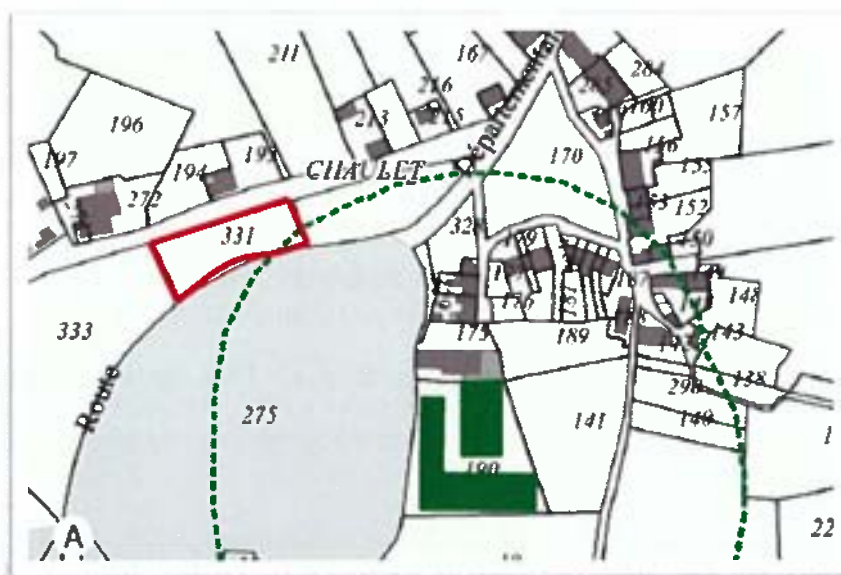
Conclusion : pas de modification souhaitée dans le projet arrêté de révision du PLU.

Analyse du commissaire enquêteur

La parcelle de monsieur Jardy est actuellement classée en zone Naturelle et sera classée en zone Uc pour sa partie nord dans le PLU révisé. Sa demande avait donc été prise en compte dès l'élaboration du projet. Je considère donc que monsieur Jardy a d'or et déjà obtenu satisfaction

35. Monsieur et madame PEROT 58, Chaulet 23000 Sainte Fevre (Registre n°12)

Monsieur et madame PEROT demandent que la parcelle BL 331 à Chaulet soit classée en zone constructible pour pouvoir construire une remise face à leur maison.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande classement en zone constructible de la parcelle pour y construire une remise.

Argumentaire : cette parcelle n'est pas constructible au PLU actuel (classée en zone Naturelle). M. PEROT est propriétaire des parcelles BL 194 et 193 d'une surface totale de 1565 m². Bien que celles-ci soient classées en zone Naturelle au PLU révisé, il a la possibilité d'y construire des annexes situées à proximité de sa résidence.



Conclusion : pas de modification souhaitée dans le projet arrêté de révision du PLU

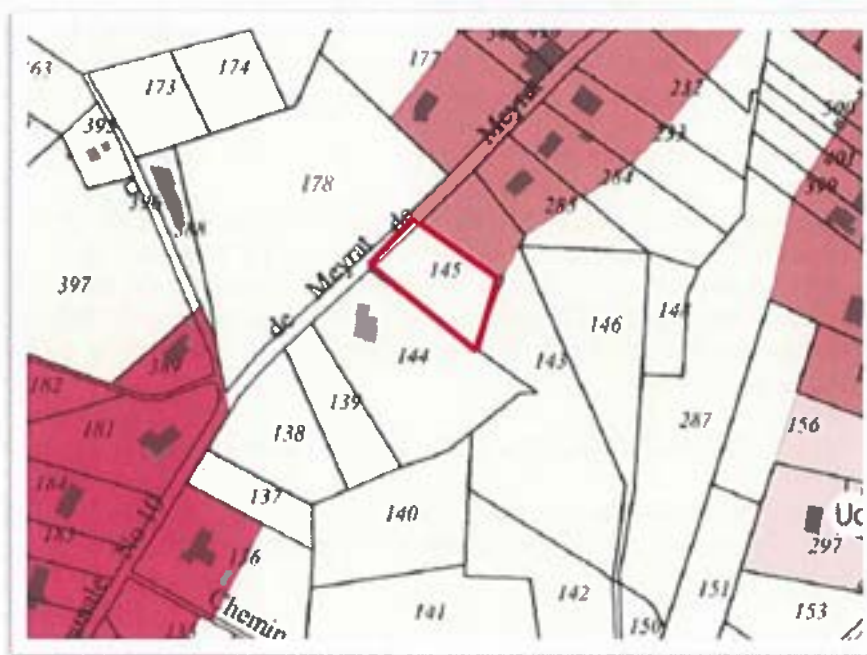
Analyse du commissaire enquêteur

La parcelle de monsieur et de madame Perot est actuellement classée en zone naturelle, elle ne joint aucune parcelle constructible, ayant la possibilité de construire une remise par ailleurs, je suis d'avis à ne pas donner suite à cette demande

36. Madame Micheline CLAVERE née PAROT 4, rue des Bouchers 23000 Sainte Feyre (registre n° 13 et note écrite n° 12)

Madame CLAVERE est propriétaire de la parcelle BM 145 située entre la maison de monsieur Gay (parcelle n°144) et une parcelle classée en zone UB, elle souhaite donc que le classement de sa parcelle soit revu en zone UC.

D'autre part, elle précise que la parcelle 145 ne correspond pas exactement au plan cadastral et signale plusieurs anomalies. Elle signale également des difficultés de voisinage avec son voisin ayant entraîné une intervention du tribunal et d'un bornage judiciaire



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande de classement de sa parcelle en zone constructible (classement N au PLU actuel)



Argumentaire : Il est prévu que cette parcelle qui est actuellement classée en zone naturelle garde sa vocation afin de créer une coupure verte entre le bourg et le village de Meyrat, permettant ainsi de limiter l'urbanisation linéaire le long de la VC n° 10. (Voir également observation n° 12 pour M. GAY Bruno). De plus, elle est utilisée actuellement comme jardin potager, ce qui ne présage pas d'une mise en vente et d'une urbanisation à court terme.
Conclusion : pas de modification souhaitée dans le projet arrêté de révision du PLU.

Analyse du commissaire enquêteur

Comme pour l'observation n° 12, le classement en zone constructible de cette parcelle entrainerait de facto le classement des autres parcelles joignant la route en zone constructible afin d'obtenir un zonage cohérent et aurait pour conséquence une urbanisation linéaire et diffuse entraînant une augmentation importante du potentiel foncier urbanisable contrairement à la réglementation. Je considère donc que cette demande ne peut être retenue

37. Monsieur Albert AUGAUDY Neuville 23000 Sainte Feyre. (Déclaration orale)

Monsieur AUGAUDY demande que la partie de sa parcelle ZK 163 à Neuville, située entre deux maisons soit classée en zone constructible, elle ne représente que peu d'intérêt pour l'activité agricole.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande classement en zone constructible de sa parcelle.



Argumentaire : cette parcelle n'est pas constructible au PLU actuel (classée en zone Naturelle). Elle est intégrée au tissu urbain du village de Neuville. Elle est desservie par tous les réseaux et contribue à densifier ce village tout en limitant son extension urbaine. Il est proposé de l'intégrer au zonage Uva pour une superficie d'environ 1250 m² (bande constructible de 35 m de profondeur).

Conclusions : reclassement d'environ 1250 m² à vocation d'habitat (zonage Uc du PLU révisé)

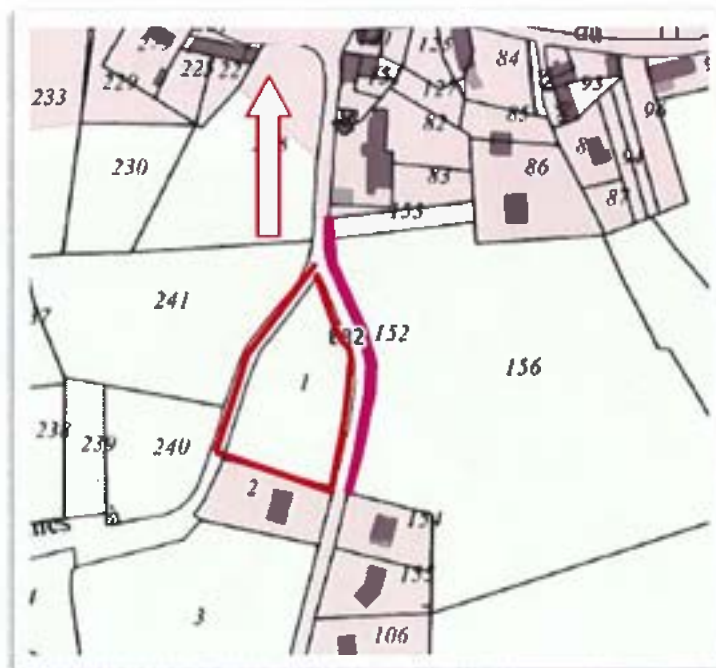
Analyse du commissaire enquêteur

Pour cette demande, je considère la réponse du porteur de projet adaptée et satisfaisante

38. Madame Micheline AUBLANC 25, route de Puychauveau Charsat 23000 Sainte Feyre (Registre n° 14 et courrier n°6)

Madame AUBLANC est propriétaire de la parcelle AO 001 d'une superficie de 3970m², route de Puychauveau qui est classée en zone A dans le projet hors cette parcelle ne représente que peu d'intérêt pour l'activité agricole étant située entre un chemin et une route communale, elle est donc inexploitable en tant que parcelle agricole, c'est pourquoi elle demande son classement en zone UC d'autant plus qu'elle jouxte les parcelles 134 et 135 récemment construites ainsi que la parcelle n° 2 ainsi que les parcelles 106, 107, 109, 110 et 111 construites depuis plusieurs années.

D'autre part, madame AUBLANC fait remarquer, concernant la parcelle ZA 228, qu'elle n'a pu vendre qu'une partie de la zone constructible en raison de la configuration de cette dernière. Elle se retrouve avec 300m² constructibles qui sont en fait inconstructibles car ils sont humides et reçoivent les eaux pluviales de la route.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande le reclassement de l'intégralité de la parcelle



Argumentaire : Le PLU actuel classe l'ensemble du secteur en zone à urbaniser dans le cadre d'un projet d'aménagement global. Celui-ci n'a jamais vu le jour. Comme pour l'observation n° 19 de M. NAILLAT, il est proposé de stopper l'urbanisation linéaire le long de la VC n° 2 en direction de Puychauveau même si l'alimentation en eau potable peut être assurée (débit à vérifier).

Il est précisé que le pont de la voie de chemin de fer en direction de Puy Chauveau est fermé à la circulation, ce qui ne permet plus de rejoindre facilement le centre-bourg de Sainte Feyre où sont situés les commerces et services de proximité.

Conclusion : rejet de la demande de classement de l'intégralité de la parcelle

Analyse du commissaire enquêteur

La parcelle AO 001 se trouve au cœur d'une vaste zone agricole et la communauté d'agglomération souhaite stopper l'urbanisation le long de la route communale n° 2.

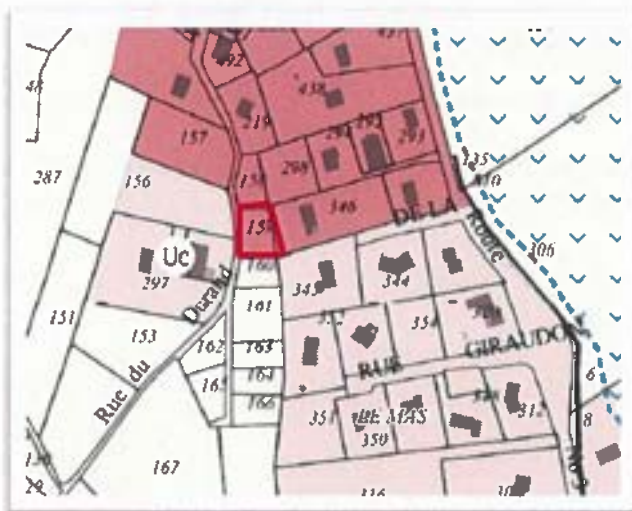
De plus, le pont de chemin de fer en direction de puy Chauveau est fermé à la circulation, ce qui supprime un accès direct au bourg de Sainte Feyre, j'estime que cette demande ne peut pas être prise en compte

39. Monsieur Laurent BARANOWKY Le Mas 23000 Sainte Feyre (note écrite n°7)

Monsieur BARANOWKY expose dans sa note écrite la situation des parcelles BM 159 et BM 160 appartenant à la succession de madame Jeannine GASPART qui sont devenues un bois. Puis il note que son voisin, monsieur DALBY outre son dépôt sur les parcelles BM 304 et 305, possède la parcelle BM162 classée en zone N sur laquelle il a construit un hangar jouxtant le terrain municipal BM 165, classé N également sur lequel il entrepose du matériel et des gravats. Il fait état de nuisances sonores et visuelles dans un quartier résidentiel. (Il a remis diverses photographies prouvant les faits avec sa contribution)

Il a fait part de son intention à maître CHAIX, chargé de la succession de madame GASPART en 2020 d'acheter la parcelle BM159.

Il conclut sa contribution en posant la question suivante : Quelle est exactement l'intention de la mairie de déclasser la parcelle BM 159, aujourd'hui N pour la classer UB ? alors que sa jumelle BM 160 resterait en N ???



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

1. parcelles n° BM 159 et 160



Argumentaire : Le PLU actuel et futur autorise en zone Uc et sous conditions les constructions à usage artisanal sous réserves de ne pas créer de nuisances pour le voisinage. Une concertation avec l'entreprise Dalby permettra de connaître ses besoins en termes de constructions de bâtiments de stockage et de zone de dépôt de matériel afin de permettre, dans le respect du voisinage immédiat, de pouvoir assurer le développement de cette activité en continuité immédiate de son bâtiment principal. Les constructions existantes ou dépôts devront le cas échéant être régularisés ou regroupés autour du siège de l'entreprise.

Conclusion : maintien du zonage du PLU sans extension à la parcelle 160

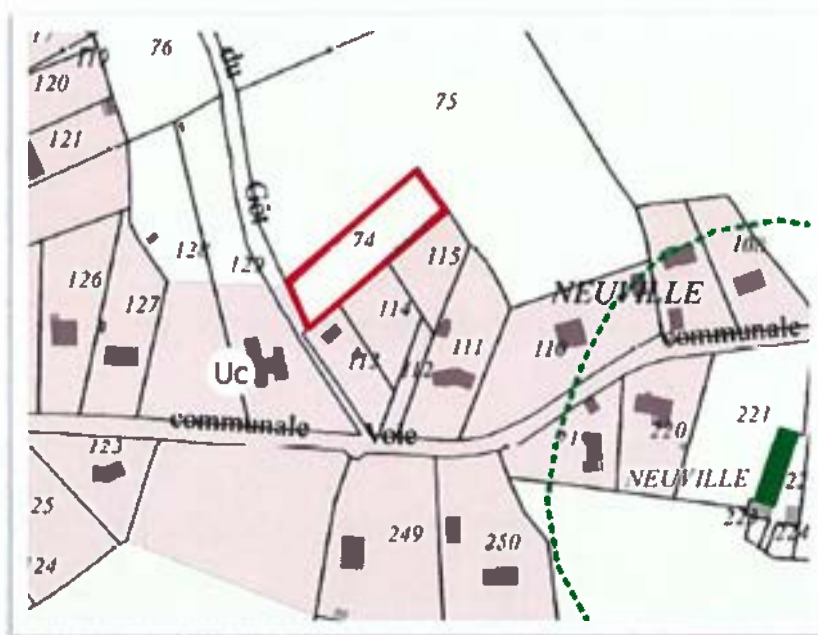
Analyse du commissaire enquêteur

La parcelle BM 159 est classée en zone Uva dans le PLU révisé, en cohérence avec l'ensemble de cette zone, son classement en zone Naturelle créerait une dent creuse. De plus, son classement en zone constructible lui assure une certaine valeur immobilière qui pourra bénéficier à un éventuel acquéreur.

Les nuisances sonores et visuelles dont fait état monsieur Baranowky ne sont pas de la compétence de l'enquête publique mais relèvent des pouvoirs de police du maire

40. Madame Hélène CORDIER Neuville 23000 Sainte Feyre (déclaration orale)

Madame CORDIER souhaite connaître les possibilités qui existent sur sa parcelle ZI 74 qui est classée en zone A dans le projet. Elle aurait voulu que celle-ci devienne constructible



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande de classement en zone constructible :

Argumentaire : ce terrain est classé en zone agricole du PLU et n'est accessible que par un chemin rural non aménagé. Il n'est pas desservi par les réseaux.



Conclusion : pas de modification souhaitée dans le projet arrêté de révision du PLU.

Analyse du commissaire enquêteur

Cette parcelle présente deux incapacités à être classée en zone constructible : Elle n'est pas desservie par les réseaux et elle n'est accessible que par un chemin rural non aménagé en conséquence, j'estime qu'elle ne peut pas être classée en zone Uc

41. Monsieur Jack ALANORE 7, Villecusson 23000 Sainte Feyre (déclaration orale)

Monsieur ALANORE est propriétaire de la parcelle cadastrée ZL 186 qui est constructible dans l'actuel PLU. Cette parcelle devient partiellement constructible dans le projet, une partie étant en zone A .Il demande donc que l'ensemble de sa parcelle soit classe en zone constructible comme précédemment.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande de reclassement en zone constructible de l'intégralité de la parcelle

Argumentaire : ce terrain garde pour partie sa constructibilité pour environ 1500 m² agricole du PLU et n'est accessible que par un chemin rural non aménagé. Il n'est pas desservi par les réseaux.



Conclusion : pas de modification souhaitée dans le projet arrêté de révision du PLU.

Analyse du commissaire enquêteur

Une partie de la parcelle ZL 186 reste classée en zone Uc , elle est desservie par un chemin et peut être raccordée aux réseaux. La partie restante de la parcelle qui sera classée en zone A dans le projet n'est pas desservie directement par le chemin, Je propose donc de ne pas donner suite à cette demande ;

42. Monsieur Jean-Claude BOURDELAS 30, rue Charles Trénet, Changon 23000 Saint Feyre (Observation registre n°15)

Monsieur BOURDELAS souhaite que sa parcelle ZA 33 redevienne entièrement constructible car il désire construire 6 unités d'hébergement individuelles pour la location à la nuitée semaine/ mois.

Il rappelle que lors de la construction de sa maison sur cette parcelle, il avait financé lui-même l'alimentation en eau, ainsi que la route d'accès et l'assainissement. Il estime avoir investi beaucoup d'argent pour la communauté car depuis , suite à cela, 4 constructions ont été réalisées sans aucun frais pour la commune.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande le reclassement du fond de sa parcelle, en partie classée en zone Naturelle (700 m²) en zone constructible (2000 m²) pour construction d'hébergements temporaires ou locatifs (chalets de 35 m²)



Argumentaire : le fond de parcelle est déjà classé en grande partie en zone N au PLU actuel. Le zonage Uc ne permet pas de créer des logements temporaires. Il est précisé que le propriétaire pourrait être accompagné dans sa volonté d'investissements à travers la réhabilitation de logements vacants à mettre en location temporaire ou à usage d'habitation principale sur Sainte Feyre ou Guéret.

Conclusion : rejet de la demande de classement en zone Uc du PLU révisé.

Analyse du commissaire enquêteur

43. Madame Micheline DETOUR, 1, rue Jules Védrières 23000 Guéret (note écrite n°11)

Demande le classement en zone constructible de ses parcelles

Conclusion : rejet du classement en zone constructible de ces 2 parcelles.

Analyse du commissaire enquêteur

Les parcelles de madame Dutour sont situées au cœur d'une zone naturelle éloignées de tout secteur habité, elles ne sont desservies par aucun réseau et par aucune voirie. Je considère donc que cette demande ne peut pas être prise en compte

44. Madame Annie CIBOT 25, Le Verger 23000 Sainte Feyre (Observation registre n° 16)

Madame CIBOT demande que la parcelle ZA 369 soit conservée en terrain agricole ou en zone UC en vue de garder un cadre de vie agréable et où les magasins ne soient pas au milieu des habitations



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande le reclassement en zone naturelle (ou constructible à usage d'habitation) de cette parcelle pour préserver le cadre de vie du secteur

Argumentaire : cette parcelle représente une dent creuse au niveau de l'avenue du Bourbonnais au milieu du tissu urbain existant à vocation d'activités économiques. L'installation d'entreprises pourrait venir conforter ce pôle d'activités artisanales économiques. Un cheminement doux pourrait être aménagé rue Jules Vedrines afin de connecter l'ensemble des quartiers de part et d'autre de cette avenue. Il est précisé qu'un emplacement réservé est situé en partie Nord-Ouest dans l'optique d'un aménagement du carrefour avec la rue de Jouet située sur la commune de Guéret.

La partie Sud restera à vocation agricole tandis que la parcelle n° 123, située à l'Est et constituée de boisement, conservera son usage agricole. L'objectif est de préserver une coupure verte avec le lotissement existant. Il est proposé de ne pas changer les vocations de cette parcelle dans le PLU révisé, dans une logique d'aménagement global du secteur et de mixité des fonctions urbaines.



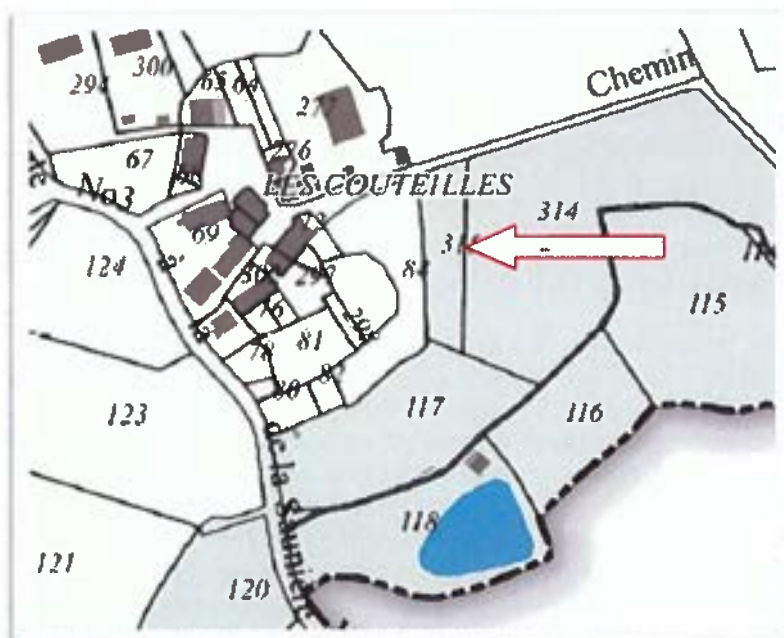
Conclusion : rejet du classement en zone naturelle ou à vocation d'habitat de cette parcelle.

Analyse du commissaire enquêteur

J'estime qu'il serait dommageable de se priver d'un terrain à vocation d'activités économiques à l'entrée de la ville de Guéret, aussi j'approuve la réponse de la communauté d'agglomération

45. Monsieur Robert BUVAT 16, Les Couteilles 23000 Sainte Feyre (Déclaration orale)

Monsieur BUVAT possédait un terrain de 5ha à Cher de Lu en partie constructible qui a été acheté par la commune. En échange, la commune lui a donné un terrain à construire aux Couteilles qui se retrouve aujourd'hui classé en zone A .Il demande donc que ce terrain redevienne constructible.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande le reclassement de sa parcelle en terrain constructible

Argumentaire : La parcelle est classée en Nu au PLU actuel qui autorise les extensions ou changements d'usage (d'une grange à un atelier ou à une maison). Le village est intégralement reclassé en zone agricole de façon à autoriser, le cas échéant, les constructions mentionnées plus haut mais aussi principalement pour limiter l'urbanisation linéaire. La topographie de ce terrain le rend également difficilement constructible.



Conclusion : rejet du classement en zone constructible de cette parcelle.

Analyse du commissaire enquêteur

Monsieur Buvat n'a pas précisé les conditions de sa transaction avec la commune de Saint Feyre, en revanche l'ensemble du village est classé en zone Agricole et la topographie du terrain permet difficilement de construire. Je pense qu'il n'est pas envisageable de classer une seule parcelle constructible dans ce village sans revoir entièrement le zonage et de fait augmenter considérablement le potentiel foncier urbanisable, cette demande ne peut donc pas être retenue

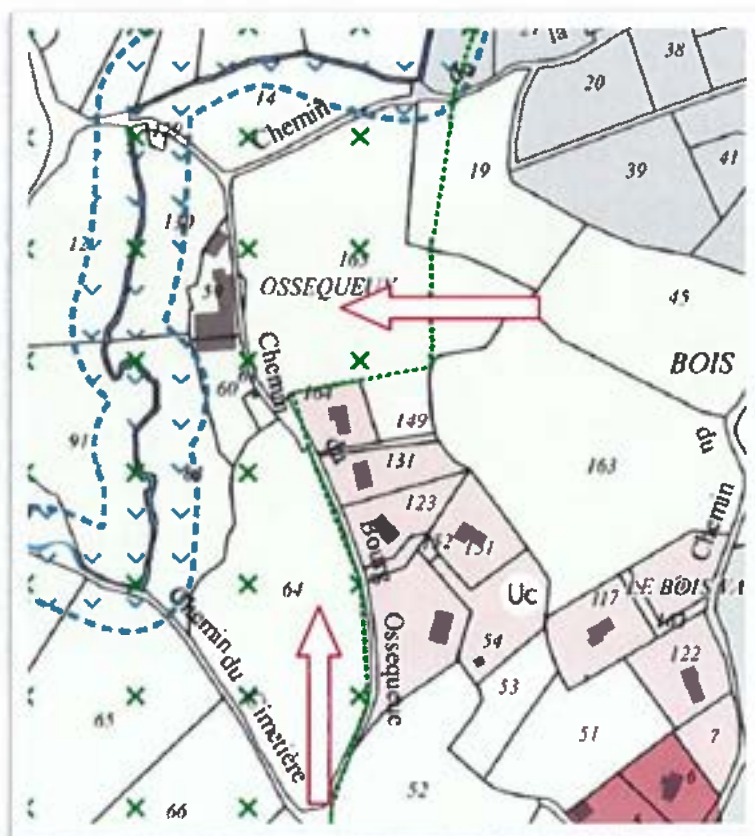
46 Monsieur Michel TESTE Ossequeux 23000 Sainte Feyre (Note écrite n° 14)

Monsieur TESTE, après avoir pris connaissance du projet de PLU, s'est aperçu qu'il n'a plus aucun terrain classée en zone constructible (Uc), par conséquent, il demande le réexamen de cette situation, en particulier concernant les terrains pour lesquels il dispose actuellement d'un certificat d'urbanisme (CU023 193 22 G 0049 et CU 023 193 21 G 0045). Ses terrains font partie intégrante du village d'Ossequeux contrairement à ce qu'indiquent les couleurs du plan qui isolent ses bâtiments du reste du village.

Quatre maisons sont déjà construites sur la parcelle AX 165, argument qui a été retenu pour justifier le classement d'un nouveau terrain en zone constructible ailleurs sur la commune.

Ils sont desservis par tous les réseaux et présentent un intérêt certain pour le renforcement du bourg dont ils sont à proximité.

Par ailleurs, le classement d'une partie de la parcelle de la parcelle AX165 et de la parcelle AX 64 au titre du maillage bocager à préserver pour le maintien des continuités écologiques ne répond à aucune obligation légale et ne peut se justifier par aucune particularité (arbre remarquable...)



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Parcelles AX 64 de 12678 m² et AX n° 165 de 16221 m² :

Demande le reclassement de ses parcelles à vocation d'habitat

Argumentaire : M. TESTE est informé de la révision du PLU depuis plusieurs années et a déjà réalisé plusieurs opérations d'aménagement et/ou de division parcellaire. Un terrain lui appartenant est disponible à la vente. La parcelle 164 pouvait faire l'objet de division parcellaire à la carte tandis que la parcelle 165 ne pouvait être aménagée que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble. Dans la logique de plusieurs autres requêtes, il est proposé de limiter l'urbanisation linéaire.



Conclusion : rejet du reclassement en zone constructible de ces 2 parcelles.

Analyse du commissaire enquêteur

La demande de monsieur Teste augmenterait l'urbanisation diffuse et linéaire contrairement aux objectifs du PLU, j'emets donc un avis défavorable à cette demande

47. Monsieur Guy PETINON Villepetoux 23000 Sainte Feyre (Registre n°18)

Monsieur PETINON déclare que le versant nord du village , zone ZM 84 et 85 autour du ruisseau partant du village est une zone humide, il serait intéressant de la classer en zone protégée. De plus, le village comporte de nombreuses fontaines et puits avec la nappe phréatique à faible profondeur.

Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande classement en secteur protégé des parcelles situées de part et d'autre du ruisseau ainsi que les nombreux lavoirs et fontaines

Argumentaire : Les abords du ruisseau sont protégés dans le PLU révisé et identifiables à travers la trame « cours d'eau et zone humide à protéger ». Le petit patrimoine rural (lavoir et/ou fontaine) protégé au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme est identifié sur la carte du PLU actuel. Il sera réintégré dans la carte du règlement graphique du PLU.

Conclusion : le règlement graphique sera repris pour intégrer l'ensemble des éléments du petit patrimoine répertorié au PLU actuel.

Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande que la proposition de zonage autour de Gorce soit maintenue

Conclusion : pas de modification souhaitée dans le projet arrêté de révision du PLU.

Analyse du commissaire enquêteur

L'observation de monsieur Petinon est pertinente tant au niveau environnemental que patrimonial, elle mérite toute l'attention de la communauté d'agglomération

48. Madame Carolie PASQUET Gorce 23000 Sainte Feyre (Déclaration registre n°19)

Souhaite que la proposition retenue dans l'enquête soit retenue dans le secteur de Gorse.

Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande que la proposition de zonage autour de Gorce soit maintenue

Conclusion : pas de modification souhaitée dans le projet arrêté de révision du PLU.

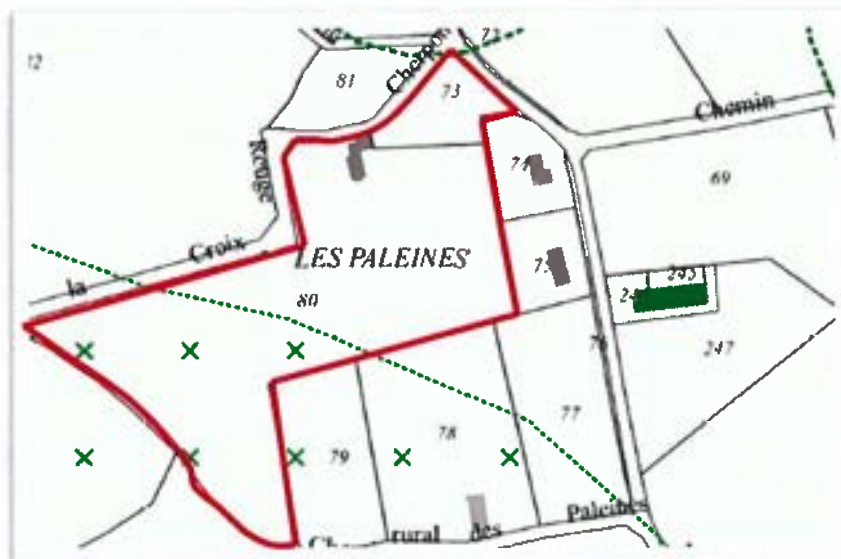
Analyse du commissaire enquêteur

Madame Pasquet demande que le zonage proposé au village de Gorce soit maintenu, plusieurs demandes de modifications de zonage ont été demandées dans ce village aussi cette demande devra être prise en compte si des modifications majeures devaient intervenir.

49. Madame Hélène MAZURE 10, Neuville 23000 Sainte Feyre (Registre n° 20)

Madame MAZURE est propriétaire des parcelles ZK 73 et 80 à Neuville. Elle déplore que la parcelle ZK 73 devienne entièrement agricole.

Elle souhaite obtenir confirmation de ce que le règlement prévoyant pour les zones A des possibilités de réalisation d'annexes (sous conditions) pour une construction inférieure à 50m² au sol et une piscine (page 81, art A2) lui est bien applicable.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Parcelles ZK n° 73 et 80 : Demande des précisions sur les possibilités de construction d'annexes en zone Agricole.

Argumentaire : l'ensemble des possibilités de construction est précisé dans l'article A2 page 81 du règlement écrit du PLU.

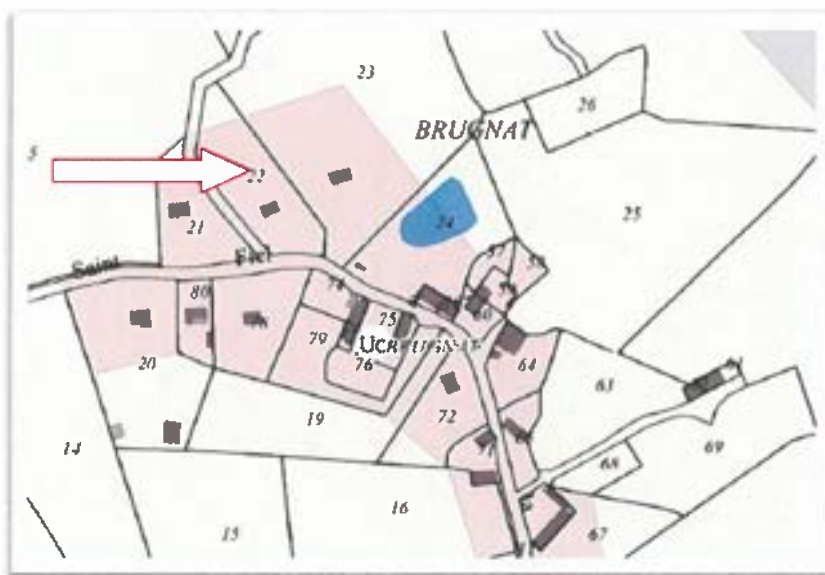
Conclusion : pas de modification dans le projet arrêté de révision du PLU (pièce

Analyse du commissaire enquêteur

Je comprends les regrets de madame Mazure quant au classement en zone agricole de sa parcelle ZK 73, cependant cette parcelle se trouve au cœur d'une vaste zone agricole, et l'article A2 du règlement écrit lui donne néanmoins un éventail de possibilités d'extension ou de construction de dépendances ou de piscine sur son terrain. Ce document sera publique dès l'approbation du PLU révisé.

50 Madame Josiane GUILLOT 23, Brugnat 23000 Sainte Feyre (Déclaration orale)

Madame Guillot souhaite savoir si sa parcelle ZC 22 à Brugnat sera toujours constructible



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Souhaite savoir si sa parcelle reste constructible

Argumentaire : le projet de PLU révisé maintient le même zonage pour la parcelle de Mme GUILLOT.

Conclusion : pas de modification dans le projet arrêté de révision du PLU

Analyse du commissaire enquêteur

La parcelle de madame Guillot restera en zone constructible dans le PLU révisé comme elle le souhaite .Cette observation n'appelle pas d'autre commentaire.

51. Monsieur Jean-Claude JANOT 21, Villemeaux 23000 Sainte Feyre (Note écrite n°13)

Ayant fait le lotissement des bruyères, Rue du Soleil Levant, monsieur JANOT tient à informer que tous les réseaux et voirie ont été réalisés en fonction du futur raccordement à la zone constructible, au dessus du lotissement actuel, tous ces travaux ont été financés par lui-même. Un bassin de régulation des eaux pluviales qui englobe tout le bassin versant a également été financé par ses soins.

Le nouveau PLU prévoit que la parcelle n°AW 498 de madame LAVAL reste constructible, parcelle que monsieur JANOT envisage d'acquérir, de ce fait, il demande qu'une partie de la parcelle n° AW 326 lui appartenant reste constructible.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande le reclassement de la partie Ouest de la parcelle 326

Argumentaire : Afin de limiter les constructions dans les villages, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur est encadrée par l'OAP des Bruyères (voir document 5 du projet de PLU révisé) qui prévoit la construction de 5 à 6 logements sur une surface brute d'environ 7200 m². Il n'a pas été fait le choix de développer d'avantage ce secteur.



Conclusion : rejet du reclassement en zone constructible de la partie Ouest de la parcelle de M. JANOT

Analyse du commissaire enquêteur

Monsieur Janot a déjà réalisé le lotissement des Bruyères, aujourd'hui la communauté d'agglomération a décidé d'encadrer le développement de l'urbanisation dans ce secteur par une OAP. Je suis en accord avec la décision de la communauté d'agglomération qui permettra de limiter la diminution de la zone agricole.

52. Monsieur Patrick MARCERON 34, Les Bruyères 23000 Sainte Feyre (Registre n°21)

Monsieur MARCERON demande que sa parcelle AP 56 à la Villatte, à côté de la propriété de monsieur LALUQUE soit classée en zone constructible (Uc)



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Parcelle AP n° 56 de 9790 m² : Demande le classement en zone constructible de sa parcelle
Argumentaire : l'objectif principal de la révision du PLU est de ne pas ouvrir à l'urbanisation de grandes surfaces agricoles, qui plus est quand elles peuvent être labourées. Ce secteur s'est déjà fortement développé et est situé à l'entrée de la ville de Guéret. Dans la même logique que la réponse apportée à M. LALUQUE (requête n° 18), il est proposé de ne pas développer d'avantage ce secteur, « tourné » principalement vers la ville de Guéret



Conclusion : rejet du reclassement en zone constructible de la partie Ouest

Analyse du commissaire enquêteur

Cette parcelle est une vaste parcelle agricole cultivée qui, si la demande de monsieur Marceron était retenue aurait pour conséquence de réduire la surface agricole de près de 1ha tout en augmentant d'autant le Potentiel foncier urbanisable. J'estime donc que cette demande doit être rejetée.

53. Monsieur Antonio FERNANDES, Guéret (Registre n° 22)

Monsieur FERNANDES possède la parcelle ZL 64 à Villecusson, il demande que cette dernière soit classée en zone Uc (constructible)



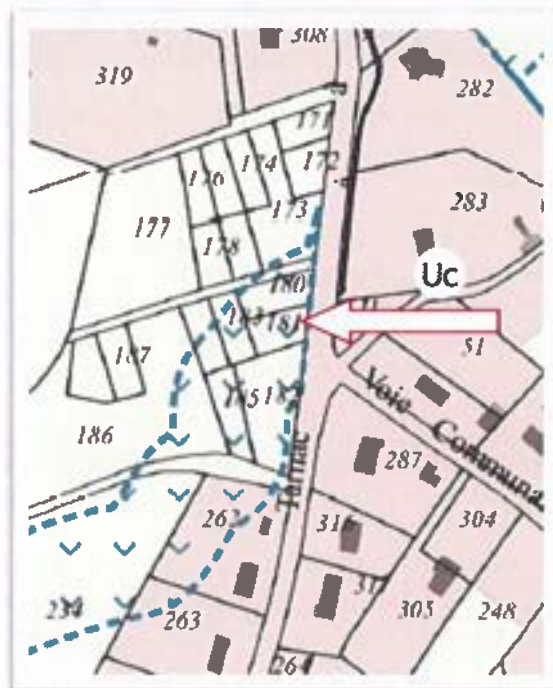
Conclusion : rejet du classement en zone constructible de cette parcelle.

Analyse du commissaire enquêteur

La parcelle ZL 64 est une parcelle agricole de 7400m², exploitée et déclarée à la PAC. Si elle joint la zone constructible par un côté, elle en est toutefois située à l'extérieur et forme une avancée dans la zone agricole, aussi, je propose de ne pas retenir cette demande

54. Madame Danièle PRUNEVILLE 8, Meyrat 23000 Sainte Feyre (Registre n°24)

Madame PRUNEVILLE est propriétaire de diverses parcelles au Mas (BM 180, 181, 183,, 186, 187 etc.) au bord de la route de Peyrabout qui sont actuellement constructibles. Elles sont classées en zone A dans le projet, elle demande donc qu'elles soient reclassées en zone constructible comme actuellement.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Parcelles BM 177,180, 183, 186, 187, 188 : Demande le reclassement de l'ensemble de ses parcelles

Argumentaire : l'ensemble de ces parcelles est classé en zone Naturelle au PLU actuel et non en zone constructible. Elles ne sont pas desservies hormis le n° 180 située en bordure de la RD n° 3 et constituent une coupure d'urbanisation au Sud du bourg et participent au maintien d'un corridor écologique vers le chemin du Mas situé à l'Est de la RD.



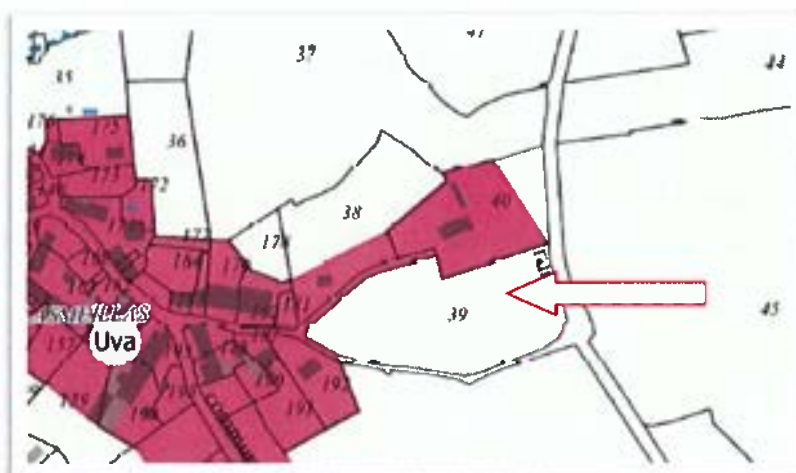
Conclusion : rejet du classement en zone constructible de cette parcelle.

Analyse du commissaire enquêteur

Seules les parcelles BM 180 et 181 sont desservies par la route communale n°3, il s'agit de petites parcelles situées dans une zone A, leur classement en zone constructible viendrait rompre la coupure d'urbanisation et perturberait le corridor écologique comme l'affirme la communauté d'agglomération dans son mémoire en réponse. Je suggère donc de ne pas donner suite à cette demande

55. Monsieur Jean-Yves COUTURIER 12, Villecorbeix 23000 Sainte Feyre (Registre n°25)

Sa demande porte sur le village de Villasmeillas. Sa parcelle n° ZI 39 ne se trouve plus dans la partie constructible alors qu'elle y était avant. Cette parcelle est desservie par les réseaux (eau, électricité téléphone). Monsieur COUTURIER souhaite donc que cette partie de parcelle (environ 2000m²) se retrouve constructible, c'est la seule parcelle qu'il possède dans le village ou il est né.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Parcelle ZI n° 39 de 7408 m² : _Demande le reclassement d'environ 2000 m² en zone constructible

Argumentaire : cette parcelle a été rendu constructible lors de la révision du PLU en 2011. Elle est entièrement desservie par les réseaux. Pour autant, aucun projet de construction n'a vu le jour. Il est proposé de maintenir le déclassement en zone agricole permettant la limitation de la consommation d'espaces naturels ou agricoles.



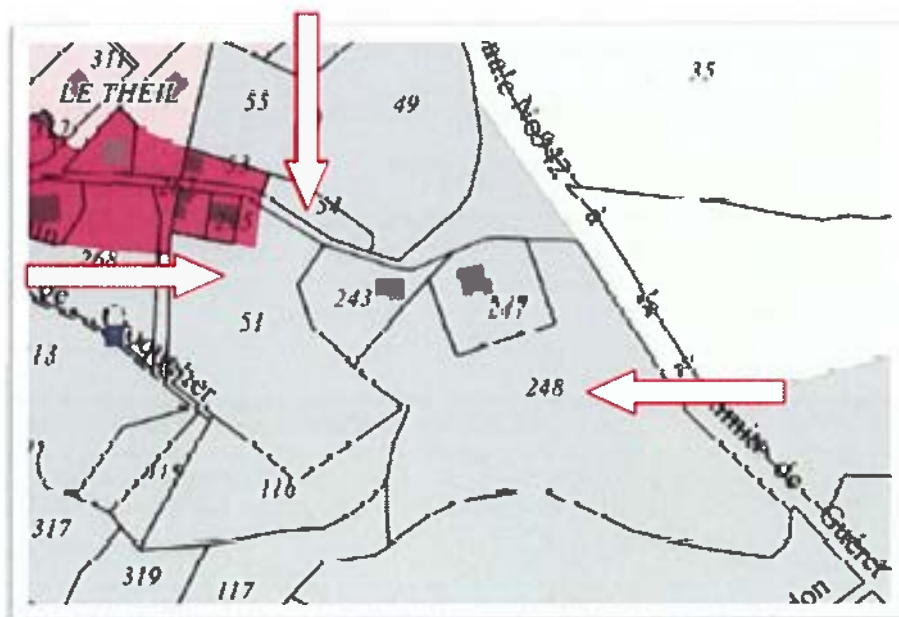
Conclusion : rejet du maintien en zone constructible de la parcelle.

Analyse du commissaire enquêteur

Monsieur Couturier demande le classement d'environ 2000m² de sa parcelle ZI 39 en zone constructible. Elle est desservie par tous les réseaux et par la voie publique. Concernant la réponse du porteur de projet, j'estime que le fait qu'elle n'ait pas été construite jusque là n'est pas un motif à son déclassement et le classement d'autres parcelles en zone constructible dans le village (comme une partie de la parcelle ZI 40) est-il toujours justifié ? Je considère donc que satisfaction doit être donné à monsieur Couturier

56. Monsieur Jean-Pierre LEMUT 2, Le Theil 23000 Sainte Feyre (Registre n° 26)

Monsieur LEMUT constate que ses trois parcelles constructibles ne le sont plus (AZ 248, 51 et 54) .Il souhaiterait qu'au moins une le demeure, exemple 248



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Parcelles AZ n° 51, 54, 248 : Demande le reclassement en terrain constructible d'au moins une de ses parcelles

Argumentaire : Il est précisé qu'une petite partie de ces parcelles est constructible au PLU actuel. Le secteur du Theil a fortement été urbanisé dans les dernières années. Adossé à la ville de Guéret, cette urbanisation ne bénéficie pas à la commune et à ses équipements. La voie communale n° 8 est de plus en plus passagère et une poursuite de l'urbanisation linéaire vers le Sud conduirait à renforcer sa dangerosité. Il est proposé de ne pas ouvrir davantage l'urbanisation de ce secteur.



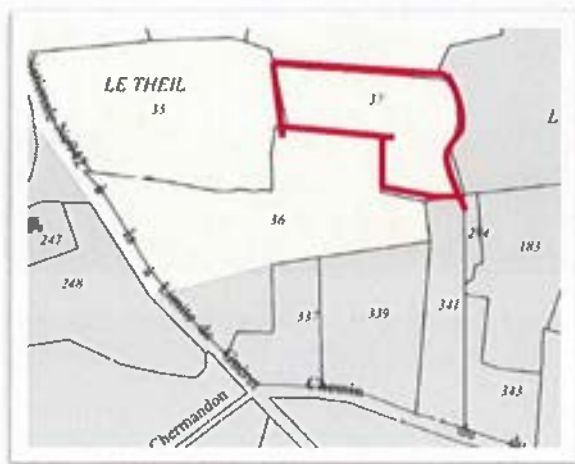
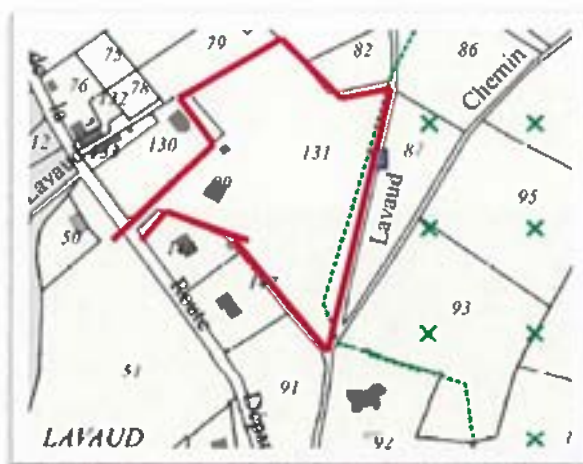
Conclusion : rejet du classement de ces 3 parcelles en zone constructible.

Analyse du commissaire enquêteur

Je considère que la réponse de la communauté d'agglomération est adaptée et satisfaisante

57. Madame Nicole PILON 12, Lavaud 23000 Sainte Feyre (Registre n° 27)

Madame PILON demande, dans le cadre du partage entre ses enfants que ses parcelles n° AY 131 à Lavaud, AX 3 aux Bruyères et la n° AP 37 entre Lavaud et le Theil soient constructibles.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Parcelles BC n° 57 et n° AY n° 131, AX n° 3 : Demande le reclassement en zone constructible de ses parcelles.

Argumentaire : Dans le PLU actuel, la parcelle BC 57 est classée en zone Naturelle tandis que la parcelle AX n° 3 est classée en zone Agricole. Il n'est pas prévu de les reclasser car elles ne sont pas desservies et/ou contribueraient à poursuivre l'urbanisation diffuse. Les parcelles AY 131 et 89 sont classées pour environ 7000 m² en zone à urbaniser avec les parcelles AY 93 et 87 pour environ 9500 m². Aucun projet n'a jamais vu le jour sur l'ensemble de ces 4 parcelles dont l'urbanisation nécessiterait une extension des réseaux. Il n'est pas prévu de développer l'urbanisation de ce secteur diffus situé entre les villages de Voust et de Lavaud.



Conclusion : rejet du classement de l'ensemble de ces parcelles en zone constructible.

Analyse du commissaire enquêteur

Il semblerait que madame Pilon demande le classement de la parcelle BC 57 et non AP 37. Ces trois parcelles ne sont pas desservies par les réseaux et elles sont situées entre les villages de Voust et Lavaud, je propose de ne pas retenir cette demande.

58. Messieurs Yves et Rémy AGEORGES 1, Les Vallades 23000 Sainte Feyre (Registre n°28)

Messieurs AGEORGES demandent la modification de la forme de la partie constructible de la parcelle n° ZD 14 en gardant la même surface en vue de reculer la future construction de la route



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Parcelle ZD 14 dont 2100 m² sont constructibles : Demande ajustement en profondeur de sa partie constructible / topographie du terrain



Argumentaire : il est proposé de réorienter de l'Ouest vers l'Est la bande constructible maintenue sur la parcelle ZD 14 avec une profondeur de 45m, ce qui diminue le PFC d'environ 600m².

Conclusion : adaptation de la bande constructible avec réduction du PFC de 600 m².

Analyse du commissaire enquêteur

Concernant cette demande, il s'agit juste d'une adaptation du positionnement du terrain constructible sans conséquence sur le zonage aussi je considère que cette demande doit être satisfaite à surface égale

59. Madame Gwenaëlle DEMARIGNY et monsieur François-Xavier DUBOIS 13, Rue des Pommiers 23000 Sainte Feyre (note écrite n°15)

Madame DEMARIGNY sont locataires sur la commune depuis 2020, ils ont entrepris des démarches depuis décembre 2022 pour l'achat d'un terrain au Theil (AP465) comprenant

une habitation d'une superficie de deux hectares et demi . Il leur a été exposé lors de la présentation du terrain que plusieurs certificats d'urbanisme avaient été déposés et validés par la commune (CU2319322 G 0038 et CU 2319322 G 0039) permettant la création d'un garage et de cinq maisons individuelles.

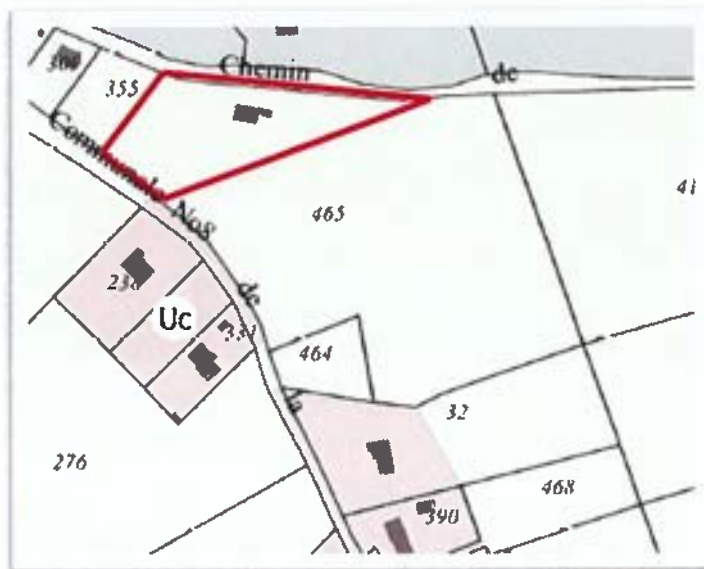
Depuis cette date, les démarches administratives et bancaires aboutissent et la vente sera finalisée le 20 octobre prochain.

Leur projet familial se trouve en suspend avec l'arrivée du nouveau PLU car la totalité des terres constructibles sont amenées à changer de destination pour passer en zone A.. Sur cette parcelle est actuellement présente une habitation de 79m², Ils projettent une extension de 19m²,de plus ,dans le cadre de leurs activités, Ils envisagent la création d'un bâtiment de 50m² composé de bureaux.

Ils ont également besoin de créer un bâtiment de 30m² en annexe permettant de ranger le matériel nécessaire à l'entretien du terrain ainsi qu'un abri pour deux voitures et un van pour chevaux ainsi qu'un lieu de stockage de 20m² pour le foin nécessaire à leur alimentation.

La situation de ce terrain leur permettrait de pouvoir récupérer leurs deux chevaux en gardiennage dans un autre département. Ce projet nécessite également la création d'un abri de 20m² au centre du terrain. Ils envisagent de réaliser leurs projets au plus vite dès la vente conclue.

Ainsi, avec le changement en terres agricoles, tout ceci ne pourra se réaliser, ce pourquoi, ils demandent l'étude de leur dossier afin de conserver quelques zones constructibles pour la réalisation de leur projet.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Parcelle AP n° 465 : Demande reclassement pour partie de leur parcelle en zone constructible afin de mener leurs différents projets : extension de la maison, création d'un bureau et de différentes annexes



Argumentaire : L'ensemble des constructions autorisées sous conditions est défini à l'article A2 p 81 du règlement du futur PLU (pièce 3-4) parmi lesquelles :

- Les extensions de la maison dans la limite de 50 % de la surface de plancher existante avec un maximum construit ne pouvant dépasser 300m²,
- La construction d'annexes situées à moins de 50 m de la maison.

Il est précisé que les Certificats d'Urbanisme obtenus en 2022 n'autorisent que les projets décrits dans ces certificats. Pour mémoire, ils concernaient respectivement la construction d'un garage et d'une piscine (n° 38) et la division parcellaire pour construire 5 maisons individuelles (n° 39)

Conclusion : les constructions projetées pourront être autorisées sous réserves de respecter l'article A2 du règlement écrit du futur PLU.

Analyse du commissaire enquêteur

Madame Demarigny et monsieur Dubois ont entrepris des démarches pour acquérir ce terrain en décembre 2022, la vente devant être finalisée le 20 octobre 2023, leur démarches sont donc concomitantes avec la fin de la procédure de révision du PLU. On peut regretter que ce terrain ait été acheté au prix d'un terrain à construire, toutefois si leur terrain sera classé en zone Agricole dans le PLU révisé, il ne remet pas en cause leur projet de construction de remises pour leurs chevaux. Ils devront seulement réaliser leur projet en adéquation avec l'article A2 du règlement écrit, la communauté d'agglomération pourra les conseiller utilement à ce sujet.

60. Monsieur et madame Bastien et Marion GLOMOT 20B Le Breuil 23000 Sainte Feyre (Note écrite n°16)

Monsieur et madame GLOMOT attirent l'attention sur la situation de la parcelle ZB 10 située au Breuil, Ils ont eux-mêmes participé à cet effort en cédant la moitié de leur surface constructible sur leur terrain, conscients des problèmes de mitage et de sur-construction dans les hameaux, ils souhaiteraient que cet effort soit appliqué à la parcelle ZB 10 afin

d'éviter des nuisances de voisinage sur une parcelle qui est certes constructible mais qui n'est pas desservie par les réseaux, car elle comporte uniquement un ancien bâtiment agricole non raccordé.



61. Monsieur Thierry ROUCHETTE et madame Florence LEGAL 9, Le Breuil 23000 Sainte Feyre (Note écrite n° 17)

Ils habitent au Breuil depuis 25 ans et ils ont choisi ce village pour sa tranquillité, sa taille raisonnable et sa proximité avec Guéret. En quelques années le nombre de maisons et d'habitant à beaucoup évolué et il est peut-être temps d'y mettre un terme.

Pour la tranquillité du voisinage, ils souhaitent que le terrain en face du leur (n°ZB10) n'accueille pas encore 2 ou 3 logements supplémentaires ni de stockage professionnel.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Parcelle ZB n° 10 : Demande le déclassement de cette parcelle de la zone constructible.

Argumentaire : cette parcelle est située dans l'environnement urbain du village et est raccordable aux différents réseaux. Sa transformation en maison contribue à limiter l'étalement urbain. Il est proposé de ne pas modifier le futur zonage.



Conclusion : pas de modification dans le projet arrêté de révision du PLU

Analyse du commissaire enquêteur

Les demandes de monsieur et de madame Glomot, de monsieur Rouchette et de madame Legal sont similaires, elles demandent le déclassement en zone A de la partie de la parcelle ZB 10 située à l'arrière du bâtiment présent sur cette parcelle puisque ces personnes sont joignantes. Elles ne demandent pas le déclassement de la totalité de la parcelle comme le laisse comprendre la communauté d'agglomération dans sa réponse. Ce déclassement, comme sur le plan ci-joint précédent la réponse du porteur de projet, n'entraverait pas la transformation du bâtiment en maison d'habitation puisque cette partie de parcelle resterait classée en zone Uc. De plus ce déclassement permettrait de restreindre légèrement le Potentiel Foncier urbanisable. Je considère donc que la partie de la parcelle ZB 10, située à l'arrière du bâtiment doit être déclassée en zone Agricole

62. Monsieur Stéphane VILLETORTE 1, Rue des Remparts 23000 La Chapelle Taillefert (Note écrite n° 18)

Monsieur VILLETORTE réside et exploite actuellement un commerce de restauration sur la Chapelle Taillefert, il souhaite modifier la nature de ses prestations et est à la recherche d'un lieu pouvant répondre à ses attentes. Il a eu connaissance d'un bien en instance de vente sur la commune de Sainte Feyre, au Theil cadastré AP 308 et 308. Comportant une maison d'habitation et un grand abri de jardin. Il propose d'acquérir l'ensemble et de transformer le bâtiment annexe en un restaurant de taille modeste proposant une cuisine de qualité, simple et rapide.

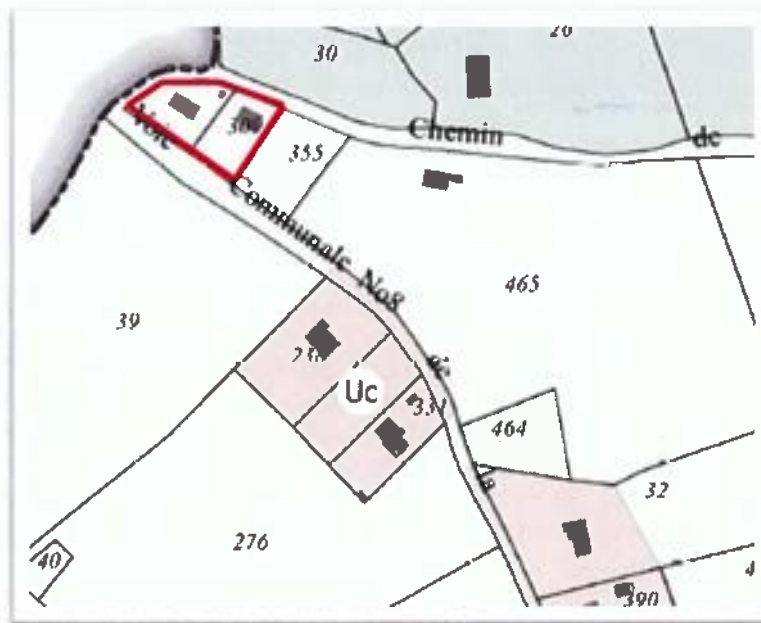
Dans le PLU en vigueur, les parcelles sont en zone UC et lui permettrait d'accomplir son projet, en revanche, la révision en cours les exclut de la zone AC pour les basculer en zone A au sein de laquelle la restauration est interdite.

Ce projet lui tient à cœur car ses parents habitent au Theil, et la proximité de l'habitat lui permettrait de veiller sur eux.

Par délibération du 14 avril 2023, La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret arrête le projet de révision du PLU et demande à ouvrir 31 hectares à l'urbanisation sur de terrains à vocation naturelle et agricole. En l'absence de SCOT cette urbanisation est interdite, toutefois l'article L142-5 prévoit une dérogation après accord de l'autorité compétente de l'état selon l'avis de la CDPENAF ; Leurs avis étant favorables, un arrêté préfectoral du 12 juin 2023 portant dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCOT a été signé.

Par voie de conséquence, dans le secteur du Theil, les ilots bâtis en bordure de la voie communale n° 8 sont demeurés classés en Uc à l'exception des bâtiments sus-cités qui ont rejoint la zone A interdisant de facto son projet. C'est pourquoi il sollicite une modification du zonage de ces parcelles sachant que le bâti alentour est demeuré en zone Uc

Ce projet ne conduira pas à une consommation supplémentaire de l'espace puisque sa création s'effectuera à l'intérieur du bâti existant. Par ailleurs, il ne présentera pas d'incidence au regard de la protection des espaces naturels agricoles et forestiers.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Parcelles AP 308 et 309 : Demande la possibilité de reclasser les 2 parcelles en zone Uc.

Argumentaire : le règlement graphique du PLU peut identifier dans le(s) document(s) graphique(s) des bâtiments situés en zone A ou N qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination (article L 151-11 2° du code de l'urbanisme). Il est proposé de repérer ce bâtiment par une étoile sur le règlement graphique (document 3-2 du PLU).

Conclusion : rajout d'une étoile sur la parcelle n° AP 309

Analyse du commissaire enquêteur

Le projet de monsieur Villetorte n'étant pas encore concret, pour ne pas hypothéquer sa réalisation, il est intéressant d'identifier dans les documents graphiques les

bâtiments concernés par son projet qui pourront changer de destination. Je considère que la réponse du porteur de projet est adaptée et satisfaisante

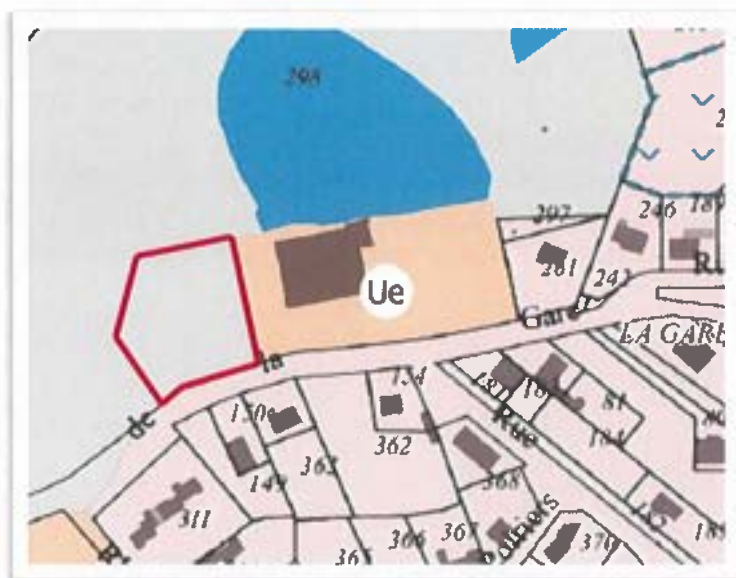
63. Monsieur Yannick PILIPOVIC 5, rue des Châtaigniers 23000 Sainte Fevre (Courrier n°8)

Monsieur PILIPOVIC conseiller municipal, ancien adjoint en charge de l'urbanisme ayant porté l'actuel PLU) souhaite formuler deux requêtes importantes pour la commune :

1-Extension de la zone Ue sur la parcelle 298 pour pouvoir édifier un bâtiment communal à vocation de salle des fêtes. Il pense qu'il ne faut pas construire le futur bâtiment sur l'espace parking afin de préserver l'aspect visuel de la salle Raymond Poulidor ; la salle existante avec la retenue d'eau forme un ensemble à préserver. Cette demande n'est pas de nature à remettre en cause le caune de vue du Château.

2-Lors du mandat 2007-2014, la commune a acquis des parcelles qui jouxtent le lotissement de Cher de Lu (447 et 127). De plus, elle envisage d'acquérir la parcelle 128. Il lui semble donc qu'il serait souhaitable afin de pouvoir réaliser une extension cohérente du lotissement de classer une partie des parcelles 447 et 127 en zone 1Auc.

La commune a vu croître sa population ces dernières années grâce à son lotissement communal. Il lui semble important que la commune conserve la maîtrise de la viabilisation de terrain afin d'accueillir de nouvelles populations, cette maîtrise est aléatoire sur les terrains constructibles privés



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande de revoir la localisation de la future salle des fêtes afin de préserver les vues sur la salle multisports.

Argumentaires : la localisation de cette salle a fait l'objet d'une concertation et d'une visite sur site avec l'Architecte des Bâtiments de France et ses services. L'objectif principal est de ne pas boucher les vues sur le château. C'est à cette occasion que l'ABF a validé le principe de création de cette salle au Sud Est du bâtiment existant tandis que les zones de parkings pourraient être aménagés au Sud-Ouest, ce qui n'impactera pas la vue sur le château



Conclusion : pas de modification dans le projet arrêté de révision du PLU

Analyse du commissaire enquêteur

La réponse du porteur de projet est pertinente et basée sur l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France, elle ne peut être remise en cause.

2-Lors du mandat 2007-2014, la commune a acquis des parcelles qui jouxtent le lotissement de Cher de Lu (447 et 127). De plus, elle envisage d'acquérir la parcelle 128. Il lui semble donc qu'il serait souhaitable afin de pouvoir réaliser une extension cohérente du lotissement de classer une partie des parcelles 447 et 127 en zone 1Auc.

La commune a vu croître sa population ces dernières années grâce à son lotissement communal. Il lui semble important que la commune conserve la maîtrise de la viabilisation de terrain afin d'accueillir de nouvelles populations, cette maîtrise est aléatoire sur les terrains constructibles privés



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande extension du secteur constructible Est de Cher de Lu



Argumentaire : le secteur constructible de « Cher de Lu » issu du PLU actuel est pratiquement urbanisé en dehors des parcelles BK 126 et 128 qui font l'objet de l'OAP du « secteur de Cher de Lu » (voir document 5 du PLU p8 à 10). A travers cet outil, la commune entend maîtriser l'aménagement et la densification de ce secteur qui permettrait la construction de 8 à 10 logements.

Il est précisé que si la commune est propriétaire de la parcelle BK n° 447, elle n'est pas propriétaire de la parcelle BK n° 127. Ce secteur est attractif et cohérent pour l'accueil de population et les élus l'ont bien ciblé, comme l'indique M. PILIPOVIC, dans le cadre d'un développement futur qui pourra être évoqué lors de l'élaboration du PLUi.

Conclusion : pas de modification dans le projet arrêté de révision du PLU

Analyse du commissaire enquêteur

La proposition de monsieur Pilipovic est intéressante pour le développement de l'urbanisation dans ce secteur, la commune n'est toutefois pas propriétaire de l'ensemble des parcelles, c'est pourquoi la réponse de la communauté d'agglomération pour évoquer cette proposition lors de l'élaboration du PLUi est pertinente.

64. Monsieur Rémi GASPARD (Courriel n° 11)

Monsieur GASPARD fait une annotation sur la parcelle constructible BL 50 d'une superficie proche de 1000m². Compte-tenu de la topographie en légère pente, l'exposition, et la proximité du chemin rural, l'emplacement serait à ajuster pour l'étendre légèrement sur la partie sud-est.

Cette parcelle étant détenue par le même propriétaire, la modification de cet emplacement n'aurait aucune incidence. La topographie et la proximité avec le chemin sont les deux éléments problématiques à l'implantation d'une maison.

Ainsi sa demande porte sur l'ajustement du périmètre constructible selon la topographie du terrain.

Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande ajustement de la partie constructible de sa parcelle section BL n° 50

Argumentaire : il est proposé d'ajuster la bande constructible avec une profondeur de 35m par rapport au chemin du Mas situé au Nord.



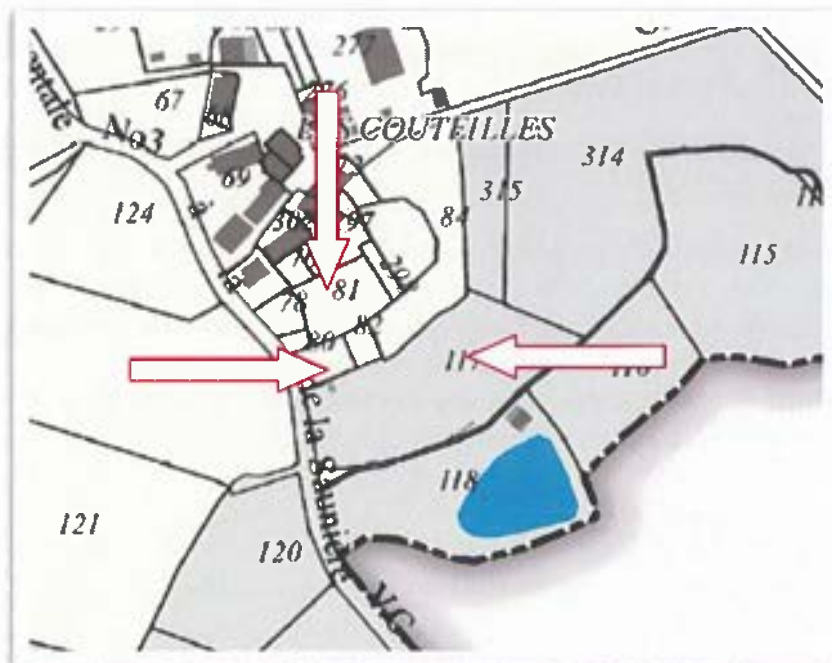
Conclusion : ajustement mineur de la bande constructible au PLU, augmentation de 600 m² du PFU

Analyse du commissaire enquêteur

Il s'agit là d'un ajustement très mineur du zonage selon la topographie du terrain, j'estime que cette demande peut être prise en compte.

65. Madame Cécile BAREYRE 23000 Sainte Feyre (Courriel n°10)

Madame BAREYRE est propriétaire des parcelles BL 080, 081 et 117 aux Couteilles, elle souhaite maintenir les parcelles 80 et 81 en zone constructible, alors que la parcelle 117 resterait en zone agricole.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande le reclassement en secteur constructible de ses parcelles 80 et 81



Argumentaire : Ces parcelles sont classées en secteur Nu au PLU actuel qui n'autorisent que les changements de destination, les extensions ou les annexes sur la même unité foncière ou encore les bâtiments à usage agricoles. Mme BAREYRE possède le bâtiment situé sur la parcelle 302 mais qui n'est pas en continuité de ses autres parcelles.

Conclusion : pas de modification dans le projet arrêté de révision du PLU

Analyse du commissaire enquêteur

Aucune zone constructible n'est répertoriée sur le village des Coutelles, Il est donc difficile de classer les seules parcelles de madame Bareyre en zone constructible, de

plus ce classement augmenterait le potentiel foncier urbanisable tout en réduisant les zones agricoles et naturelles, contrairement aux objectifs du PLU. J'estime que cette demande ne doit pas être retenue

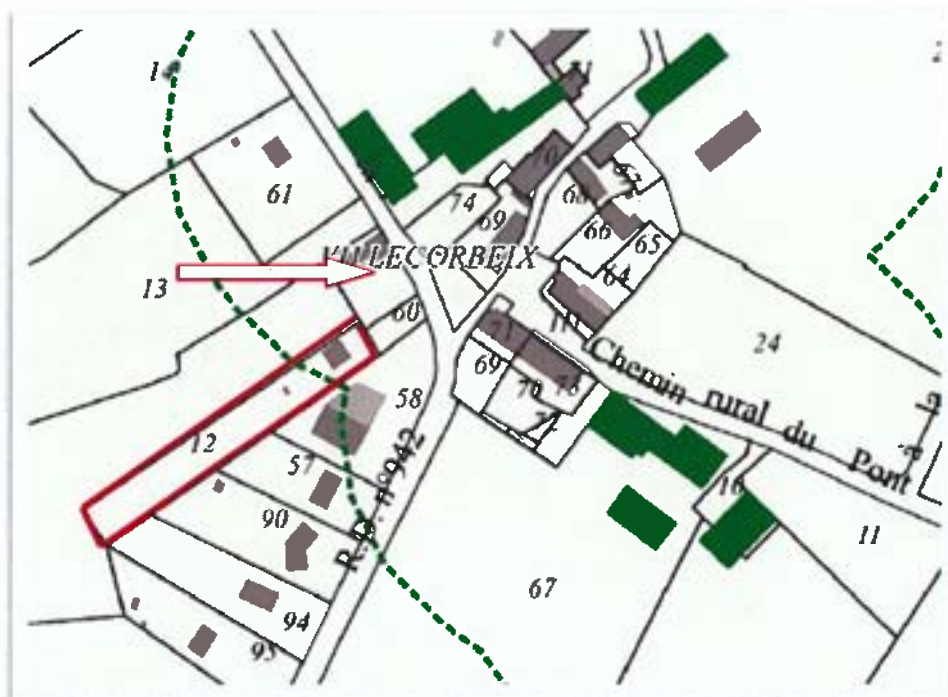
66. Madame Cynthia PROVOT et monsieur Sylvain PESCHOT 21, Villecorbeix 23000 Sainte Feyre (courriel n°9)

Madame PROVOST et monsieur PESCHOT font la requête suivante :

Sur le nouveau PLU, il semble que la grange située sur la parcelle ZE 59 ne soit plus considérée comme bâtiment agricole. Cette grange sert à stocker du matériel agricole et est utile à l'entretien des parcelles et l'élevage des moutons.

Sur l'ancien PLU, elle était bien reconnue comme telle, la parcelle quant à elle était considérée comme constructible, de là découle leur requête :

- faire reconnaître cette grange comme terrain agricole
- Passer toute cette parcelle en terrain agricole (861 m² environ)
- En contrepartie, de quoi ils souhaiteraient qu'une petite partie de la parcelle ZE 12 ou se situe leur maison d'habitation soit considérée comme constructible, cela représente une superficie d'environ 680m²



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Parcelles ZE n° 59 et 12 : Demande le reclassement de la grange en bâtiment agricole et une extension de la zone constructible sur la parcelle 12



Argumentaire : l'erreur graphique sera corrigée et la grange sera identifiée comme bâtiment agricole. Concernant la parcelle 12, le règlement de la zone agricole (article A2 p 81 du règlement écrit) autorise la construction d'agrandissement, d'annexes... Il est proposé de ne pas modifier le zonage sur la parcelle n° 12.

Conclusion : pas de modification dans le projet arrêté de révision du PLU

Analyse du commissaire enquêteur

Je considère que la réponse de la communauté d'agglomération est adaptée à la demande de madame Provot et de monsieur Peschot.

4 - 2 - 2 Observations relatives aux objectifs du PLU

1. Madame Nicole LAVAUD 30 Champs Blancs 23000 Sainte Feyre

2. Madame Denise VACHON 85, Route de Saint Laurent 23000 Sainte Feyre (déclarations orales)

Ces deux personnes se sont rendues ensemble à la permanence du commissaire enquêteur, elles se sont exprimées oralement sans faire de déclaration écrite.

Elles souhaitent connaître la vocation de la zone AUya de Champs Blancs craignant l'installation de sites industriels à côté de chez elles. De plus elles sont inquiètes pour les conditions d'accès de cette zone et l'installation d'un éventuel rond-point près de leurs habitations.

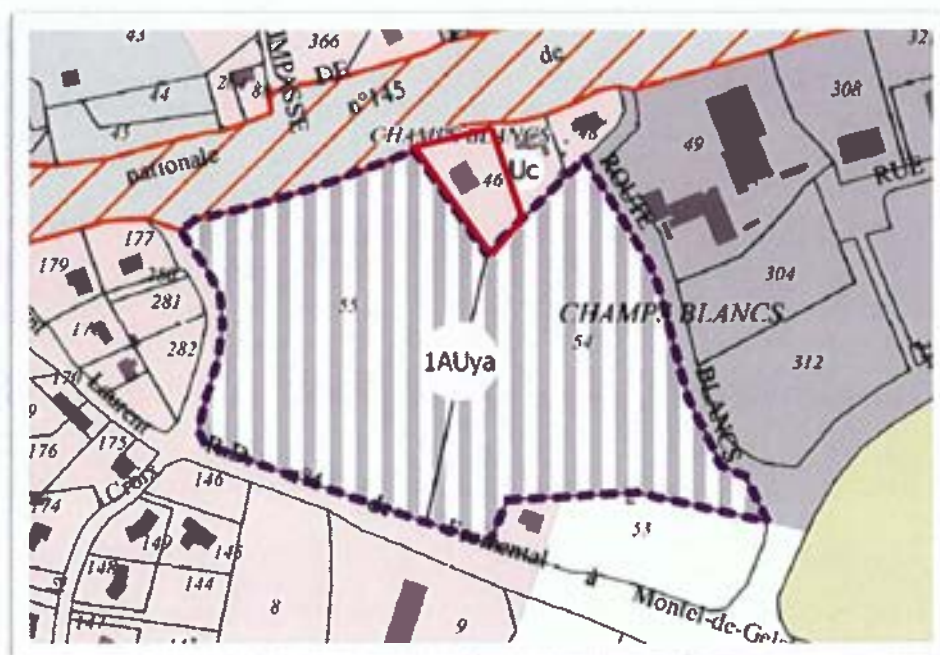
3. Madame et monsieur Claude YVERNAULT 23, Champs Blancs 23000 Sainte Feyre (courrier n° 10)

La maison d'habitation de madame et de monsieur YVERNAULT joint la zone AUya de Champs Blancs, comme celles de madame Lavaud et madame Vachon .

Après les travaux de la RN 145 et la construction d'un mur anti bruit, ils sont pris en sandwich par la zone 1AUya à l'ouest et au sud qui est un « secteur destiné à être urbanisé pour accueillir des activités économiques à dominante commerciale et de service ».

La rubrique « affectation des sols et destination des constructions » du règlement précise entre autre que cette zone serait destinée à l'artisanat et pourrait convenir à la construction de locaux techniques et industriels. Quelle envergure ces deux activités peuvent-elles prendre ? (une usine est un local industriel !) et si construction il devait y avoir, il serait

souhaitable que les murs ne se situent pas « sur borne » mais avec un certain recul pour éviter trop de nuisances.



Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Souhaite connaître la vocation de la future zone d'activités de Champs Blancs

Argumentaire : Le code de l'urbanisme définit les types d'activités économiques autorisées à partir des destinations et sous-destinations qui sont mentionnées dans les articles 1 et 2 du règlement écrit de la zone 1AUya.

L'objectif principal est de permettre l'implantation d'activités économiques créatrice d'emplois et de développer la zone de chalandise autour de Guéret pour limiter l'évasion commerciale sur les pôles principaux de Montluçon et Limoges.

Plus spécifiquement, il s'agit d'interdire les nouvelles implantations industrielles qui ont vocation à s'installer au niveau du Parc Industriel au Nord de Guéret et d'encadrer l'installation des autres activités économiques dans une double logique de spécialisation des zones et de non-concurrence entre les zones d'activités existantes et le centre-ville de la ville de Guéret.

Les terrains ouverts à l'urbanisation se feront par phase comme cela est détaillé dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation. L'accès aux terrains ne pourra se faire que depuis la route de Champs Blancs. Il n'y aura donc aucun impact sur la voie et le carrefour qui dessert l'habitation de Mme LAVAUD. (Voir document n° 5 du PLU révisé : OAP de Champs Blancs p17 à 19).

Conclusion : Des précisions ou modifications dans la rédaction des articles 1 et 2 de la zone 1AUya seront apportées pour détailler la nature des activités autorisées et garantir ces objectifs. Voir pièce jointe : extrait du règlement de la zone AUj du PLU de Guéret

Analyse du commissaire enquêteur

Les déclarations de monsieur et de madame Yvernault, de madame Lavaud et de madame Vachon portent toutes sur le même sujet : l'imprécision de l'article 1AUya du règlement intérieur concernant la zone d'activité de Champs Blancs. J'estime que ces déclarations sont très pertinentes, en effet comme le souligne monsieur Yvernault si la vocation de cette zone d'activité est « d'être urbanisé pour accueillir des activités économiques à dominante commerciale et de service », l'article 1AUya du règlement graphique précise que cette zone serait « destinée à l'artisanat et pourrait convenir à la construction de locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés. ». Il y a là une incohérence dans la rédaction du règlement écrit. De plus à partir de quel volume d'activité un artisanat peut-il être considéré comme une vocation industrielle ?

L'article 1AUya devra donc être réécrit clairement et précisément de manière Incontestable pour détailler la nature des activités autorisées.

Il est également nécessaire que le règlement de cette zone définisse une distance d'éloignement par rapport aux propriétés privées limitrophes comme il le prévoit pour les voies de communication.

4 – 2 - 3 Observations relatives à l'environnement

1. Madame Séverine PATEURON Charsat 23000 Sainte Feyre (Registre n°17)

Madame PATEURON souhaite conserver son environnement actuel autour de chez elle , à savoir un secteur naturel, agricole, afin de préserver son cadre de vie et sa beauté.

Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Souhaite conserver son environnement actuel autour de chez elle.

Commentaire : l'urbanisation du secteur de Charsat est encadrée et sera réduite aux besoins actuels de l'entreprise JARDY. Les élus vont rencontrer M. JARDY afin de veiller au bon développement de son activité dans une logique de préservation de l'environnement et des paysages : organisation du stockage, des déchets d'activités, limitation des impacts visuels par plantation de haies...

Conclusion : pas de modification dans le projet arrêté de révision du PLU

Analyse du commissaire enquêteur

L'urbanisation dans le secteur de Charsat sera limité et encadré dans le PLU révisé, l'environnement et le cadre de vie de madame Pateuron ne devrait donc pas être perturbé.

2. Monsieur Jean PISSALOUX 24, rue du Puy 23000 Sainte feyre (Registre n°8)

Monsieur PISSALOUX constate que son environnement lui convient (passage agricole du terrain à l'arrière du sien) Le terrain boisé au dessus ne change pas donc cela lui convient

Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Constata que son environnement lui convient

Commentaire : la bande constructible située au fond de sa parcelle est réduite dans le futur PLU.

Conclusion : pas de modification dans le projet arrêté de révision du PLU

Analyse du commissaire enquêteur

Monsieur Pissaloux semble satisfait du zonage proposé dans son secteur, le terrain boisé ne changeant pas de destination

4 – 2 - 4 Observations diverses

1. Monsieur et madame Gérard MARTIN 61, rue Jules Védrières Charsat 23000 Sainte Feyre (courrier n° 5)

Monsieur et Madame MARTIN Sont propriétaires des parcelles ZA 252 et ZA 253 à Charsat qui sont classées en zone UC

Ils se plaignent de la vue, depuis leur habitation, sur les parcelles ZA 233 et ZA 234 sur lesquelles sont déposés des gravats et ou une charpente métallique a été construite en toute illégalité.

Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande des explications concernant le dépôt de gravats et la construction d'une charpente métallique sur les parcelles ZA 233 et 234.

Argumentaire : Une concertation sera organisée avec M. JARDY afin de connaître ses besoins et perspectives en termes de développement de son activité : besoins de terrain, stockage de matériel et/ou déchets d'activités sur ses parcelles (ZA n° 233 et 234). Il est indiqué que la construction d'un bâtiment de stockage pourra être autorisée dans le PLU révisé (zonage Uc). Il pourra également lui être proposé de planter une haie en limite de parcelle afin de limiter les impacts visuels.

Il est précisé que le dépôt de matériel ou déchets d'activités ne relève pas du code de l'urbanisme et renvoi au pouvoir de police du maire.

Conclusion : maintien du zonage du PLU révisé

Analyse du commissaire enquêteur

Cette réclamation n'est pas de la compétence de l'enquête publique, elle dépend des pouvoirs de police de monsieur le maire de Sainte feyre

2. Monsieur Pascal GIROIX 55, Chaulet 23000 Saint Feyre (Déclaration orale)

Monsieur GIROIX s'est renseigné sur le projet sans faire de demande ou de remarque.

Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Est venu consulter le projet de révision du PLU et n'a pas émis de remarques particulières
Conclusion : maintien du zonage du PLU révisé

Analyse du commissaire enquêteur

**Monsieur Giroix semble satisfait du zonage Du PLU révisé dans le secteur de Chaulet.
Cette observation n'appelle aucun autre commentaire de ma part**

3. Monsieur John DAGENET 41, Rue du stade 23000 Sainte Feyre (registre n°23)

Le terrain de monsieur DAGUENET, sur lequel est construite sa maison d'habitation, jouxte la parcelle BK 231 hors cette dernière est actuellement en friche et ne fait l'objet d'aucun entretien, ce qui amène des rats et autres nuisibles sur son terrain. Il demande donc que la parcelle BK 231 soit nettoyée.

Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Argumentaire : la succession des anciens propriétaires est en cours de règlement. La commune est informée de cette problématique et va faire le nécessaire pour trouver une solution.

Conclusion : Cette situation ne relève pas du PLU.

Analyse du commissaire enquêteur

Cette demande n'est pas de la compétence de l'enquête publique, elle dépend des pouvoirs de police de monsieur le maire de Sainte feyre

4. Madame Janine NICOLAUD 10, La Villatte 23000 Saint Feyre (Courriel n°4)

Sa maison jouxte une parcelle entretenue par la mairie. Elle a déjà signalé que les branches d'un châtaigner se développaient au-dessus de sa haie. Elle demande de faire procéder à un élagage.

Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Demande que la parcelle voisine de son terrain et entretenu par la commune soit nettoyée. La commune est informée de cette problématique et va faire le nécessaire pour nettoyer le terrain.

Conclusion : Cette situation ne relève pas du PLU.

Analyse du commissaire enquêteur

Il s'agit là d'un différent entre madame Nicoulaud et la commune de Sainte Feyre ; Je n'émettrai donc aucun avis sur cette réclamation.

5. QUESTIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Le Scot de la communauté d'agglomération du Grand Guéret a été rendu caduc suite à la délibération n° 172-20 de Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret en date du 19 novembre 2020. Quelles sont les raisons qui ont motivé cette décision alors que la commune de Sainte Feyre et la communauté d'agglomération ont décidé de maintenir la prise en compte des grands objectifs et orientations du SCOT ?

Réponse de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret :

Quelles sont les raisons qui ont conduits l'Agglo à maintenir la prise en compte des grands objectifs du SCOT alors que celui-ci est devenu caduc en novembre 2020 ?

L'Agglo a pris la compétence en matière d'élaboration / révision des documents d'urbanisme (PLU, Cartes Communales en date du 24 mars 2017, date à laquelle le SCOT était opposable. Depuis cette date, elle a ainsi repris ou engagé l'élaboration ou la révision générale de 4 cartes communales et 5 PLU puis 4 procédures d'adaptations du PLU de

Guéret avec la même méthode de travail et dans un rapport de compatibilité avec les objectifs du SCOT qui étaient déclinés sur l'ensemble du territoire.

Pour diverses raisons, la révision générale du PLU de Sainte Feyre a pris du retard ; c'est donc la dernière procédure que l'Agglomération mène à terme en gardant les objectifs initiaux et les mêmes méthodes de travail que pour les autres procédures.

Cette méthodologie de travail est partagée par les élus depuis le transfert de compétence (objectifs généraux sur l'intercommunalité, déclinés à l'échelle des communes) et va permettre à court terme de lancer l'élaboration du PLU intercommunal.

Commentaire du commissaire enquêteur

Ma question étant : « Quelles sont les raisons qui ont motivé la décision de la Communauté d'Agglomération de rendre son SCOT caduc ? » et non comme l'écrit la communauté d'agglomération : « Quelles sont les raisons qui ont conduit l'agglo à maintenir les objectifs du SCOT alors que celui-ci est devenu caduc ? », je considère que la communauté d'agglomération du Grand Guéret n'a pas répondu à ma question, ce que je regrette

Fait à NAILLAT, le 26 octobre 2023

Le commissaire enquêteur,

Michel DUPEUX

