

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

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

**CONCLUSIONS ET AVIS
DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

SOMMAIRE

1. RAPPEL DU PROJET.....	135
2. RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE.....	136
3. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE	137
3.1 Organisation	137
3.2 Déroulement de l'enquête publique	138
4. DOSSIER SOUMIS A ENQUETE	140
5. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	141
6. OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	142
7. AVIS GENERAL SUR L'ENSEMBLE DU PROJET	144

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

CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1 – RAPPEL DU PROJET

L'enquête publique objet du présent rapport porte sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de SAINTE FEYRE

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

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

La Communauté d'agglomération du grand Guéret, en partenariat avec la commune de SAINTE FEYRE, s'est engagée dans la révision du PLU de Sainte-Feyre qui avait été approuvé le 23/02/2011

Cette procédure avait été prescrite par délibération du conseil municipal le 7 septembre 2016.

Le conseil municipal avait ensuite délibéré le 10 janvier 2018 pour autoriser l'achèvement de la procédure de révision du PLU par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

Pour ce projet, la Communauté d'Agglomération et la commune ont fixés les objectifs suivants :

- Se mettre en cohérence avec les nouvelles obligations réglementaires : Loi Engagement National pour le Logement (ENL), Loi Grenelle II, Loi ALUR, Décret sur la modernisation du contenu du PLU.
- Se mettre le PLU en compatibilité avec les documents supra-communaux en vigueur, en particulier le SRADDET Nouvelle Aquitaine
- S'intégrer dans une dimension intercommunale en privilégiant une approche d'aménagement et de développement global et partagé à l'échelle du territoire, respectueux des spécificités communales.

- Promouvoir un développement urbain de qualité qui favorisera une gestion économe de l'espace ;
- Assurer un objectif de construction de logements adaptés au développement du territoire et à la préservation de la qualité de son cadre de vie ;
- Garantir un développement du bâti ancien dans une logique de valorisation des tissus urbains et de récupération du bâti délaissé ;
- Garantir une qualité de l'habitat à certaines situations (vieillesse, jeunes, précaires...).
- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles, corridors écologiques.

Le Plan local d'urbanisme organise le cadre de vie sur le territoire communal. C'est aussi un outil réglementaire, qui définit les règles d'usage des sols sur l'ensemble du territoire. Il détermine notamment les droits à construire et les conditions d'évolution attachés à chaque parcelle du territoire d'une commune. Ce document, s'impose à tous et il sert de référence obligatoire à l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

2 – RAPPEL DU CADRE JURIDIQUE

La révision générale du PLU de SAINTE FEYRE a été prescrite par délibération du conseil municipal en date du 07 septembre 2016.

Le transfert de compétence en matière d'urbanisme au profit de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a été décidé le 27 mars 2017.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est régi par les dispositions du Code de l'Urbanisme, essentiellement aux articles L 153 – 1 et suivants et R 153 – 1 et suivants.

La loi dite « loi SRU » incite à réduire la consommation des espaces non urbanisés en favorisant une densification raisonnée de l'espace, dans le cadre d'une démarche de développement durable.

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

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

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

- Le Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine approuvé par arrêté préfectoral du 27/03/2020.
- Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027 adopté le 03/03/2022.

L'enquête publique objet du présent rapport est régie par le Code de l'Environnement notamment par les articles L 123 – 1 à L 123 – 19 et R 123 – 1 à R 13 – 33 de ce code concernant les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement

Elle a été prescrite par l'arrêté n° 2023/URB/03 en date du 07 aout 2023 de Monsieur Eric CORREIA, Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

3 - ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUETE

3 – 1 – Organisation

- ✚ La COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION DU GRAND GUERET est le responsable du projet, en collaboration avec la commune de SAINTE FEYRE depuis le transfert de la compétence urbanisme de cette commune par délibération en date du 27 mars 2017 à la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.
- ✚ Suite à la lettre enregistrée le 18 juillet 2023 du président de la communauté d'agglomération du Grand Guéret tendant à la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique relative au projet de révision générale du PLU de la commune de SAINTE FEYRE, Monsieur le Premier Conseiller du Tribunal Administratif de LIMOGES, par décision N° E 23000069/87 PLU 23 en date du 21 juillet 2023 a désigné monsieur Michel DUPEUX pour conduire cette enquête.
- ✚ Cette enquête publique a été prescrite par l'arrêté du 07 aout 2023 de Monsieur Eric CORREIA – Président De la communauté d'agglomération du Grand Guéret. Conformément à l'article R 123 – 9 du Code de l'Environnement, cet arrêté a été élaboré par l'autorité organisatrice, responsable du projet, en concertation avec le commissaire enquêteur au cours d'une réunion qui s'est tenue à SAINTE FEYRE, le 07 aout 2023.
- ✚ L'enquête publique s'est déroulée du lundi 28 aout 2023 à 10 h au jeudi 28 septembre 2023 à 17 h, pendant 32 jours consécutifs.
- ✚ Le siège de l'Enquête était fixé à la Mairie de SAINTE FEYRE 5, Place de la Mairie 23000 Sainte feyre.
- ✚ L'enquête publique s'est déroulée sur la commune de SAINTE FEYRE, seule commune concernée par le projet.
- ✚ Pendant toute la durée de l'enquête, un exemplaire physique du dossier d'enquête, ainsi qu'une version numérique de celui-ci ont été consultables à la mairie de Sainte Feyre aux heures et jours habituels d'ouverture au public soit :
 - Les lundis de 10h à 12h et de 13h30 à 17h
 - Les mardis, mercredis et jeudis de 9h à 12h et de 13h30 à 17h
 - Les vendredis de 9h à 12h et de 13h30 à 16hSur le site Internet de la communauté d'agglomération du grand Guéret :
[http :/www.agglo-grandgueret.fr /plu-saintefeyre](http://www.agglo-grandgueret.fr/plu-saintefeyre)
- ✚ Le public pouvait présenter ses observations et ses propositions en intervenant :
 - Sur le registre physique : Un registre d'enquête, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur était déposé à la mairie de SAINTE FEYRE.

- Par courrier postal et électronique : Les observations du public pouvaient également être adressées par écrit au commissaire enquêteur, au siège de l'enquête – mairie de Sainte Feyre 5, Place de la Mairie 23000 Sainte Feyre ainsi que par courriel sur le site dédié à cette enquête à l'adresse suivante : enquetepublique.sainte.feyre@agglo-grandgueret.fr
- En rencontrant le commissaire enquêteur lors des permanences:
 - Lundi 28 aout de 10h à 12h
 - Mercredi 06 septembre de 13h 30 à 17h
 - Vendredi 15 septembre de 13h30 à 16h
 - Jeudi 21 septembre de 9h à 12h
 - Jeudi 21 septembre de 13h30 à 17h

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

- 📌 Un avis relatif à la tenue de l'enquête publique a été publié par voie d'affiches conformes aux spécifications de l'article R 123-9 du Code de l'Environnement au moins quinze jours avant le début et pendant toute la durée de celle-ci :
 - Dans les villages les plus importants ou les plus concernés de la commune
 - A l'entrée de la mairie de SAINTE FEYRE
 - Dans les autres villages, le même avis a été publié par voie d'affiches A4 jaune sur les panneaux d'affichage de la commune ds les mêmes délais
 Le même avis a été diffusé sur le site internet de la communauté d'agglomération du grand Guéret : www.agglo-grandgueret.fr/plu-saintefeyre

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

- La Montagne (édition Creuse) du 11 aout 2023 puis du 1^{er} septembre 2023
 - La Montagne dimanche (édition Creuse) du 13 août 2023 puis du 03 septembre 2023
- 📌 Parallèlement à la publicité légale, des mesures de publicité complémentaires ont été diffusées à l'initiative du porteur de projet : un flyer qui reprenait le texte de l'avis a été distribué dans toutes les boites aux lettres de la commune

3 – 2 Déroulement de l'enquête

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

Participaient à cette réunion :

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

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

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

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

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

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

La plupart des observations formulées pendant l'enquête publique étant des demandes de changement de zone de parcelles appartenant aux intervenants, j'ai décidé, de visiter ces parcelles après l'enquête publique pour vérifier la véracité des déclarations et la faisabilité des demandes.

Cette visite a eu lieu le 20 octobre 2023 après avoir reçu le mémoire en réponse aux observations du porteur de projet.

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

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

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

- ✚ Le 04 octobre 2023, en application de l'article R 123 -18 du Code de l'environnement, j'ai rencontré monsieur François HAMEL chargé de l'urbanisme à la communauté d'agglomération du grand Guéret accompagné de monsieur Pierre AUGER, adjoint au maire de Sainte Feyre, de monsieur Samuel GUILLON, chargé de l'urbanisme à la

mairie et de monsieur Arnaud BERNARDIE, directeur de l'aménagement du territoire de la communauté d'agglomération du Grand Guéret afin de leur remettre les observations écrites et orales consignées dans un procès verbal de synthèse.

- ✚ Le 12 octobre 2023, soit dans le délai de 15 jours imposé par l'article R 123 – 18 du Code de l'Environnement, j'ai reçu en version électronique, le mémoire en réponse du porteur de projet.

Avis du Commissaire sur l'organisation et le déroulement de l'enquête

J'ai constaté le respect des obligations réglementaires concernant la préparation et le déroulement de l'enquête publique.

L'enquête publique, portant sur la révision générale du P.L.U, s'est déroulée dans des conditions très satisfaisantes, sans problème particulier.

Elle a respecté les mesures légales de publicité :

- **La publicité a été faite dans deux journaux locaux diffusés dans le département**
- **L'avis d'enquête a été affiché à l'entrée de la mairie et dans tous les villages de la commune.**
- **Ce même avis a été diffusé sur le site internet de la communauté d'agglomération**

En plus de la publicité réglementaire, un flyer avertissant de la tenue de l'enquête publique a été distribué dans toutes les boîtes aux lettres de la commune.

J'estime donc que la population a bénéficié d'une information suffisante pour être avertie du déroulement de l'enquête publique, de plus elle avait déjà été largement sensibilisée par la procédure de concertation lors de l'élaboration du projet.

4 - LE DOSSIER SOUMIS A ENQUETE

Le dossier relatif à l'élaboration du P.L.U. de SAINTE FEYRE soumis à enquête comprend les pièces suivantes (celles –ci sont largement détaillées dans mon rapport d'enquête paragraphe 3 – 1)

- Le rapport de présentation
- Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD)
- Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Le zonage graphique
- Le règlement écrit
- Les Servitudes d'utilité publique
- Divers autres documents : Les plans des réseaux d'alimentation en eau potable et de l'assainissement collectif, un plan relatif à la réglementation des boisements, la dérogation à l'urbanisation limitée dans les communes non couvertes par un SCOT composée d'un document explicatif
- Les avis des Personnes Publiques Associées (PPA.)

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

Avis du Commissaire Enquêteur sur la qualité technique du dossier

Le dossier comporte toutes les pièces prévues par les textes en vigueur.

Le rapport de présentation me paraît être un document pertinent, objectif et réaliste, conforme aux prescriptions du Code de l'Urbanisme.

Cependant, on peut regretter une rédaction confuse et certaines redondances rendant parfois la consultation du document lourde à assimiler pour un public non initié

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

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

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

Les O.A.P. n'appellent aucune observation particulière de ma part.

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

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

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

5 – AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

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

Le mémoire en réponse aux observations des Personnes Publiques Associées est annexé au présent document.

🚧 Avis de l'Agence Régionale de Santé (ARS)

L'ARS a émis un avis favorable sans aucune remarque

🚧 Avis de la chambre de commerce et d'industrie.

La CCI a émis un avis défavorable au PLU de SAINTE FEYRE parce qu'il, n'est plus acceptable de raisonner au niveau strictement communal

🚧 Avis de la Direction Départementale des territoires (DDT)

La DDT a émis de nombreuses remarques sur le projet (elles sont notées avec les réponses du porteur de projet au chapitre 3 - 3 du rapport d'enquête (Document distinct du présent avis)

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

La CDPENAF a émis un avis favorable sans observations

🚧 Avis de la chambre d'agriculture de la Creuse

La chambre d'agriculture a émis un avis favorable en faisant toutefois des remarques sur le document de planification et la consommation foncière.

🚧 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, 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

🚧 Avis de la MRAe

L'avis de la MRAe a fait l'objet d'une étude particulière détaillée au paragraphe 3 – 2 du rapport d'enquête. (Document distinct du présent avis)

6 – OBSERVATIONS DU PUBLIC RECUEILLIES PENDANT L'ENQUETE

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%**.
- **28** contributions ont été déposées sur le registre d'enquête déposé à la mairie de SAINTE 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

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%

Avis du Commissaire Enquêteur sur les observations du public

Toutes les demandes et observations ont fait l'objet d'un examen et ont donné lieu à une analyse particulière de ma part dans mon rapport – paragraphe 4 – 2 (document distinct du présent avis).

La participation du public a été importante pour ce type d'enquête : 85 personnes se sont manifestées au cours de l'enquête ayant émis 75 observations, certes sur une population de 2 500 habitants. Cependant, dans presque tous les villages, au moins une personne s'est déplacée

En fait, presque toutes les observations formulées pendant l'enquête, (à l'exception de neuf), sont des requêtes particulières demandant le changement de zone de parcelles privées. Elles sont le résultat de la réduction très importante de surfaces urbanisables dans les villages ou les zones urbanisées. Ainsi, ces surfaces urbanisables voient leur surface réduite de près de 77%

Certes, beaucoup de ces demandes sont d'ordre économique, la valeur d'un terrain constructible n'étant pas la même qu'un terrain non constructible et ne méritent pas d'être retenues en raison de la topographie ou de la situation de la parcelle (parcelle non desservie par les réseaux ou même par la voirie ou parcelle située à l'extérieur du village sans continuité avec l'urbanisation existante). Leurs propriétaires n'ont d'ailleurs pas vraiment l'intention de construire.

Toutefois, certaines méritent d'être prises en compte soit parce qu'il s'agit d'une « dent creuse » dans ce village, soit parce que leur situation permet de les classer en zone constructible, sans une consommation excessive d'espace agricole ou naturel. En effet, le département de la Creuse est en cours de désertification. Il est l'un des deux départements les moins peuplés de France. Réduire drastiquement les zones constructibles dans les villages, voire les supprimer totalement alors que certains qui possèdent un terrain familial souhaiteraient s'y installer pour la qualité de vie ou pour leur retraite, peut être néfaste au maintien des populations et accentue cette désertification. Les personnes souhaitant s'installer à la campagne pour fuir la ville ne vont pas forcément «s'entasser » dans un lotissement. De même, la seule rénovation du bâti ancien dans les villages souvent plus coûteuse ou, trop vétuste, ne peut permettre à elle seule le maintien de l'équilibre de cette région rurale.

Il me paraît évident que les lois SRU et ALUR qui jouent pleinement leur rôle dans les régions du territoire où l'urbanisme exerce une forte pression, peuvent être appliquées avec pragmatisme dans cette région en cours de désertification où l'espace agricole n'est pas vraiment menacé.

Je pense que le P.L.U. doit tenir compte de ces éléments dans le respect de l'environnement et d'une utilisation harmonieuse de l'espace.

Dans son mémoire en réponse, la Communauté d'Agglomération a répondu à chaque observation mais beaucoup de réponses sont formulées de façon très stéréotypée

Seulement deux observations concernent l'environnement mais de façon très générale. Une personne souhaitant conserver son environnement actuel autour de chez elle, à savoir un secteur naturel, agricole, afin de préserver son cadre de vie et sa beauté. La seconde pour faire part de sa satisfaction face au projet. Le PLU révisé ne modifiant pas le zonage dans ces secteurs, ces personnes ne subiront pas de perturbations

C'est à juste titre que trois personnes sont intervenues pour demander de préciser l'article 1 AUya du règlement graphique, le trouvant trop imprécis quant à la destination des terrains. Cet article du règlement devra être réécrit pour fixer précisément les conditions d'occupation de la zone de « Champs blancs »

Notons que quatre observations sont des demandes ou des différents d'ordre privé entre les intervenants et la mairie de SAINTE FEYRE, elles ne concernent pas le projet de révision du PLU et ne sont pas de la compétence de l'enquête publique, elles relèvent des pouvoirs de police du maire.

7 – AVIS GENERAL SUR L'ENSEMBLE DU PROJET DE REVISION GENERALE DU P.L.U.

Le P.LU actuel ne répondant plus aux objectifs communaux d'aujourd'hui, n'étant plus en cohérence avec les nouvelles obligations réglementaires et n'étant plus compatible avec les documents d'urbanisme de rang supérieur c'est tout à fait légitimement que la commune de SAINTE FEYRE a engagé une procédure de révision générale de son P.L.U. dans le respect de la législation et de la réglementation en vigueur, conformément aux préconisations des instances de tutelle.

Compte tenu des aspects positifs du projet qui sont :

1. L'encadrement du développement des parties urbanisées dans des périmètres resserrés afin d'éviter leur étalement générateur de perte d'identité et d'atteinte aux espèces agricoles et naturels ainsi qu'aux paysages.
2. La volonté de préservation des terres agricoles et des espaces naturels par une diminution conséquente des surfaces constructibles et la densification de l'urbanisation qui permettront une nette réduction de l'artificialisation des sols. Ainsi La répartition des zones du projet de PLU fait apparaître que 90,8% (2 725 ha) de la superficie de la commune est classée en zone agricole et naturelle, contre 86,5% (2 597 ha) au PLU en vigueur. Plus de 128 ha ont été reclassés en zones agricoles et naturelles dans le projet de PLU.
3. La bonne prise en compte et la préservation des enjeux écologiques que constituent les espaces naturels ouverts, les zones humides, les continuités écologiques et les espaces boisés.
4. Le projet correspond dans son ensemble aux enjeux identifiés dans le diagnostic et respecte les axes du projet d'aménagement et de développement durable.

5. Le projet de révision général du P.L.U. conduit à établir un équilibre entre les espaces destinés à un habitat diversifié, les espaces destinés aux activités économiques et les espaces agricoles et naturels.
7. Les observations reçues au cours de l'enquête ne remettent pas en question les objectifs du document d'Urbanisme dans son ensemble.
8. Le développement communal s'inscrit dans la politique nationale de lutte contre l'étalement urbain, de renforcement de la mixité sociale et de préservation du patrimoine environnemental et paysager.
9. La ressource en eau a été jugée suffisante pour accompagner le développement de l'urbanisation de la commune tel qu'il a été envisagé dans le projet, même si elle a tendance à diminuer ces dernières années
10. Le principe de réciprocité pour les bâtiments d'élevage a été pris en compte dans les documents graphiques : Les exploitations agricoles soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement ou au règlement sanitaire départemental se voient imposer un périmètre de recul par rapport aux tiers de respectivement 100 m et 50 m. Au titre du principe de réciprocité, les mêmes règles sont applicables aux tiers pour implanter leurs constructions par rapport aux bâtiments agricoles.
11. La commune consent un effort conséquent de modération foncière puisque le potentiel foncier urbanisable sera réduit de près de 77%
12. les dispositions relatives au projet de révision du PLU ne s'opposent pas à une réglementation de niveau supérieur à celle qui encadre ces plans et elles sont compatibles avec les orientations des documents supra-communaux en vigueur.

Compte tenu des aspects négatifs du projet qui sont :

1. La commune de **SAINTE FEYRE** et la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret ont décidé de prendre en compte les grands objectifs et orientations du SCOT de la communauté d'agglomération du Grand Guéret dans la méthode d'élaboration et de justification des choix opérés dans la révision du PLU alors que ce SCOT a été rendu caduc par délibération n° 172/20 en date du 19 novembre 2020 du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du grand Guéret.
2. Lors de la concertation préalable, une mise à disposition des documents d'élaboration du projet de PLU au fur et à mesure de leur avancement, la mise à disposition d'un registre en mairie, et l'organisation d'au moins une réunion publique avait été envisagée. Hors en raison de la crise sanitaire liée au Covid-19 pendant cette période, la communauté d'agglomération du Grand Guéret et la commune de la Sainte-Feyre n'ont pu organiser la réunion publique prévue initialement en 2020, pour présenter les éléments du PADD, les règlements graphiques et écrits. Pour les mêmes raisons, les déplacements de la population ont été limités pour intervenir sur le registre
3. Le délai entre l'enquête publique et l'élaboration des diagnostics et du PADD en 2018 – 2019, même s'ils ont été réajustés de façon marginale a été source de quelques incohérences et a conduit à écarter la situation particulière de certaines parcelles, ce qui a amené la population à réagir.

4. Quelques « dents creuses » à l'intérieur des villages souvent créées par une urbanisation récente n'ont pas été prises en compte dans le projet.
5. Certaines demandes de classement de parcelles en zone constructible, classées en zone A dans le projet mais antérieurement constructibles dans le PLU actuel méritent une décision favorable compte tenu de leur situation (achat récent pour construire alors que la procédure de révision était en phase finale par exemple). En effet, elles ne portent pas une atteinte évidente à l'espace agricole ou ne favorisent pas la construction linéaire.

Après l'exposé des aspects positifs et négatifs, je conclus à un bilan « avantages-inconvénients » positif du projet et j'émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de **SAINTE FEYRE**

Cet avis est assorti des **CONDITIONS** suivantes :

1. L'observation n°6 de Madame LEFORT et de monsieur GATY demandant le classement de la parcelle AZ464 en zone UC devra être prise en compte : 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.
2. L'observation n° 13 de madame MONTEIRO demandant le classement en zone constructible de la parcelle ZM 80 devra être prise en compte : 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.
3. Les observations n°24 de monsieur et madame BALBON, n°25 de monsieur MARTIAL, n°26 de la SCI le Verger et n° 27 de monsieur et de madame ROUX demandant le classement en zone Uya de la parcelle n° ZA02 devront être retenues conformément à l'analyse du commissaire enquêteur chapitre 4 du rapport d'enquête.
4. La demande n° 33 de madame et de monsieur PASCAUD demandant le classement de la parcelle n° ZB 111 en zone UC devra être prise en compte et la limite de la zone constructible sur ce secteur devra être maintenue comme elle a été présentée à l'enquête publique. (voir l'analyse du commissaire enquêteur chapitre 4 du rapport d'enquête.

5. La demande n° 60 de madame et de monsieur GLOMOT ainsi que la demande n°61 de madame LEGAL et de monsieur ROUCHETTE demandant le déclassement en zone Agricole de la partie de terrain située à l'arrière du bâtiment de la parcelle n° ZB 10 devront être retenues conformément à l'analyse du commissaire enquêteur chapitre 4 du rapport d'enquête.
6. Les demandes n°22 - 1 de monsieur GAUCHE et n° 55 de monsieur COUTURIER demandant le classement de leurs parcelles en zone constructible devront être retenues (voir l'analyse du commissaire enquêteur chapitre 4 du rapport d'enquête).
7. Le règlement écrit de la zone AUya de « Champs blancs » devra être réécrit précisément pour définir exactement la vocation de cette zone comme le demandent madame et monsieur YVERNAULT, madame LAVAUD et madame VACHON.

Le détail de ces demandes est développé dans mon rapport d'enquête au chapitre 4.

Le changement de destination de ces parcelles ne remet pas en cause l'équilibre des zones à vocation agricole ou des zones naturelles. Ce sont des modifications mineures à l'échelle du P.L.U. Elles ne remettent pas non plus en cause l'économie générale du P.L.U, elles peuvent l'améliorer.

Je recommande également à la communauté d'agglomération du Grand Guéret d'apporter une attention particulière aux observations de monsieur BLAZY et de monsieur DELESPINE (observation n°2), de messieurs RIBEIRO et RONZEAU (observations n° 7 et 8) et de monsieur LALUQUE (observation n° 18)

Fait à NAILLAT, le 26 octobre 2023

Le commissaire enquêteur,

Michel DUPEUX



