

# **ENQUETE PUBLIQUE**

**relative au projet de révision générale du PLU  
de la commune de Saint-Fiel (Creuse).**

Enquête publique d'une durée de 36 jours :

du jeudi 23 février 2023 au vendredi 24 mars 2023,  
prolongée jusqu'au jeudi 30 mars 2023.

Dossier comportant :

- Le rapport du commissaire enquêteur Michel TRUFFY
- ✓ Les annexes.

## **SOMMAIRE DU RAPPORT**

### 1°/ Généralités.

11/ Objectifs du projet.	p	5
12/ Objet de l'enquête.	P	6
13/ Nature et caractéristiques du projet soumis à enquête.	P	6
<u>1<sup>ère</sup> partie</u> : Diagnostic territorial	P	6
131/ Contexte géographique.		
132/ L'état initial de l'environnement.		
133/ Les dynamiques socio-démographiques de l'habitat.		
134/ Les dynamiques urbaines.		
135/ Les dynamiques économiques.		
136/ Les dynamiques en matière d'équipements, services et déplacements.		
<u>2<sup>ème</sup> partie</u> : Justification du projet de PLU.	P	8
231/ Le respect du contexte règlementaire.		
232/ Justification des choix retenus.		
<u>3<sup>ème</sup> partie</u> : Evaluation environnementale du projet de PLU.	P	9
<u>4<sup>ème</sup> partie</u> : Le PADD	P	10
<u>5<sup>ème</sup> partie</u> : Le règlement.	P	10
<u>6<sup>ème</sup> partie</u> : Les OAP.	P	11
<u>7<sup>ème</sup> partie</u> : Bilan de la concertation.	P	11
14/ Avis des personnes publiques associées.	P	12
15/ Cadre juridique.	P	18
16/ Composition du dossier d'enquête.	P	18

### 2°/ Organisation et déroulement de l'enquête.

21/ Désignation du commissaire enquêteur.	P	19
22/ Identification du responsable du projet.	P	19
23/ Modalités de l'enquête.	P	19
231/ Contacts préalables.	P	20
232/ Rencontre avec le maître d'ouvrage.	P	20
233/ Visite des lieux	P	20
234/ Prolongation de l'enquête.	P	20

24/ Information du public.	P	21
241/ Publicité.	P	21
242/ Permanences en Mairie.	P	23
243/ Autres informations.	P	23
25/ Ouverture des registres.	P	24
26/ Climat de l'enquête.	P	24
27/ Notification du procès-verbal des observations.	P	25
28/ Mémoire en réponse.	P	24

### 3°/ Observations et réclamations du public.

31/ Bilan des observations du public.	P	24
32/ Analyse des observations présentées et du mémoire en réponse.	P	25
321/ Observations relatives au zonage du projet.	P	25
322/ Observations relatives à l'environnement.	P	54
323/ Observations relatives à des sujets divers	p	57

### 4°/ Clôture de l'enquête.

P 60

## **Les annexes**

- Annexe n° 1 Procès-verbal de synthèse concernant les observations recueillies lors de l'enquête publique, notifié à monsieur Jean-Luc MARTIAL, Vice-président de la communauté d'agglomération du Grand Guéret en charge de l'urbanisme, le 04 avril 2023.
- Annexe n° 2 Mémoire en réponse de la communauté d'agglomération du Grand Guéret, reçu le 17 avril 2023 en version électronique, le 22 avril 2023 en version papier.
- Annexe n° 3 Décision de prolongation de la durée de l'enquête publique en date du 1<sup>er</sup> mars 2023.

# RAPPORT

## Du commissaire enquêteur Michel TRUFFY concernant l'enquête publique relative au projet de révision générale du PLU de la commune de Saint-Fiel (Creuse).

### 1°/ Généralités.

#### 11/ Objectifs du projet.

Depuis le 27 mars 2017, la communauté d'agglomération du Grand Guéret est compétente pour l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme.

Dans ce cadre, la communauté d'agglomération du Grand Guéret, en partenariat avec la commune de Saint-Fiel s'est engagée dans la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de cette commune. Cette procédure a été prescrite par délibération du conseil municipal de Saint-Fiel le 26 septembre 2016, puis par délibération du 26 juin 2017 pour autoriser l'achèvement de la procédure de révision du PLU par la communauté d'agglomération du Grand Guéret.

Ces deux acteurs du territoire se sont fixés pour objectifs principaux :

- 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 de PLU].
- Se mettre en compatibilité avec les documents supra-communaux actuellement en vigueur [les schémas régionaux (SRADDET, SRCAE, SRDE), le schéma de cohérence territorial (SCOT) et le programme local de l'habitat (PLH) du Grand Guéret].
- S'intégrer dans la dimension intercommunale en privilégiant une approche d'aménagement et de développement global et partagé à l'échelle du territoire, respectueux des spécificités communales.
- Structurer la politique en matière d'accueil résidentiel et répondre à un enjeu de mixité sociale et intergénérationnelle.
- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles, corridors écologiques, vecteur du cadre de vie communal.

La révision du PLU de Saint-Fiel permettra à la commune et à la communauté d'agglomération d'inscrire le développement de leur territoire dans une démarche d'urbanisme durable en fonction des enjeux qui les animent.

## **12/ Objet de l'enquête.**

Par arrêté n° 2023/URB/01 en date du 27 janvier 2023, le président de la communauté d'agglomération du Grand Guéret décide l'organisation d'une enquête publique relative au projet de révision générale du PLU de la commune de Saint-Fiel.

Le PLU est le document d'urbanisme qui organise dans une logique de sobriété foncière, le développement et l'urbanisation de la commune pour une dizaine d'années en rendant cohérentes entre elles les politiques publiques qui traitent de la construction et de l'habitat, du développement économique et artisanal, des équipements et services, des déplacements, de la protection de l'environnement.

Ce projet territorial permet de poursuivre la politique d'accueil de population tout en limitant l'étalement urbain en lien avec le développement et/ou le maintien des activités économiques, artisanales, touristiques ou de services.

Ce projet assure la pérennité des exploitations agricoles, la préservation des ressources naturelles et la valorisation des espaces naturels et paysagers.

## **13/ Nature et caractéristiques du projet soumis à enquête.**

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) a pour objectif de définir les enjeux et l'avenir de la commune.

Le PLU expose un diagnostic et comporte un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des orientations générales d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes. Il doit être compatible avec les dispositions du SCOT, du programme local d'habitat (PLH), du plan de déplacements urbains (PDU).

Il convient de noter que le PLU de Saint-Fiel a été prescrit le 20 septembre 2016, or la communauté d'agglomération du Grand Guéret a retiré le maintien en vigueur du SCOT par délibération du 19 novembre 2020. Ce retrait a entraîné la caducité du SCOT du Grand Guéret..

Néanmoins, même si le SCOT a été rendu caduc en cours de procédure de révision du PLU, les deux collectivités (commune de Saint-Fiel et agglomération du Grand Guéret) ont décidé de maintenir la prise en compte des grands objectifs et orientations du SCOT dans la méthode d'élaboration et justification des choix opérés dans la révision du PLU.

## **1<sup>ère</sup> partie :**

### **Diagnostic territorial.**

#### **131/ Contexte géographique.**

Saint-Fiel est une commune :

- à vocation résidentielle accueillant 1 036 habitants, qui figure dans le pôle urbain de l'agglomération de Guéret.
- bénéficiant d'une situation privilégiée à proximité de la RN 145, axe structurant du département de la Creuse.

- desservie par la D 940, axe à grande circulation et deux axes secondaires qui contribuent fortement au maillage du territoire.
- périurbaine qui se structure autour du bourg et du village de Laschamps de Chavanat qui s'est considérablement développé au cours des dernières années.
- qui s'appuie sur un tissu commercial, artisanal et de services dynamiques.

### **132/ L'état initial de l'environnement.**

La commune de Saint-Fiel possède un climat océanique dégradé lié à la proximité du Massif Central. Les caractéristiques climatologiques locales ne présentent pas de sensibilité particulière.

Le relief est légèrement vallonné oscillant entre 300 et 400 mètres d'altitude.

Les deux masses d'eau rattachées au territoire communal présentent un état écologique moyen. Il n'existe aucun captage ni périmètres de protection AEP sur la commune.

La commune est concernée par un périmètre de protection de risques inondations sur les terrains riverains de la Creuse.

L'alimentation en eau potable est assurée par le SIAEP de la vallée de la Creuse. La commune est partiellement desservie par le réseau d'assainissement collectif de Guéret Nord et celui menant à la station d'épuration du bourg et des lotissements.

Le potentiel de développement des énergies renouvelables est modéré. Un projet de parc photovoltaïque au sol est en développement sur les communes de Guéret et Saint-Fiel. Un projet de 4 éoliennes est en cours d'instruction.

### **133/ Les dynamiques socio-démographiques et habitat.**

La population est en forte hausse depuis 1968 et présente les caractéristiques typiques des communes périurbaines.

La commune est fortement dépendante du pôle de Guéret, mais il y a des créations d'emplois en lien avec le développement de la ZA Cher du Cerisier.

C'est une commune à vocation résidentielle marquée par la prédominance des résidences principales.

On note une démarche innovante avec le projet d'éco quartier « Le Chancelier ». Une forte pression foncière qui explique un parc de logements vacants faible.

Le programme local d'habitat (PLH) fixe un objectif de production de 30 logements sur la période 2014-2019, dont 5 logements en sortie de vacance.

Le SCOT fixe une densité moyenne de construction de 8 à 12 logements à l'hectare.

### **134/ Les dynamiques urbaines.**

La commune de Saint-Fiel s'organise autour de 3 entités distinctes :

- le bourg.
- Le secteur de la D 940 avec l'entité de Laschamps de Chavanat, Croze et La Vergne qui connaît un fort développement.
- Une vingtaine de villages dispersés sur l'ensemble du territoire.

La commune est soumise aux dispositions du PLU depuis 2007. Il comprend 202 ha de zones urbaines et 13,3 ha de zones à urbaniser.

L'activité de constructions neuves tend à ralentir depuis 2012.

Les nouvelles constructions se localisent le plus souvent en extension des villages ce qui tend à accentuer le phénomène d'étalement urbain.

Enquête publique relative à la révision du PLU commune de Saint-Fiel

La consommation d'espaces naturels et agricoles est très importante en raison de l'habitat.

Le potentiel foncier constructible considérable (94 ha) se concentre sur le bourg et le secteur autour de la D 940 (Laschamps de Chavanat et Croze).

### **135/ Les dynamiques économiques.**

La commune offre un foncier important en périphérie de Guéret avec 2 zones d'activités intercommunales et 1 zone artisanale communale.

Un projet est en cours pour l'implantation d'un parc de panneaux photovoltaïques de 17 ha à cheval sur les communes de Saint-Fiel et de Guéret.

L'agriculture orientée vers l'élevage bovin allaitant faiblit de manière importante et régulière depuis 1988.

Les exploitations sont disséminées dans une dizaine de villages et lieux-dits.

L'activité touristique est très marginale.

### **136/ Les dynamiques en matière d'équipements, services et déplacements.**

La commune dispose de quelques infrastructures publiques de proximité (agence postale, salle polyvalente, city-stade). Elle se distingue par la présence d'équipements structurants en faveur de l'enfance et la petite enfance.

Saint-Fiel bénéficie du réseau de l'Agglo'bus du Grand Guéret. Elle est également desservie par le réseau départemental Trans'Creuse.

## **2<sup>ème</sup> partie :**

### **✚ Justification du projet de PLU.**

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) constitue la clef de voûte du dossier de plan local d'urbanisme (PLU).

Le PADD expose les orientations générales du projet communal, à savoir :

- Le respect du principe d'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé.
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale.
- L'utilisation économe et équilibrée des espaces.

### **231/ Le respect du contexte réglementaire.**

Le PADD s'inscrit dans un contexte législatif :

- La loi solidarité et renouvellement urbain SRU de 2000 modifiée par la loi urbanisme et habitat en 2003.
- Les lois Grenelle 1 et 2.
- La loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt (LAAF)
- La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR).
- La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (ELAN).
- La loi portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets promulguée le 24/08/2021.

Le PADD prend en compte des documents supra-communaux :



- Le programme local de l'habitat (PLH).  
La communauté d'agglomération dispose d'un PLH 2014-2019 prorogé jusqu'au 25 septembre 2022 et un futur PLH est en cours d'élaboration.
- Le SCOT a été rendu caduc en cours de procédure de révision du PLU. Cependant les deux collectivités (commune et Grand Guéret) ont décidé de maintenir la prise en compte des grands objectifs et orientations du SCOT.

### **232/ Justification des choix retenus.**

La commune ambitionne une croissance démographique élevée permettant d'atteindre 1 200 habitants à l'horizon 2030.

L'objectif de production de logements neufs est de 111. Les logements vacants à remettre sur le marché sont au nombre de 6. L'enveloppe foncière à mobiliser pour l'habitat est de 16 ha avec un objectif de densité de 10 logements à l'hectare.

Le plan de zonage du projet de PLU prévoit un potentiel foncier urbanisable (PFU) total de 23,1 ha dont 12,9 ha en extension urbaine.

- Zone Ua – secteur urbain à vocation mixte correspondant au centre historique de Saint-Fiel.
- Zone Ub – secteur urbain multifonctionnel à dominante d'habitat.
- Zone Uc – secteur urbain résidentiel en extension du bourg et des villages.
- Zone Uva – secteur urbain d'habitat traditionnel correspondant aux villages.
- Zone Ue – secteur urbain accueillant les équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Zone Uy – secteur urbain à vocation d'accueil d'activités artisanales et industrielles.
- Zone 1AUc – secteur destiné à être urbanisé pour accueillir de l'habitat.
- Zone 1AUe – secteur destiné à être urbanisé pour accueillir des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Zone A – secteur agricole à préserver.
- Zone N – secteur naturel et forestier à préserver.

Le PLU de Saint-Fiel comporte 3 (OAP) orientations d'aménagement et de programmation :

- OAP route des Plats à vocation d'habitat.
- OAP route du Chancelier à vocation d'équipement.
- OAP Cher de Bas à vocation d'habitat.

## **3<sup>ème</sup> partie :**

### **Evaluation environnementale du projet de PLU.**

Le développement urbain de la commune de Saint-Fiel implique l'artificialisation de terrains non bâtis dont certains correspondent à des terres agricoles. Le projet a été construit de manière à limiter l'imperméabilisation et la modification de terrains naturels. Compte tenu :

- De la diminution significative de la superficie consacrée aux zones U et AU par rapport au PLU en vigueur.
- De la réduction de 74 % du potentiel foncier urbanisable et de la définition de celui-ci exclusivement au sein d'entités bâties.
- Du classement de 90,4 % du territoire communal en zone A ou N.
- Des règles établies vis-à-vis de la gestion des eaux pluviales.

L'incidence de la révision du PLU sur l'artificialisation des sols peut être qualifiée de positive par rapport au PLU en vigueur.

L'incidence sur le paysage peut également être qualifiée de positive au vu de la réduction de l'emprise des zones U et AU par rapport au PLU en vigueur.

En l'absence de modification du zonage dans le secteur du bourg, l'incidence du projet sur le patrimoine historique est considérée comme nulle.

Le projet tient l'urbanisation à l'écart des secteurs écologiques sensibles ; toutefois, une attention doit être portée sur les conditions de constructibilité de certaines parcelles où une probabilité de zone humide existe.

## **4<sup>ème</sup> partie :**

### **✚ Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD).**

Le PADD définit selon l'article L.151-5 du code de l'Urbanisme :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.
- Il chiffre les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

4 objectifs stratégiques sont conçus :

- Conforter l'attractivité résidentielle communale.
- Valoriser les espaces d'activités en lien avec la politique économique du Grand Guéret.
- Renforcer l'attractivité du bourg de Saint-Fiel dans l'organisation spatiale de la commune.
- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et continuités écologiques, éléments identitaires de la commune.

## **5<sup>ème</sup> partie :**

### **✚ Le règlement.**

Le règlement du PLU de Saint-Fiel est composé :

- d'un document écrit :
  - qui fixe les dispositions générales applicables à l'ensemble des zones,
  - qui établit les dispositions particulières relatives aux risques et nuisances, à la protection du patrimoine, du cadre naturel et paysager, à la maîtrise de l'urbanisation en zone agricole et naturelle,
  - qui définit les règles applicables à l'intérieur de chaque zone.
- de documents graphiques retranscrivant le zonage.

## **6<sup>ème</sup> partie :**

### **✚ les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).**

En complémentarité du règlement, les OAP portant sur des quartiers ou des secteurs sont le principal outil de mise en œuvre du PADD.

Selon les articles L.151-6 et suivants du code de l'urbanisme, les OAP définissent :

- un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et la réalisation des équipements correspondants.
- Les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

Le PLU de la commune de Saint-Fiel comporte 3 orientations d'aménagement et de programmation :

- Les OAP « Cher de Bas » et « Route des Plats » à vocation résidentielle.
- L'OAP « Le Chancelier » à vocation principale d'équipements publics.

## **7<sup>ème</sup> partie :**

### **✚ Bilan de la concertation.**

Conformément aux dispositions de l'article L.103-2 du code de l'Urbanisme, la délibération du conseil municipal de Saint-Fiel prescrivait une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées et une mise à disposition des documents d'élaboration du projet de PLU au fur et à mesure de leur avancement.

En raison du contexte de crise sanitaire lié au Covid-19, le Grand Guéret et la commune de Saint-Fiel n'ont pu organiser une réunion publique, initialement prévue en 2020, pour présenter les éléments clés du PLU.

Une information régulière a été inscrite sur le site internet du Grand Guéret : <https://www.agglo-grandgueret.fr/elaboration-revision-des-documents-durbanisme>

Une information a été communiquée en version papier par le bulletin municipal et le Mag de l'Agglo.

Les grandes étapes de la concertation sont récapitulées dans le tableau suivant :

Réunions techniques PLU		Réunions du Conseil Municipal et/ou communautaire	
		20 septembre 2016	Lancement de la démarche de révision du PLU (délibération de Prescription)
		29 juin 2017	Achèvement de la procédure d'élaboration du PLU par le Grand Guéret.
Février 2018	Réunion de lancement (4 PLU + 3CC) Grand Guéret – COPIL n°1		
Juin-septembre 2018	Diverses séances de travail techniques sur le diagnostic		
18 octobre 2018	COPIL n°2 (élus) : diagnostic		
16 janvier 2019	Séminaire « PADD »		
22 octobre 2020	Séance de travail n°1 sur le zonage		
27 mai 2021	COPIL n°3 (élus + PPA) : débat sur le projet de PADD et de zonage	21 septembre 2021	Conseil communautaire : Débat sur le PADD
7 mars 2022	Séance de travail n°2 sur le zonage		
27 mai 2022	Séance de travail sur le règlement écrit et les OAP		
		Octobre 2022	Conseil Communautaire : arrêt du PLU

#### **14/ Avis des personnes publiques associées.**

Conformément aux articles L.153-16 et R.153-4 du code de l'urbanisme le projet de plan arrêté est soumis pour avis aux personnes publiques associées à son élaboration.

La communauté d'agglomération du Grand Guéret a versé au dossier d'enquête publique un mémoire en réponse le 23 février 2023 à l'ouverture de l'enquête publique.

Elle indique en préambule : « *les observations de forme formulées par les PPA seront prises en compte par la commune et le Grand Guéret dans la mesure où ces remarques participent à faciliter la compréhension des documents opposables aux autorisations d'urbanisme et à optimiser l'application du PLU de Saint-Fiel.* »

### **141/ Avis de la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine (MRAE).**

- Le dossier ne comprend pas l'ensemble des éléments attendus au titre du code de l'urbanisme. Il conviendra de le compléter notamment par un résumé non technique visant à favoriser l'appropriation du dossier par le public.
- Les informations fournies sur les différentes thématiques devront être mises à jour ou complétées afin de disposer d'un diagnostic territorial complet.
- La MRAE recommande d'actualiser les données démographiques.
- La MRAE recommande d'étudier les logements vacants pour déterminer leur potentiel de remise sur le marché.
- La MRAE recommande de compléter le dossier par un diagnostic des besoins fonciers en matière de zones d'activités économiques à l'échelle intercommunale.
- La MRAE relève que les données du diagnostic agricole sont à actualiser au regard du dernier recensement agricole de 2021.
- La MRAE recommande une étude plus fine de la mobilité afin de réduire les émissions de gaz à effet de serre (GES) et la consommation d'énergie.
- La MRAE recommande de compléter le diagnostic des équipements publics et privés.
- La MRAE recommande de compléter le rapport de présentation par une estimation des émissions de GES et des consommations d'énergie ainsi qu'un état des lieux des infrastructures d'énergie renouvelable du territoire communal.
- La MRAE recommande que la disponibilité de la ressource en eau fasse l'objet d'analyses quantifiées.
- La MRAE recommande de fournir un bilan récent du fonctionnement de l'ensemble des dispositifs d'assainissement, un état des lieux du réseau ainsi qu'une carte d'aptitude des sols.
- La MRAE recommande de décliner plus précisément la trame verte et bleue à l'échelle de la commune.
- La MRAE recommande de donner une information précise sur les zones humides du territoire.
- La MRAE relève que le taux de croissance le plus récent est de 0,6 % par an, soit deux fois plus faible que le scénario retenu. Elle demande de justifier le choix en le mettant en relation avec les perspectives de développement dur le périmètre de l'agglomération du Grand Guéret.
- La MRAE recommande de justifier les hypothèses de calcul du besoin en logements.
- La MRAE recommande de mettre en œuvre des OAP sur d'autres secteurs constructibles afin de réaliser une densité minimale de 10 logements par hectare.
- La MRAE recommande de justifier le maintien de plus de 5 hectares de développement artisanal et industriel.
- La MRAE recommande d'identifier les éléments constituant les continuités écologiques au plan de zonage et de revoir la délimitation du potentiel urbanisable dans le village Les Plats.
- La MRAE recommande de reprendre la mise en œuvre de la séquence éviter-réduire sur le site du Chancelier.
- La MRAE recommande de justifier la compatibilité du projet avec la ressource en eau et la qualité du traitement des eaux usées.

Réponse du porteur de projet :

Le cabinet ECTARE s'engage à compléter le dossier en rajoutant le résumé non technique.

La commune envisage une croissance démographique de 1,2 %/an, taux inférieur à celui constaté sur les deux dernières décennies. Il s'agit de conforter l'attractivité résidentielle, renforcer le positionnement de Saint-Fiel en tant que commune du pôle urbain et soutenir le développement de nouvelles activités économiques et la création d'emplois.

Le rapport de présentation sera modifié, en particulier les éléments liés au PLH devenu caduc depuis septembre 2022.

L'analyse approfondie du nombre de logements vacants relève d'une autre procédure que celle du PLU. La mobilisation de cette partie du parc de logements fait partie des enjeux identifiés dans le cadre de l'élaboration du nouveau programme local de l'habitat.

Des compléments seront apportés concernant les données agricoles en fonction des données disponibles.

Bien que la ressource en eau ait tendance à diminuer depuis 2 ans, elle apparaît comme suffisante pour assurer le développement prévisible de la commune.

La station d'épuration de Saint-Fiel présente une capacité nominale de 300 EH tandis que 62 EH sont raccordés. La STEP a la capacité de supporter le raccordement de l'ensemble des constructions possibles autour du centre-bourg. Un programme pluri-annuel de travaux est validé par l'agglomération du Grand Guéret afin d'assurer l'alimentation des nouvelles constructions, le bon fonctionnement de l'existant et le traitement des eaux usées.

Le potentiel foncier urbanisable de la commune de Saint-Fiel a été défini en tenant compte des données environnementales. Considérant que le potentiel foncier urbanisable est défini en dehors des zones humides potentielles inventoriées, la communauté d'agglomération n'a pas souhaité engager un diagnostic des zones humides. Le projet n'interfère pas avec des éléments concourant à la continuité écologique de la trame bleue et le potentiel foncier urbanisable n'intercepte pas de milieux humides présentant un intérêt patrimonial.

Le porteur de projet indique que le scénario de développement est clairement explicité pages 178 et suivantes du rapport de présentation.

#### **142/ Avis de la Direction départementale des territoires (DDT).**

La DDT de la Creuse émet un avis favorable assorti de réserves :

- Compte tenu du délai écoulé entre la rédaction du diagnostic et celle du PADD, il s'avère nécessaire d'actualiser les données. Le plan local de l'habitat (PLH) de l'agglomération du Grand Guéret a été approuvé pour la période 2014-2019 et prorogé jusqu'au 25 septembre 2022. Ce programme est donc caduc. Il convient de modifier chaque référence à ce programme. Le parc photovoltaïque situé en zone industrielle est indiqué étant en projet, or, il est en service depuis juin 2021. Le diagnostic agricole s'appuie sur des données de 2010 ou 2015 alors que le dernier recensement agricole a été produit en 2020.
- Le nombre de logements vacants ne cesse de croître sur le territoire de Saint-Fiel en passant de 13 en 2008 à 43 en 2019 soit une augmentation de 230 %. Il y a lieu de prendre en compte cette hausse.
- Bien que le PLU permet de diminuer le potentiel foncier de 70 %, les surfaces restant ouvertes à l'urbanisation concernent encore des surfaces agricoles déclarées à la PAC.
- La loi Climat et Résilience du 24 août 2021 fixe un objectif de réduction de moitié de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF). Le projet de PLU ouvre 23,10 ha à l'urbanisation dont 12,9 ha en extension ; la réduction est donc d'environ 30 %.
- Plusieurs secteurs identifiés en dents creuses représentent des surfaces importantes entre 5500 m<sup>2</sup> et 8000 m<sup>2</sup> (le Clos du Chêne, le Bois Chabrat, les

- Granges). La mise en place d'une OAP pourrait permettre de maîtriser leur densification.
- La commune est classée en zone 3 radon. Il est recommandé qu'une information sur les techniques constructives soit ajoutée dans le règlement écrit.
  - Les zones humides et cours d'eau présent sur les parcelles AM 94, AM 1 et AT 212 devront être préservées.
  - L'urbanisation dans certains villages raccordés au réseau d'assainissement de la station de traitement des eaux usées de Guéret ne pourra être effective qu'après compatibilité du bon fonctionnement du système d'assainissement collectif.
  - Avant d'ouvrir des zones à vocation urbaine, il convient de s'assurer que la ressource en eau potable est adaptée aux besoins.
  - Il serait souhaitable de requalifier l'OAP Route des Plats afin de limiter le linéaire le long de la route des Plats. Modifier l'OAP Route du Chancelier très consommatrice d'espaces agricoles. L'OAP Cher de Bas a pour objectif de favoriser une densification plus importante en contradiction avec les deux autres OAP qui ambitionnent d'attirer la population en centre bourg.
  - Il y a lieu de revoir le règlement graphique sur les parcelles AL 58 le Grand Moulin, les secteurs de bois Chabrat et Croze-Les Arboulets.
  - Il y a lieu de modifier ou compléter certains articles du règlement écrit.

Réponse du porteur de projet :

La commune et le Grand Guéret indiquent que les recommandations de la DDT seront prises en compte dans la mesure du possible.

Le rapport de présentation sera modifié, en particulier les éléments liés au PLH devenu caduc depuis septembre 2022.

Une réflexion sera engagée sur l'éventuelle réalisation d'OAP simplifiée de densification.

Les parcelles non bâties localisées dans l'enveloppe urbaine du village de Bois-Chabrat ne constituent pas des parcelles en extension urbaine, elles seront conservées en zone constructible.

Le porteur de projet s'engage à réétudier les points de règlement écrit soulevés par les services de l'Etat dans la mesure où ces remarques participent à optimiser l'application du PLU.

**143/ Avis du Centre national de la propriété forestière Nouvelle-Aquitaine (CNPF).**

Le CNPF Nouvelle-Aquitaine émet un avis favorable assorti de réserves :

- Les informations sur les forêts privées de la commune sont à rajouter.
- Les documents de gestion durable des forêts privées sont à encourager (Schéma régional de gestion sylvicole, Plan simple de gestion, Code de bonnes pratiques sylvicoles).
- Une meilleure approche du robinier doit être faite dans le PLU.
- Ajouter une exception pour les clôtures forestières de 2 mètres permettant de protéger les plantations des cervidés.
- Inciter les habitants à se référer aux subventions ou crédits d'impôts pour le boisement ou reboisement.
- Préciser que la végétation arborée doit être maintenue ou remplacée par des plantations équivalentes en superficie.

Réponse du porteur de projet :

La commune et le Grand Guéret s'engagent à compléter le rapport de présentation en intégrant les compléments indiqués par le CNPF).

**144/ Avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).**

La CDPNAF émet un avis favorable.

**145/ Avis de l'Agence régionale de santé (ARS).**

La délégation départementale de la Creuse de l'ARS émet un avis favorable assorti de réserves :

- Une information sur le radon et les techniques constructives sont recommandées.
- Conformément à l'article L.111-3 du code Rural, il y a lieu de respecter les distances d'éloignement des habitations par rapport aux bâtiments agricoles afin de prévenir toutes nuisances potentielles ou conflits d'usage.

Réponse du porteur de projet :

Néant.

**146/ Avis de la Chambre d'agriculture de la Creuse.**

La Chambre d'agriculture de la Creuse émet un avis défavorable :

- On peut craindre une surconsommation d'espace pour la durée de vie du PLU. Les prévisions de consommation pour le volet habitat ne sont pas en adéquation avec les objectifs de modération du SRADDET.
- Il est à craindre l'enclavement et la précarisation de certaines parcelles agricoles dans le secteur sud-ouest de Laschamps de Chavanat.
- Le zonage graphique n'intègre pas le périmètre de réciprocité de bâtiments visiblement agricoles.
- Le document ne fait pas état des éventuels projets agricoles. Au village de Croze, un bâtiment identifié comme agricole a été intégré dans une zone Uva.
- Le règlement écrit ne fait pas mention explicite de l'autorisation des panneaux photovoltaïques liés aux toitures.
- Le manque de concertation avec le monde agricole et le manque d'association avec la Chambre d'agriculture pourtant prévue par l'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme.

Réponse du porteur de projet :

La commune envisage une croissance démographique de 1,2 %/an, taux inférieur à celui constaté sur les deux dernières décennies. Il s'agit de conforter l'attractivité résidentielle,



renforcer le positionnement de Saint-Fiel en tant que commune du pôle urbain et soutenir le développement de nouvelles activités économiques et la création d'emplois.

La commune consent un bel effort de modération de la consommation foncière en réduisant le potentiel foncier de 55 ha actuellement à 39 ha dans le projet, soit plus de 70 % de réduction.

Le règlement écrit n'a pas vocation à être exhaustif. Tout ce qui n'est pas mentionné dans le règlement est autorisé. Cela signifie que le photovoltaïque en toiture est autorisé.

Concernant l'exploitation au village de Croze, il est proposé de réajuster le règlement graphique pour permettre un développement de cette exploitation. Les parcelles cadastrées AP n° 15, 16, 43, 44, 29, 30, 37 seront reclassées en zone A.

### **147/ Avis de la Chambre de commerce et d'industrie de la Creuse (CCI).**

La CCI de la Creuse émet un avis défavorable parce qu'il n'est plus acceptable de raisonner au niveau strictement communal.

La commune de Saint-fiel maintient ses besoins à 16 ha de surface urbanisable pour les dix prochaines années hypothéquant ainsi les surfaces urbanisables des autres communes de l'agglomération du Grand Guéret. La loi climat et résilience avec ses objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN) impose aux territoires d'avoir une réflexion globale par bassin de vie. Il est urgent de mettre en place un PLUI désinfluencé des ambitions individuelles des communes.

#### Réponse du porteur de projet :

La commune et le Grand Guéret sont extrêmement surpris de l'avis de la CCI qui ne porte pas directement sur le contenu du PLU.

Le Grand Guéret a engagé simultanément depuis 2018 l'élaboration/révision de 4 PLU et 3 cartes communales. La communauté d'agglomération souhaite finaliser au plus vite les deux dernières révisions de Saint-Fiel et Sainte-Feyre avant d'engager très prochainement l'élaboration d'un PLUI qui permettra ainsi de répondre aux exigences de la CCI.

### **148/ Avis de la commune de Sainte-Feyre.**

La commune de Sainte-Feyre émet un avis favorable.

### **149/ Avis de la commune de Saint-Sulpice-le-Guérétois.**

La commune de Saint-Sulpice-le-Guérétois émet un avis favorable.

### **150/ Avis de la commune d'Anzème.**

La commune d'Anzème émet un avis défavorable sur la partie énergie – Implantation d'éoliennes industrielles. Elle souhaite que soient prises en compte les décisions des instances administratives pour justifier une interdiction d'implantation d'aérogénérateurs sur le site des plateaux de Villette.

Réponse du porteur de projet :

Néant.

### **15/ Cadre juridique.**

L'arrêté n° 2023/URB/01 en date du 27 janvier 2023 prescrit l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision générale du PLU de la commune de Saint-Fiel.

Par décision n° E23000004/87 PLU 23 de monsieur le vice-président du tribunal administratif de Limoges en date du 23 janvier 2023, monsieur Michel TRUFFY est désigné commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative au projet de révision générale du PLU de la commune de Saint-Fiel.

Le cadre juridique de cette enquête est défini principalement par :

- Le code de l'urbanisme, notamment dans ses dispositions suivantes :
  - Articles L.101-1 et suivants.
  - Articles L.151-5 et suivants.
  - Articles L.151-52 et suivants.
  - Article R.151-3.
  - Articles R.214-1 et suivants.
  
- Le code de l'environnement, notamment dans ses dispositions concernant l'évaluation environnementale et les enquêtes publiques relatives aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement :
  - Article R.122-20.
  - Articles R.123-1 et suivants.
  - Article L.123-9.
  - Articles L.123-1 à L.123-19.
  
- Le PLU doit être compatible avec les plans et schémas qui lui sont hiérarchiquement supérieurs :
  - 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.
  - La délibération 172/20 en date du 19/11/2020 du conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Grand Guéret ayant entraîné la caducité du Schéma de cohérence territoriale (SCOT) du Grand Guéret.
  - Le programme local de l'habitat (PLH) du Grand Guéret établi pour la période 2014-2019, prorogé jusqu'au 25/09/2022.

### **16/ Composition du dossier d'enquête.**

Le dossier d'enquête présenté au public comprend :

- L'arrêté n° 2023/URB/01 en date du 27 janvier 2023 du président de la communauté d'agglomération du Grand Guéret.

- Un dossier intitulé « Révision du plan local d'urbanisme commune de Saint-Fiel – 1 - Rapport de présentation » en date d'octobre 2022.
- Un dossier intitulé « Révision du plan local d'urbanisme commune de Saint-Fiel – 2 – Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) » en date d'août 2021.
- Une planche cartographique intitulée « Révision du plan local d'urbanisme commune de Saint-Fiel – 3.1 – Règlement graphique planche nord ».
- Une planche cartographique intitulée « Révision du plan local d'urbanisme commune de Saint-Fiel – 3.2 – Règlement graphique planche sud ».
- L'avis des personnes publiques associées :
  - o la Mission régionale d'autorité environnementale de Nouvelle-Aquitaine (MRAE).
  - o la Direction départementale des territoires (DDT).
  - o le Centre national de la propriété forestière Nouvelle-Aquitaine (CNPF).
  - o la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF).
  - o l'Agence régionale de santé (ARS).
  - o la Chambre d'agriculture de la Creuse.
  - o la Chambre de commerce et d'industrie de la Creuse (CCI).
  - o la commune de Sainte-Feyre.
  - o la commune de Saint-Sulpice-le-Guérotois.
  - o la commune d'Anzème.
- Le mémoire en réponse aux avis des personnes publiques associées.
- Le résumé non technique du rapport de présentation de l'évaluation environnementale versé au dossier le 28 février 2023.
- La décision de prolongation de la durée de l'enquête publique versée au dossier le 06 mars 2023.

## **2°/ Organisation et déroulement de l'enquête.**

### **21/ Désignation du commissaire enquêteur.**

Par décision n° E23000004/87 PLU 23 de monsieur le vice-président du tribunal administratif de Limoges en date du 23 janvier 2023, monsieur Michel TRUFFY est désigné commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative au projet de révision générale du PLU de la commune de Saint-Fiel.

### **22/ Identification du responsable du projet.**

- La commune de Saint-fiel a prescrit la révision générale du PLU de la commune par délibération en date du 26 septembre 2016.
- La communauté d'agglomération du Grand Guéret est compétente pour l'élaboration/révision des documents d'urbanisme depuis le 27 mars 2017.
- Par délibération en date du 26 juin 2017, le conseil municipal de Saint-Fiel a délibéré pour autoriser l'achèvement de la procédure de révision du PLU par la communauté d'agglomération du Grand Guéret.
- Par délibération en date du 20 octobre 2022, le conseil communautaire de la communauté d'agglomération du Grand Guéret a arrêté le projet de révision générale du PLU de la commune de Saint-Fiel.

### **23/ Modalités de l'enquête.**

Enquête publique relative à la révision du PLU commune de Saint-Fiel

### **231/ Contacts préalables.**

✓ Après ma désignation, j'ai pris attache le 24 janvier 2023 avec monsieur François HAMEL, responsable du service urbanisme à la communauté d'agglomération du Grand Guéret. Nous avons convenu d'une réunion préparatoire à la mairie de Saint-Fiel.

### **232/ Rencontre avec le maître d'ouvrage.**

✓ Le 27 janvier 2023 à partir de 11 heures, j'ai participé à une réunion préparatoire à la mairie de Saint-Fiel afin d'organiser l'enquête publique en présence de :

- Monsieur François HAMEL, responsable du service urbanisme à la communauté d'agglomération du Grand Guéret.
- Monsieur François BARNAUD, maire de la commune de Saint-Fiel.
- Madame Sylvie AUBAYSLE, secrétaire de Mairie chargée de l'urbanisme.

Le projet a été explicité par messieurs François HAMEL et François BARNAUD.

Les participants ont organisé l'enquête en précisant les dates et horaires de permanence du commissaire enquêteur, les modalités de prise de connaissance du dossier par le public, les moyens mis à la disposition du public pour faire connaître ses observations, les divers délais liés à l'enquête, la publicité, ...

Ce même jour, le commissaire enquêteur a reçu le dossier d'enquête publique en version papier.

Au cours de cette réunion, le commissaire enquêteur a obtenu les précisions nécessaires à son information sur le projet.

### **233/ Visite des lieux.**

Le 14 février 2023, accompagné de messieurs François HAMEL et François BARNAUD, j'ai visité les divers lieux présentant un attrait important dans le projet de PLU.

Visite détaillée du bourg de Saint-Fiel, du quartier du Chancelier, du quartier de la Route des Plats, du quartier de Cher de Bas, Bois Chabrat, la Vergne, Croze, Laschamps de Chavanat.

### **234/ Prolongation de la durée de l'enquête.**

Le dossier apparaissant incomplet durant les 6 premiers jours de l'enquête ; Le résumé non technique du rapport de présentation de l'évaluation environnementale a été versé au dossier le 28 février 2023. En conséquence, le commissaire enquêteur a prorogé l'enquête de 6 jours, soit jusqu'au 30 mars 2023 à 17 heures, par décision en date du 1<sup>er</sup> mars 2023 (**annexe n° 3**).

### **24/ Information du public.**

L'enquête initialement prévue du jeudi 23 février 2023 à 08 h 00 au vendredi 24 mars 2023 à 17 h 00, soit pendant une période de 30 jours consécutifs, s'est déroulée après prolongation

jusqu'au jeudi 30 mars à 17 heures, soit pendant une période de 36 jours consécutifs, le dossier étant mis à la disposition du public :

- En version papier à la mairie de Saint-Fiel aux jours et heures habituels d'ouverture.
- En version numérique dématérialisée accessible à partir du site internet de la communauté d'agglomération du Grand Guéret :  
<https://www.agglo-grandgueret.fr/plu-saint-fiel>

## **241/ Publicité.**

### **Publicité légale.**

✓ Conformément à l'article 7 de l'arrêté en date du 27 janvier 2023 prescrivant l'ouverture d'une enquête publique relative au projet de révision générale du PLU de Saint-Fiel, l'avis d'enquête publique a été affiché quinze jours au moins avant la date d'ouverture de la procédure sur les panneaux d'affichage extérieur au siège de la communauté d'agglomération du Grand Guéret, à la Mairie de Saint-Fiel, aux entrées de bourg et dans les principaux villages de la commune.

✓ L'avis de prolongation de la durée de l'enquête a été affiché le 20 mars 2023 aux mêmes lieux que précédemment.

✓ L'avis d'enquête publique a été mis en place par les soins de l'agglomération et de la commune agissant en partenariat, sur les lieux concernés par le PLU, conformément à la réglementation (arrêté ministériel du 9 septembre 2021 relatif à l'affichage des avis d'enquête publique, de participation du public par voie électronique et de concertation préalable ainsi que des déclarations d'intention prévus par le code de l'environnement), présenté en caractères noirs sur papier à fond jaune. Cet avis est resté parfaitement visible depuis la voie publique pendant toute la durée de l'enquête aux entrées de bourg et dans les principaux villages de la commune, soit une vingtaine d'emplacements différents.

✓ Le même avis a également été publié sur le site internet de la communauté d'agglomération du Grand Guéret.

✓ L'avis de prolongation de la durée de l'enquête a été publié sur le même site le 15 mars 2023.

✓ Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique a été publié dans deux journaux régionaux diffusés dans le département de la Creuse (La Montagne - Edition Creuse et La Creuse Agricole et Rurale), sous la rubrique « *annonces légales et administratives* ».

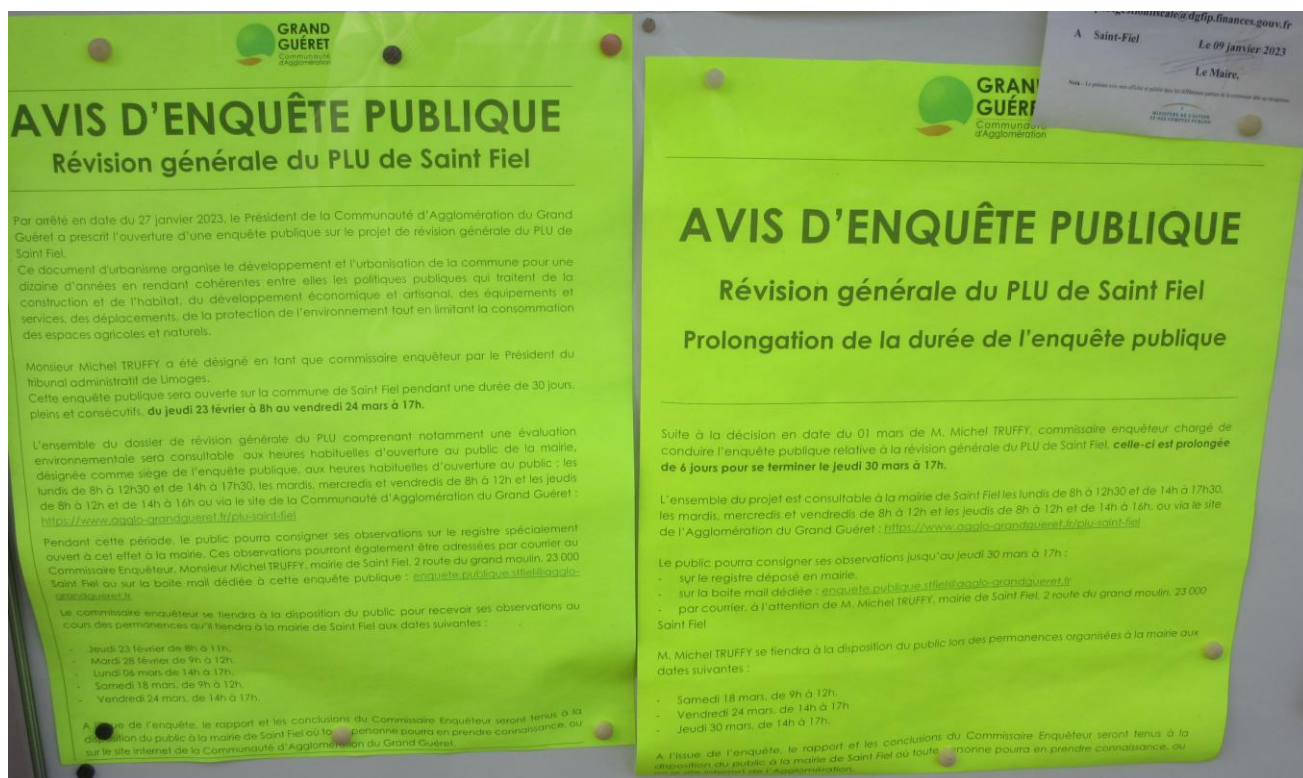
Conformément à la réglementation, une première parution quinze jours au moins avant le début de l'enquête, puis une seconde dans les huit premiers jours de celle-ci :

La Montagne	06/02/2023	27/02/2023
La Creuse Agricole et Rurale	03/02/2023	24/02/2023

L'avis de prolongation de la durée de l'enquête publique a été publié dans les deux mêmes journaux :

La Montagne	13/03/2023
La Creuse Agricole et Rurale	10/03/2023

Affiches présentées au public concernant l'ouverture et la prolongation de l'enquête publique :



## **242/ Permanences en mairie du commissaire enquêteur.**

Jeudi 23 février 2023	08 h 00 à 11 h 00
Mardi 28 février 2023	09 h 00 à 12 h 00
Lundi 06 mars 2023	14 h 00 à 17 h 00
Samedi 18 mars 2023	09 h 00 à 12 h 00
Vendredi 24 mars 2023	14 h 00 à 17 h 00
Jeudi 30 mars 2023	14 h 00 à 17 h 00

## **243/ Autres informations sur le projet.**

Pendant toute la durée de l'enquête, les observations pouvaient être consignées :

- ❑ Sur le registre d'enquête ouvert à cet effet et déposé au siège de l'enquête (Mairie de Saint-Fiel).
- ❑ Par voie dématérialisée à l'adresse suivante : [enquete.publique.stfiel@agglo-grandgueret.fr](mailto:enquete.publique.stfiel@agglo-grandgueret.fr)
- ❑ Par courrier adressé par écrit à monsieur le commissaire enquêteur à l'adresse : mairie de Saint-Fiel Route du grand moulin 23000 Saint-Fiel
- ❑ Les observations transmises par voie électronique étaient mises en ligne sur le site : <https://www.agglo-grandgueret.fr/plu-saint-fiel>
- ❑ Toute information concernant le dossier pouvait être obtenue auprès de monsieur François HAMEL, service urbanisme, communauté d'agglomération du Grand Guéret, 9 avenue Charles de Gaulle BP 302 23006 Guéret cedex.  
Courriel : [enquete.publique.stfiel@agglo-grandgueret.fr](mailto:enquete.publique.stfiel@agglo-grandgueret.fr)  
Téléphone : 05.55.41.04.48.

## **25/ Ouverture des registres.**

Le 23 février 2023, le commissaire enquêteur a ouvert, coté et paraphé le registre d'enquête et visé l'ensemble des documents papier constituant le dossier d'enquête.

Le 23 février 2023 à 08 h 00, l'adresse électronique dédiée à l'enquête a été ouverte afin de permettre au public de pouvoir déposer ses observations.

## **26/ Climat de l'enquête.**

L'enquête s'est déroulée dans un climat serein, la participation du public a été nombreuse.

Au cours des permanences, le public s'est toujours exprimé avec courtoisie.

Aucun incident n'est à signaler.

## **27/ Notification du procès-verbal des observations.**

Conformément à l'article R.123-18 du code de l'environnement, le commissaire enquêteur a convoqué le pétitionnaire afin de lui communiquer sur place les observations écrites ou orales recueillies lors de l'enquête.

Le commissaire enquêteur a notifié les observations recueillies lors de l'enquête publique, consignées dans un procès-verbal de synthèse, à monsieur Jean-Luc MARTIAL, Vice-président de la communauté d'agglomération du Grand Guéret, le mardi 04 avril 2023, soit cinq jours après la clôture de l'enquête.

Messieurs François BARNAUD, Maire de la commune de Saint-Fiel, Arnaud BERNARDIE, Directeur de l'aménagement du territoire à la communauté d'agglomération du Grand Guéret, François HAMEL, responsable du service urbanisme à la communauté d'agglomération du Grand Guéret, assistaient à cette réunion.

Le commissaire enquêteur a invité le pétitionnaire à produire, dans un délai de quinze jours, un mémoire en réponse.

Le procès-verbal des observations est joint au présent rapport (**Annexe n°1**).

## **28/ Mémoire en réponse.**

Par courrier électronique en date du 17 avril 2023, soit treize jours après la notification du procès-verbal des observations et par courrier postal envoyé en recommandé avec accusé de réception, reçu le 22 avril 2023, soit dix huit jours après la notification du procès-verbal des observations, la communauté d'agglomération du Grand Guéret a fait parvenir un mémoire en réponse comportant 15 pages.

La version papier du mémoire en réponse arrivée en dehors des délais légaux n'a pas occasionné de gêne dans la rédaction du rapport puisque le commissaire enquêteur disposait de la version dématérialisée parvenue dans les délais règlementaires.

Le mémoire en réponse du pétitionnaire est joint au présent rapport. (**Annexe n° 2**).

## **3°/ Observations et réclamations du public.**

### **31/ Bilan des observations du public.**

#### **311/ Bilan quantitatif**

La participation du public a été forte.

Certaines contributions sont en doublon comme de nombreuses observations orales retranscrites ensuite sur le registre d'enquête publique.



OBSERVATIONS	NOMBRE	Relatives au zonage	Relatives à l'environnement	Relatives aux sujets divers	Demandes de renseignements
Orales	34	22	1	4	7
Registre papier	21	17	1	3	0
Courrier papier	11	11	0	0	0
Courrier électronique	2	1	1	0	0
<b>TOTAL</b>	<b>68</b>	<b>51</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>7</b>

Il convient de noter :

- Un courrier émanant de madame GUILLON en date du 22/03/2023, reçu en mairie de Saint-Fiel le 03/04/2023, remis au commissaire enquêteur le 04/04/2023, soit 5 jours après la clôture de l'enquête, n'a pas pu être pris en compte. Ce courrier est annexé au registre d'enquête publique.
- Un courrier électronique de monsieur Fabrice PATISSIER en date du 07/04/2023, soit 8 jours après la clôture de l'enquête, n'a pas pu être pris en compte. Ce courrier est annexé au registre d'enquête publique.

### **312/ Bilan qualitatif**

Une association a formulé des observations.

La majorité des observations concerne des demandes particulières spécifiques au plan de zonage. Il m'apparaît ainsi nécessaire de présenter chaque déclaration individuellement précédée du nom de l'auteur suivant les critères ci-après :

- ⇒ 1/ Observations relatives au zonage du projet.
- ⇒ 2/ Observations relatives à l'environnement.
- ⇒ 3/ Observations relatives à des sujets divers.
- ⇒ 4/ Demandes de renseignements.

### **32/ Analyse des observations présentées et du mémoire en réponse.**

#### **321/ Observations relatives au zonage du projet.**

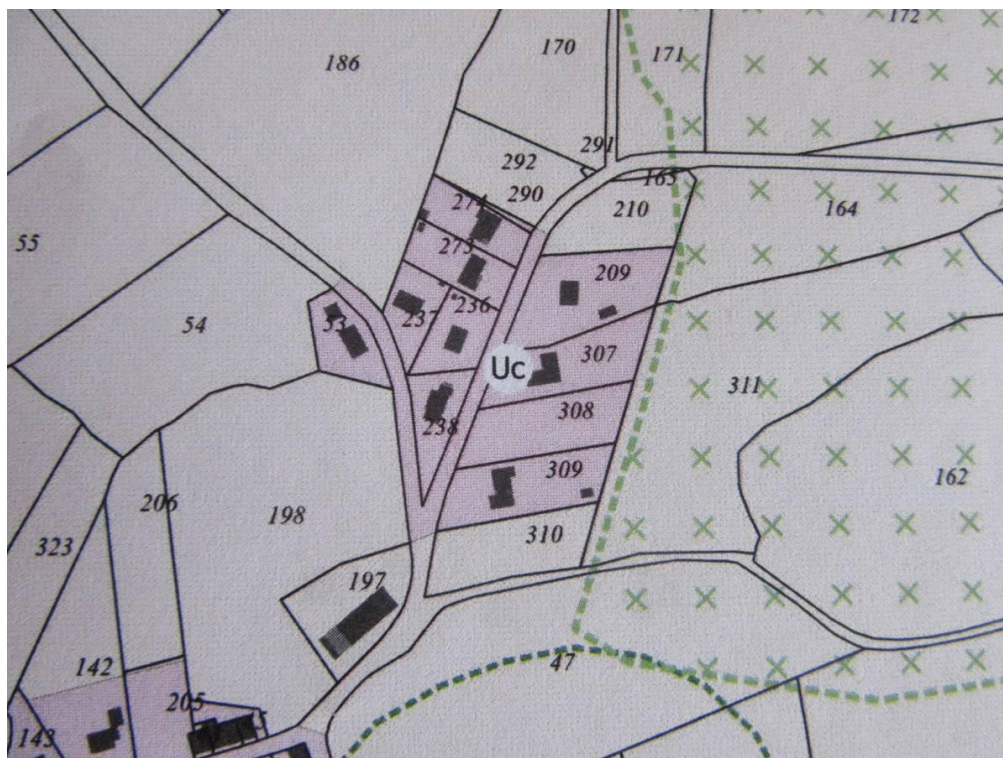
##### **Expression du public.**

- Monsieur et madame CONCHON Jean demeurant 68 la Vergne 23000 Saint-Fiel.

Propriétaires de la parcelle section **AS n° 210** située au village de la Vergne. Ils ont hérité de cette parcelle il y a 10 ans et payé les frais y afférents sur la base d'un terrain constructible,

Enquête publique relative à la révision du PLU commune de Saint-Fiel

puis payé une seconde fois les frais pour un terrain constructible lorsqu'ils ont cédé cette parcelle à leurs enfants qui envisagent d'y construire une maison d'habitation. Ce terrain jouxte leur habitation et est viabilisé. Ils demandent que cette parcelle soit classée constructible comme elle l'était précédemment.



### **Réponse du pétitionnaire.**

Ce terrain est constructible dans le PLU actuel et situé dans l'extrémité Nord Est du village de la Vergne en bordure de la voie communale n° 5.

Le terrain n'est pas desservi pour l'AEP et nécessiterait la construction d'un branchement long.

Ce terrain est arboré et sert de jardin.

Il est proposé de ne pas donner suite à cette requête qui contribue à prolonger l'urbanisation linéaire dans ce secteur agricole et à programmer des travaux d'extension du réseau AEP.

Conclusion = rejet reclassement de 2034 m<sup>2</sup>

### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

Ce petit terrain, d'une surface de 20 ares représente une saillie du secteur agricole aux abords du village de La Vergne. Cette parcelle en bordure de route est en continuité des habitations existantes. Je préconise le maintien de cette parcelle dans la situation antérieure, c'est-à-dire constructible.

### **Expression du public.**

- Monsieur et madame CONCHON Jean demeurant 68 la Vergne 23000 Saint-Fiel.

Propriétaires de la parcelle section **AS n° 198** située au village de La Vergne. Ils souhaitent qu'une bande de terrain comprise entre les parcelles AS 53 et AS 197 (dans l'alignement des maisons) soit constructible.

### **Réponse du pétitionnaire.**

Ce terrain n'est pas constructible dans le PLU actuel. Ce changement de constructibilité induirait une augmentation du PUF d'au moins 2500 m<sup>2</sup>.

Même si la parcelle est raccordable au réseau d'AEP, elle est utilisée par un exploitant agricole et déclarée à la PAC.

Il est proposé de ne pas donner suite à cette requête qui contribue à prolonger l'urbanisation linéaire dans ce secteur agricole et à augmenter l'artificialisation des terrains agricoles exploités.

Conclusion = rejet nouveau classement en zone constructible d'environ 2500 m<sup>2</sup>

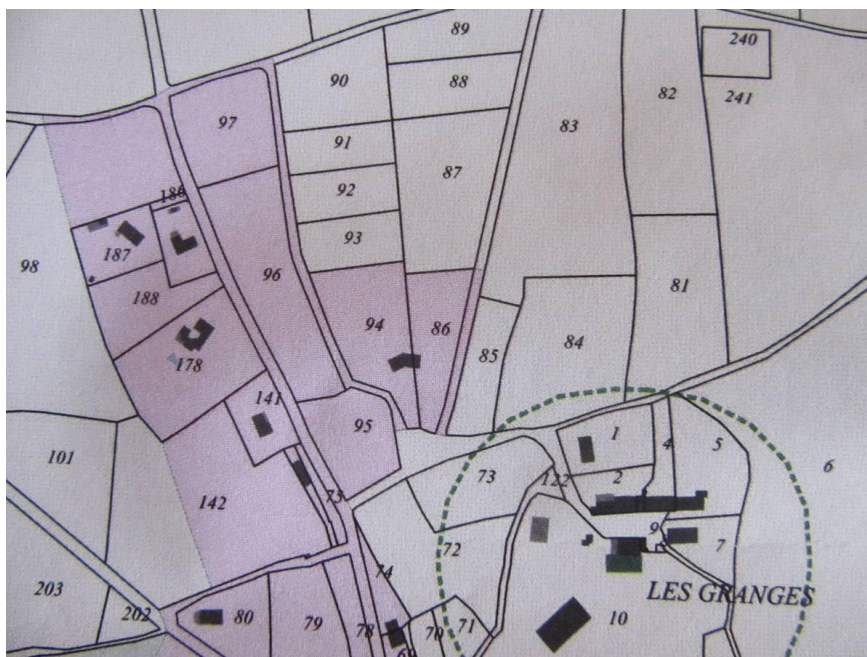
### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

L'intérêt général porte à limiter l'artificialisation des terrains. Cette parcelle doit rester en zone A comme elle l'était dans le précédent PLU.

### **Expression du public.**

- Madame Coralie LEBRUN remet une lettre émanant de son père monsieur Lilian LEBRUN demeurant 5 les Granges 23000 Saint-Fiel.

Propriétaire des parcelles section **AE n° 95 et 96**. Il souhaite que ces deux parcelles soient classées en terrain agricole. En raison de son métier d'exploitant agricole avec sa fille qui s'est installée en 2022, il souhaite pérenniser l'exploitation familiale et limiter les contraintes de voisinage.



### **Réponse du pétitionnaire.**

Enquête publique relative à la révision du PLU commune de Saint-Fiel

Bien que l'urbanisation se soit développée le long de la Voie Communale n°8 avec l'implantation de 4 maisons neuves à l'Ouest de cette voie, seuls 2 pavillons ont été construits sur la partie Est, appartenant à M.Lebrun (parcelles 86 et 94) et à sa fille Coralie Lebrun sur la parcelle 97.

L'exploitation familiale est située à proximité au Sud du secteur au lieu-dit « les granges » et la famille possède un certain nombre de parcelles permettant d'envisager plusieurs constructions permettant d'agrandir cette exploitation : (AE 84 et 85, AL 10)

Les parcelles n° 95 et 96 sont déclarées à la PAC et représentent une superficie totale de 8258 m<sup>2</sup>

Il est proposé de donner une suite favorable et de déclasser ses 2 parcelles afin de favoriser le développement de l'activité agricole familiale, soit une diminution du Potentiel Foncier Urbanisable de 8258 m<sup>2</sup>

Conclusion = accord sur le reclassement en zone agricole des 2 parcelles, soit une diminution du Potentiel Foncier Urbanisable de 8258 m<sup>2</sup>

#### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

Cette proposition est en adéquation avec le développement agricole et la modération de la consommation d'espaces. Avis favorable.

#### **Expression du public.**

- Madame Coralie LEBRUN remet une lettre émanant de sa grand-mère madame Bernadette BELUGEON demeurant 1 Aube 23000 Anzème.

Propriétaire de la parcelle section **AL n° 142**. Elle souhaite que cette parcelle soit classée en terrain agricole afin de conserver le patrimoine familial.

#### **Réponse du pétitionnaire.**

Cette parcelle est déclarée à la PAC. La partie constructible n'est pas desservie directement par le réseau d'eau potable, qui est présent au Sud de la parcelle.

Il est proposé de donner une suite favorable et de déclasser la bande constructible située à l'Est de la parcelle, non desservis directement, en zone agricole, soit une diminution du Potentiel Foncier Urbanisable d'environ 5900 m<sup>2</sup>.

Conclusion = accord sur le reclassement en zone agricole, diminution du Potentiel Foncier Urbanisable de 5900 m<sup>2</sup>

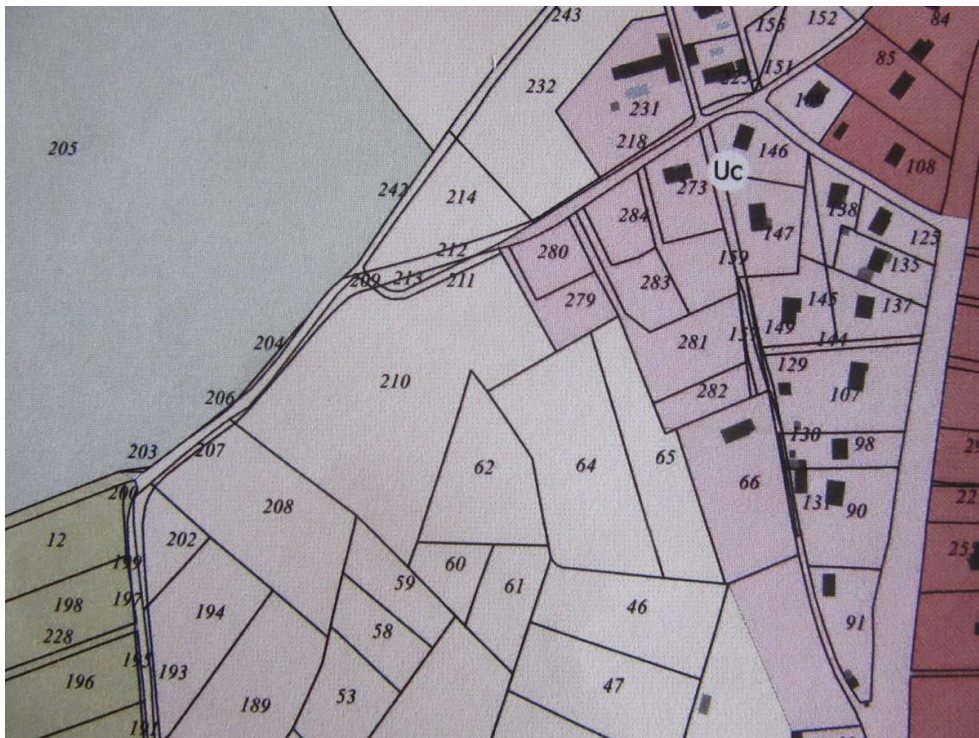
#### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

Avis favorable correspondant à la réponse précédente.

#### **Expression du public.**

- Madame Paulette AUBRETON demeurant 5 chemin de Cherbailloux 23000 Guéret.

Propriétaire au village de les Bregères des parcelles section AV n° 53 – 59 – 210. Elle souhaite que la parcelle **AV 210** soit constructible.



### **Réponse du pétitionnaire.**

Bien que cette parcelle ne soit pas déclarée à la PAC, elle a un usage agricole et est située en extension de l'urbanisation existante. Elle n'est pas desservie par les réseaux. Son classement contribuerait à étendre l'urbanisation linéaire et a augmenté fortement le Potentiel Foncier Urbanisable. Il est proposé de ne pas donner suite à la requête.

Conclusion = rejet du nouveau classement de 14 335 m<sup>2</sup>

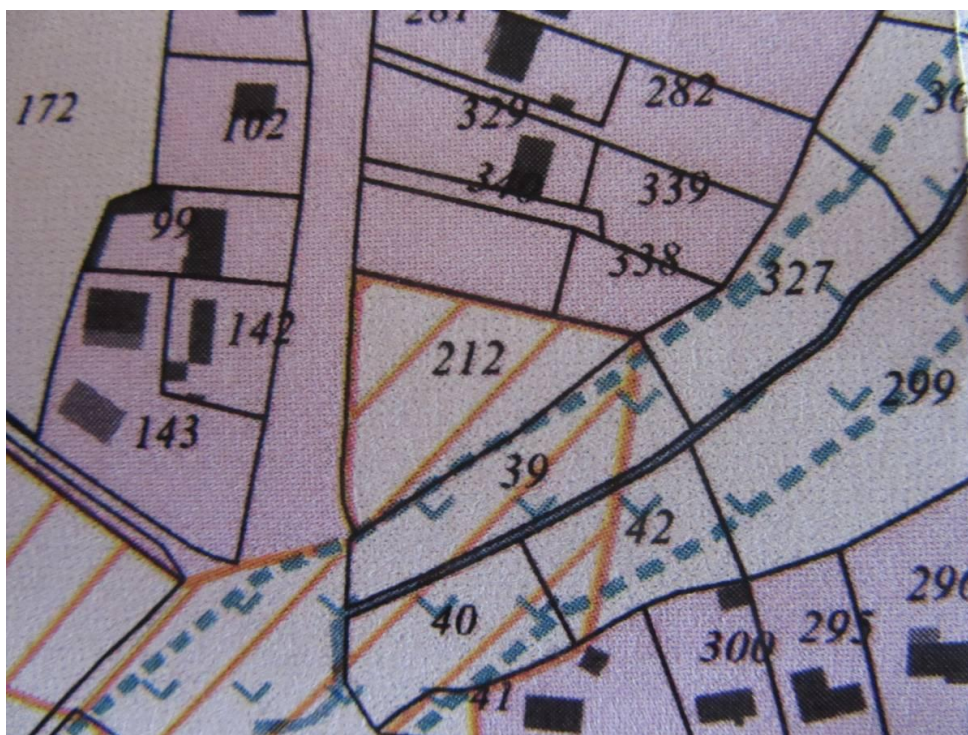
### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

Cette parcelle augmenterait considérablement l'urbanisation du hameau de Les Bregères. L'intérêt général préconise de limiter le potentiel foncier urbanisable. Je suis en accord avec le porteur de projet.

### **Expression du public.**

- Madame Mauricette VERLET demeurant à Guéret et propriétaire à Saint-Fiel.

Propriétaire de la parcelle section **AR n° 212** située au village de Planchemoreil. Cette parcelle était constructible en 1998. Elle faisait partie d'une seule parcelle avec les parcelles 328 et 329. Ces deux dernières sont restées constructibles (une maison est en cours de construction sur la parcelle 329). Elle demande que la parcelle AR 212 soit constructible et trouve aberrant que les terrains situés à côté (328 et 329) soient devenus constructibles dernièrement. Elle demande une information sur cette situation.



### **Réponse du pétitionnaire.**

Si le terrain était constructible au POS, il a été déclassé lors de l'élaboration en 2007 du PLU. Bien que desservi par les réseaux, il est situé en proximité immédiate du ruisseau des Chers et est de nature humide. Son maintien en zone agricole contribue à maintenir un corridor de biodiversité le long de ce ruisseau.

Il est proposé de ne pas donner suite à cette requête compte tenu de la nature du terrain et qui contribuerait à réduire le corridor de biodiversité de part et d'autre du ruisseau des Chers.

Conclusion = rejet nouveau classement de 2238 m<sup>2</sup>

### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

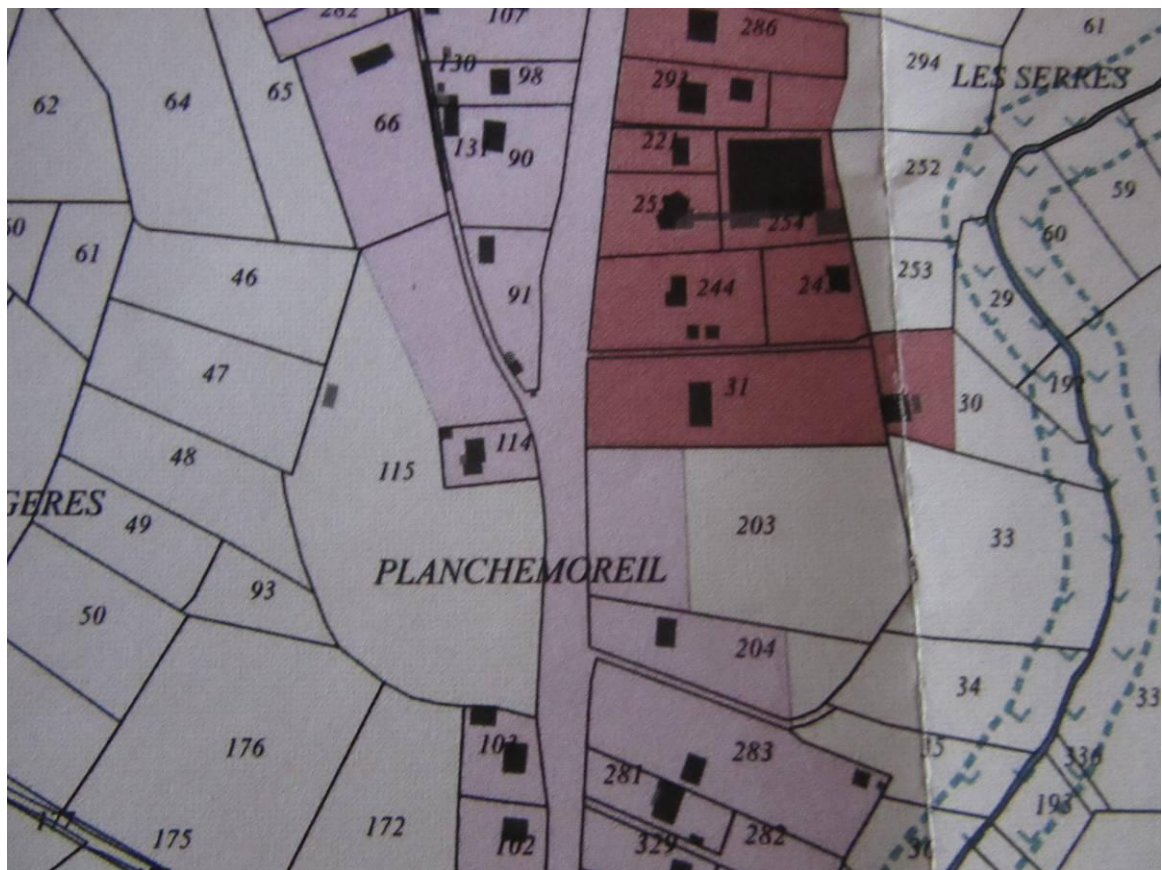
Ce terrain présente une double incapacité à être constructible : il est situé à proximité d'un ruisseau et dans la bande de retrait le long d'un grand axe routier. Le corridor de biodiversité doit être maintenu.

### **Expression du public.**

- Monsieur Claude GROUSSAUD demeurant 10 Cher de Bas 23000 Saint-Fiel.

Propriétaire de la parcelle section **AV n° 115** située au village de Planchemoreil.

Il souhaite que cette parcelle soit constructible en alignement de la parcelle AV 114. Les réseaux sont à proximité et cette parcelle forme une dent creuse. Il ne comprend pas que cette parcelle soit classée agricole entre les pavillons. Les nuisances agricoles ne sont pas tolérées à proximité des pavillons. Il estime que sa parcelle doit être traitée de la même façon que les parcelles AR 203 et 204 situées en face de l'autre côté de la RD 940. Monsieur Claude GROUSSAUD joint un courrier comportant une page.



### **Réponse du pétitionnaire.**

Cette parcelle étant desservie par l'ensemble des réseaux et située dans la zone urbaine de « Planchemoreil », il est proposé de reclasser une bande constructible le long de la Départementale, dans l'alignement des parcelles 103 et 114, pour une superficie d'environ 3500 m<sup>2</sup>.

Conclusion = prise en compte de la demande et augmentation du Potentiel Foncier Urbanisable d'environ 3500 m<sup>2</sup>

### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

Avis favorable. Cette bande de terrain relie les habitations dans le village de Planchemoreil évitant ainsi une dent creuse.

### **Expression du public.**

- Monsieur Benoit DAUDON demeurant Les Bréjassoux.

Agriculteur, il demande le classement des parcelles section **AW n° 2 – 3-4** situées au village de Les Bréjassoux en zone agricole afin de pouvoir réaliser l'extension de ses bâtiments agricoles.



### Réponse du pétitionnaire.

Il est proposé de réduire la prescription de maintien des continuités écologiques (haies bocagères) à l'Est du secteur (village de Bois Chabrat) et de corriger la limite Sud le long des haies bordant la parcelle n° 100. L'agriculteur pourra ainsi développer ces activités sur les parcelles AW 2, 3, 4 qu'il doit prochainement acquérir. Le corridor serait maintenu sur la parcelle AX n° 4, ce qui permettra de maintenir une coupure végétale entre l'exploitation agricole et le village de « Bois Chabrat ».

Conclusion = correction cartographique du secteur bocager

### Analyse et avis du commissaire enquêteur.

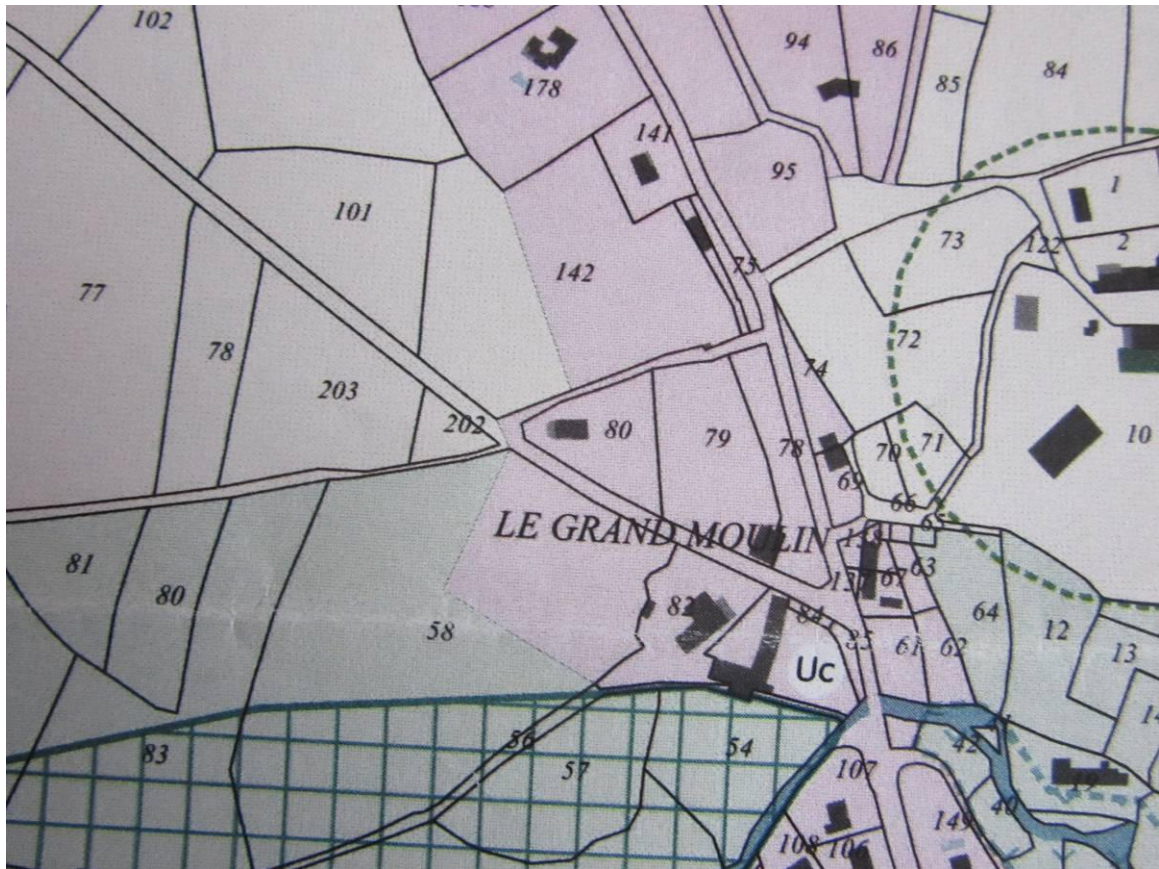
Avis favorable permettant une extension de l'exploitation agricole.

### Expression du public.

- Monsieur Benoit DAUDON demeurant Les Bréjassoux.

Agriculteur, il ne peut accéder aux parcelles agricoles situées à proximité du village Le Grand Moulin (parcelles AZ 90 et suivantes) qu'en passant par la parcelle AL n° 58 car le chemin communal situé au nord de cette parcelle est trop étroit pour les engins agricoles. Il demande le classement de cette parcelle **AL 58** en zone agricole.





### **Réponse du pétitionnaire.**

Le PLU ne peut régler les servitudes de passage vers les cœurs d'îlots. Pour autant, le zonage du PLU arrêté prévoit de ne maintenir que la partie Est de la parcelle AL 58 en zone constructible. Au niveau de l'extrémité Ouest, non constructible, un passage pourrait être aménagé pour permettre un accès au Sud vers la parcelle AZ 90 qu'il exploite.

Conclusion : Le recalibrage du chemin communal situé au Nord de la parcelle 58 ou l'aménagement d'un accès agricole sur la RD pourrait faciliter la desserte des parcelles agricoles mais cela ne relève pas du PLU.

### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

Le zonage tel qu'il est proposé sur la parcelle AL 58 gêne nullement l'activité agricole ni le passage des engins agricoles puisque la plus grande partie de sa surface est en zone A.

### **Expression du public.**

- Monsieur et madame Yves FAYETTE demeurant au village de Croze.

Ces personnes propriétaires de la parcelle n° 82 située au village Les Arboulets souhaitent le classement de cette parcelle en zone constructible comme autrefois, les réseaux étant à proximité.



### **Réponse du pétitionnaire.**

Cette parcelle est déclarée à la PAC, elle a un usage agricole et est située en extension de l'urbanisation existante. Même si elle est desservie par les réseaux, son classement contribuerait à étendre l'urbanisation linéaire et à réduire d'avantage les continuités écologiques.

Il est proposé de ne pas donner suite à la requête.

Conclusion = rejet du reclassement de 7356 m<sup>2</sup>

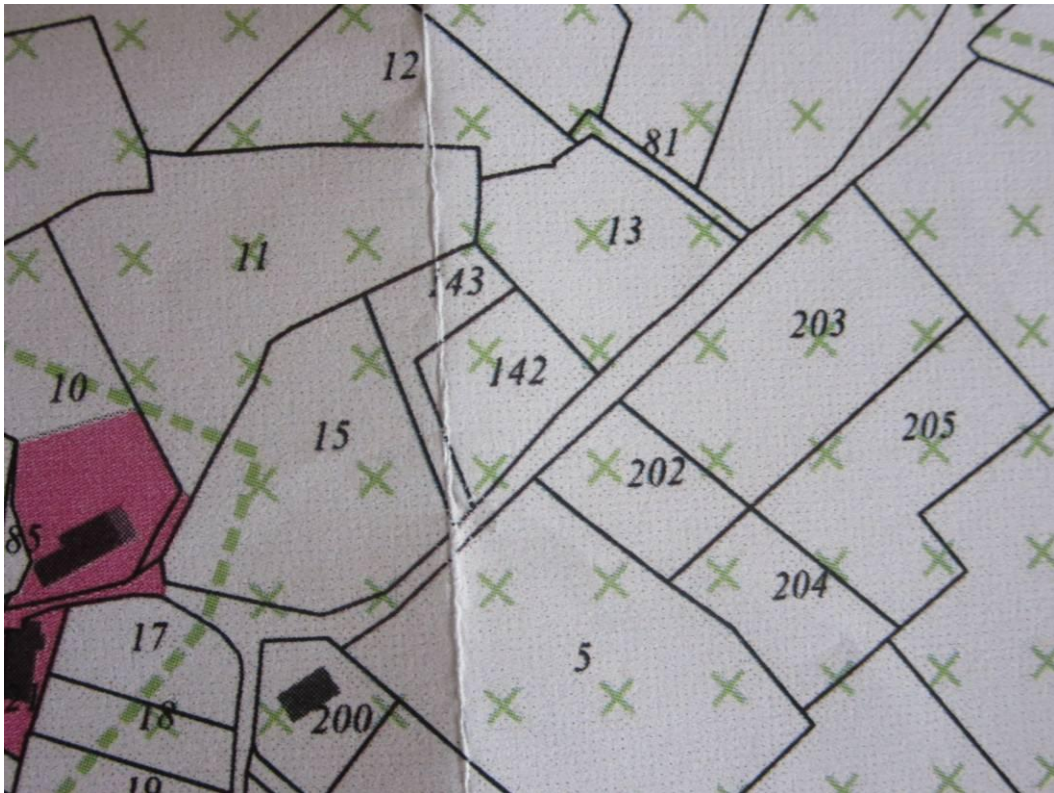
### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

Cette parcelle augmenterait considérablement l'urbanisation du hameau de Les Arboulets. L'intérêt général préconise de limiter le potentiel foncier urbanisable. Je suis en accord avec le porteur de projet.

### **Expression du public.**

- Madame Sylvie DAGOURET demeurant au village de Lardillat.

Propriétaire de la parcelle section **AE n° 202**, achetée en 2017 comme terrain constructible et souhaitant faire construire dans de brefs délais, demande le classement de ce terrain en zone constructible. Les réseaux sont à proximité et une maison est en cours de construction sur une parcelle située en face cadastrée AE 142.



### **Réponse du pétitionnaire.**

Bien que cette parcelle ne soit pas déclarée à la PAC, elle est située en extension de l'urbanisation existante. Son classement contribuerait à étendre l'urbanisation linéaire en direction du village de « Champredon ». Il est proposé de ne pas donner suite à la requête.  
Conclusion = rejet reclassement 1508 m<sup>2</sup>

### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

Cette parcelle isolée du village pourrait compromettre la densification espérée des constructions. Elle doit rester en zone agricole et naturelle.

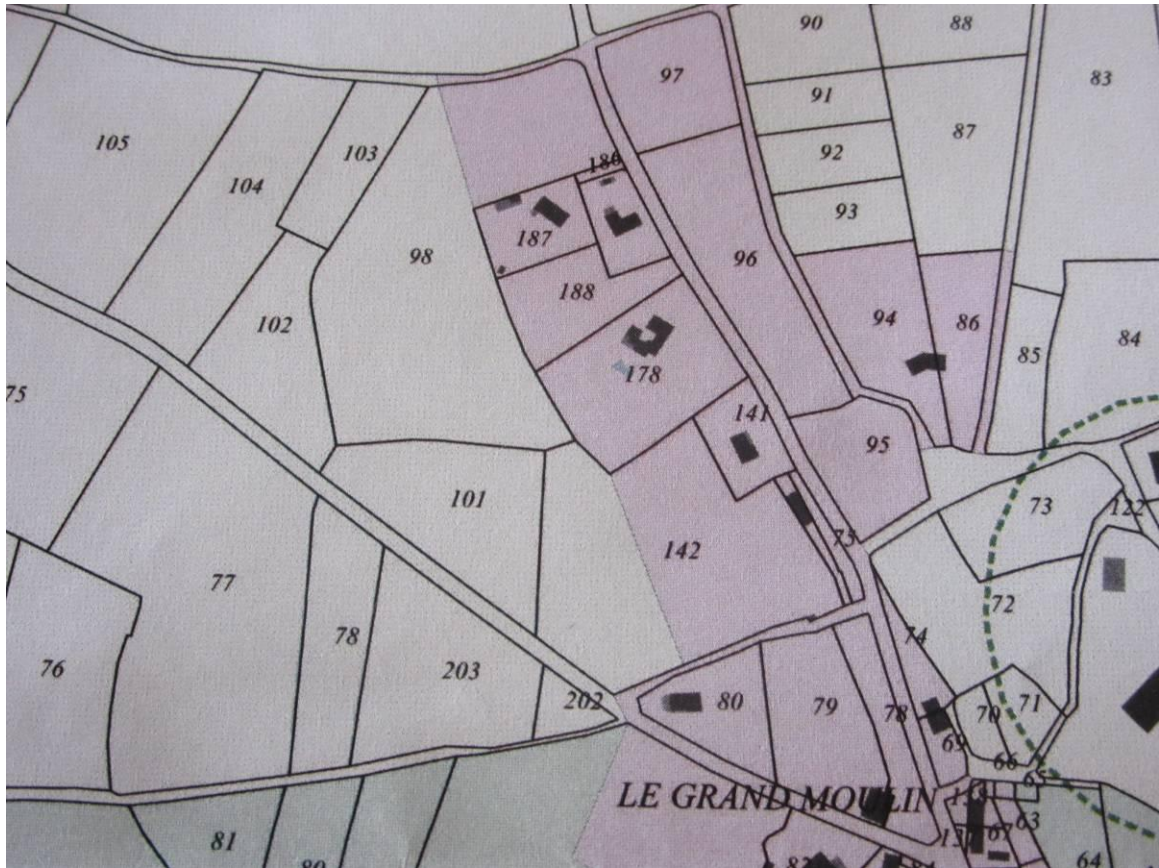
### **Expression du public.**

- Madame Josiane GUILLOT demeurant 1 Grand Moulin 23000 Saint-Fiel.

Propriétaire de la parcelle **AE 101** au Grand Moulin. Un certificat d'urbanisme a été accordé jusqu'au 7 avril 2023 avec prorogation d'un an pour la construction de 3 maisons. L'UTT a aménagé 3 sorties pour cette parcelle correspondant aux 3 habitations autorisées.

Cette parcelle a été divisée en 2 parties devenues AE 244 et 245. Un permis de construire a été délivré en 2022 pour la parcelle AE 244.

Madame Josiane GUILLOT joint un dossier comportant 12 pages et sollicite le maintien en secteur constructible de la parcelle **AE 245**.



### **Réponse du pétitionnaire.**

Les parcelles 203 et 58 au sud du CD n° 3 sont exploitées et déclarées à la PAC tandis que la parcelle 101, situé au Nord ne l'est pas.

Sur la partie Ouest de la parcelle 101, renumérotée n° 244, un permis de construire vient d'être accordé et l'AEP de cette parcelle est prévue le long du CD n° 3.

Il est proposé de ne pas étendre d'avantage l'urbanisation linéaire le long de la Départementale n°3 et de maintenir la vocation agricole de ces espaces (terrains en majorité déclarés à la PAC).

Conclusion = rejet reclassement parcelles AE 101 et AZ 203 pour 10 307 m<sup>2</sup> et maintien de la zone constructible d'environ 4200 m<sup>2</sup> sur la parcelle AL 58

### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

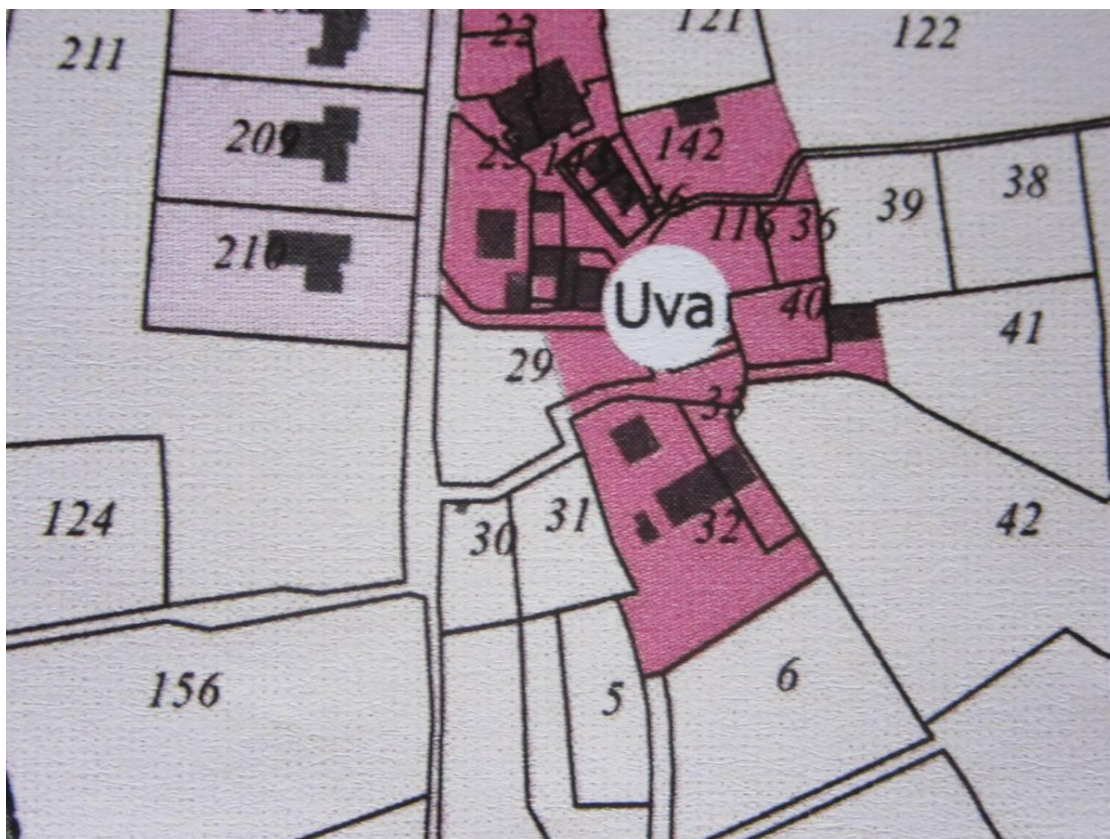
La parcelle AE 101 est située au cœur d'une zone agricole. Bien qu'un permis de construire vienne d'être accordé sur une partie de cette parcelle, il semble logique et conforme à l'intérêt général de ne pas accentuer le délitement de cette zone agricole.

### **Expression du public.**

- Monsieur Marcel MOREAU demeurant 38 Cher de Haut 23000 Saint-Fiel.

Propriétaire de la parcelle **AT 31** à Cher de Haut depuis 2016, monsieur Marcel MOREAU indique que cette parcelle située à 10 mètres de l'habitation voisine et 30 mètres des différents réseaux a toujours été en zone constructible. Elle est utilisée en tant que potager et son

classement en zone agricole lui interdira la construction d'un abri de jardin qui ne peut avoir qu'un impact modeste, voir nul, sur la biodiversité, l'imperméabilisation des sols, les pollutions diverses. Il sollicite le maintien de cette parcelle en zone constructible et précise que cette observation peut s'appliquer au jardin voisin sis sur la parcelle AT 30. Monsieur Marcel MOREAU joint un dossier comportant 6 pages.



#### **Réponse du pétitionnaire.**

Cette parcelle de taille modeste (822 m<sup>2</sup>) est utilisée comme jardin. Bien que située à proximité de l'ensemble des réseaux, elle n'est pas desservie. Sa constructibilité nécessiterait leur extension.

Il est proposé de ne pas reclasser cette parcelle en secteur constructible.  
Conclusion = rejet du reclassement de 822 m<sup>2</sup>

#### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

Cette parcelle d'une surface de 8 ares ne peut pas compromettre le potentiel foncier urbanisable de la commune. Elle joint les habitations du village, les réseaux sont donc situés à proximité. En conséquence je suis d'avis de classer la parcelle AT 31 en zone constructible.

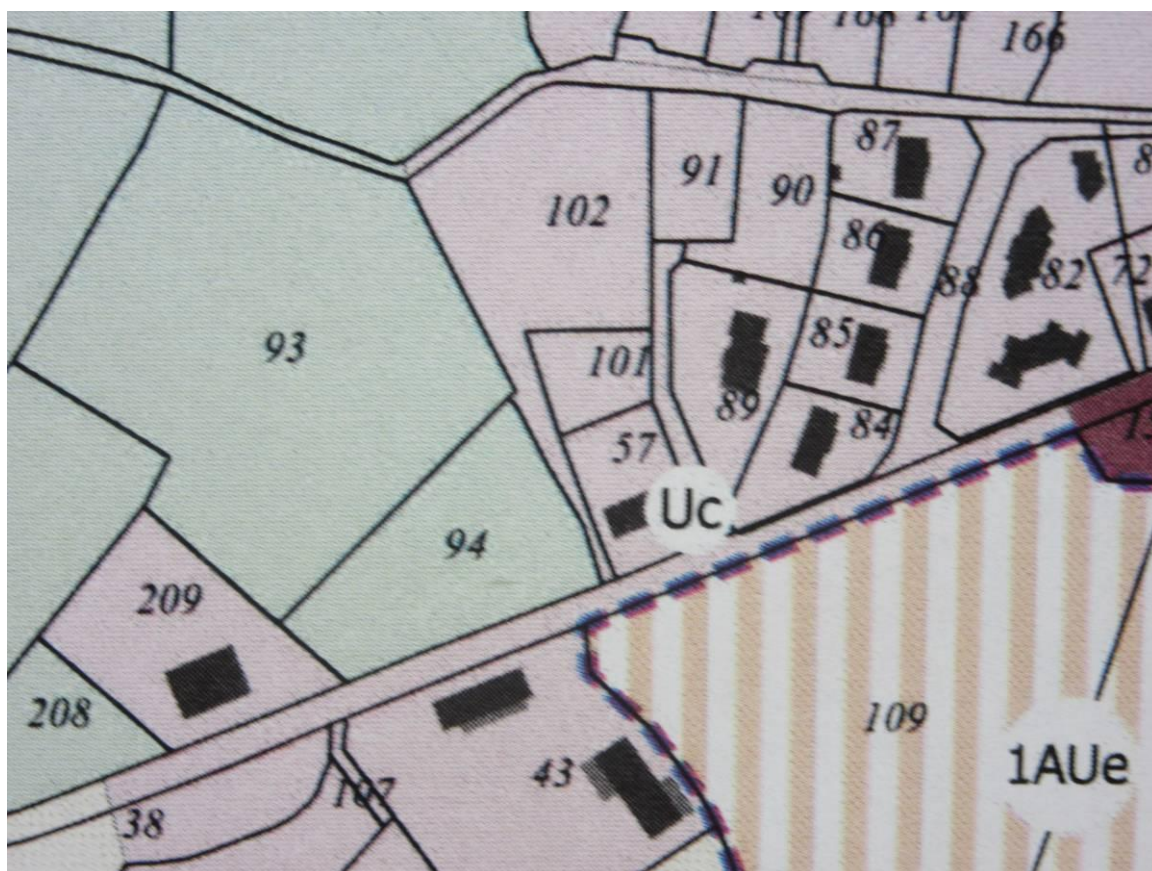
#### **Expression du public.**

- Monsieur et madame Michel et Monique COUTEAUD demeurant 7 rue des écoles 23000 Saint-Fiel.

Monsieur Michel COUTEAUD indique que la parcelle **AZ 94** située en bordure de route a toujours été constructible. Elle a une superficie de 3 000 m<sup>2</sup> et se trouve trop petite pour pouvoir être exploitée par les agriculteurs. Elle est entourée de maisons. Il demande le classement de cette parcelle en zone urbanisable.

Dans un courrier d'une page, madame Monique COUTEAUD indique que de nombreuses parcelles lui ont été retirées de la constructibilité : AM 109 – AW 39 – AZ 94 – AM 1. Il ne lui reste plus aucun terrain autour du bourg dont elle puisse disposer librement pour faire construire. Elle sollicite le maintien des parcelles suivantes en zone constructible : **AW 39 – AM 109** et particulièrement la parcelle **AZ 94**.

Madame Monique COUTEAUD précise que la parcelle AZ 94 est d'une contenance de 29 a 19 ca, située en bordure de route, entourée de 2 maisons (AZ 209 et AM 57), 2 autres maisons situées en face (AW 43) et de maisons en construction (AW 38 – 42 – 107 – 108).



### **Réponse du pétitionnaire.**

La parcelle AM 109 est urbanisable à court terme sous réserve de respecter son usage et ses principes d'aménagement définis dans l'OAP « Centre-Bourg ». Elle ne peut donc être utilisée que pour la construction d'équipements publics.

La parcelle AW 39 n'est pas accessible directement par la voie départementale tandis que la parcelle n° 94 est située en bordure de cette voie et est desservie par les réseaux.

Il est proposé de reclasser une bande constructible de 30 m de profondeur le long de la départementale d'environ 2200 m<sup>2</sup>.

Conclusion = reclassement de 2200 m<sup>2</sup>

### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

Je suis en accord avec le porteur de projet pour les parcelles AM 109 et AW 39.  
La parcelle AZ 94 située en bordure de voie départementale est desservie par les réseaux. Sa surface est de 29 ares. La proposition de la collectivité de reclasser une bande constructible d'une surface de 22 ares m'apparaît d'une parcimonie excessive. Je suis d'avis de rendre constructible l'ensemble de la parcelle AZ 94.

### **Expression du public.**

- Monsieur Patrick MEGRET demeurant à Saint-Sulpice-le-Guérétois.

Propriétaire de la parcelle **AE 203** à Lardillat, monsieur Patrick MEGRET demande le classement de cette parcelle en zone urbanisable car les parcelles situées autour sont en cours de construction. Il y a un lot de 4 maisons en construction actuellement.



### **Réponse du pétitionnaire.**

Bien que cette parcelle soit raccordable au réseau d'eau potable, elle est située en extension de l'urbanisation existante. Seule la moitié de la parcelle était constructible au PLU actuel. Son classement contribuerait à étendre l'urbanisation linéaire en direction du village de « Champredon ». De plus, elle était déclarée à la PAC 2021. Il est proposé de ne pas donner suite à la requête.

Conclusion = rejet du classement de 4349 m<sup>2</sup>

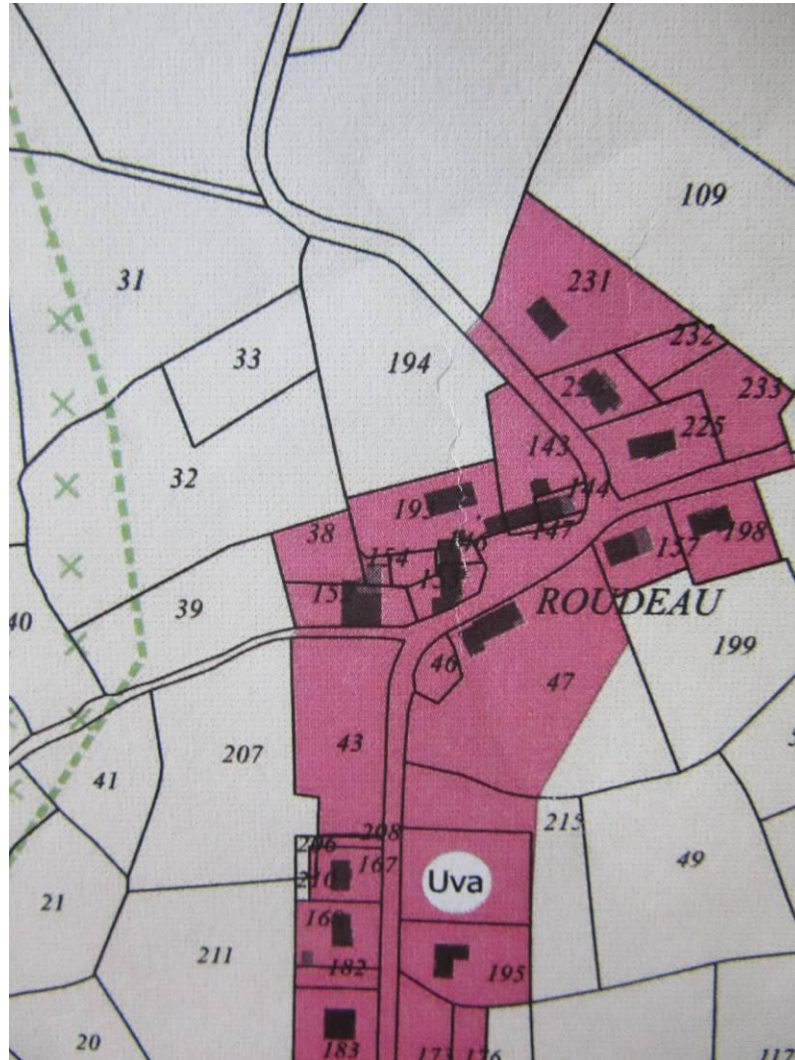
### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

La parcelle AE 203 est située au cœur d'une zone agricole. Bien que des constructions soient en cours sur des parcelles voisines, il semble logique et conforme à l'intérêt général de ne pas accentuer le délitement de cette zone agricole.

### Expression du public.

- Monsieur Patrick MEGRET demeurant à Saint-Sulpice-le-Guérétois.

Propriétaire des parcelles **94 – 206 – 210** à Le Roudeau, monsieur Patrick MEGRET souhaite que ces parcelles soient constructibles car elles sont situées autour de zones urbanisables.



### Réponse du pétitionnaire.

Ces petites parcelles sont situées en continuité du zonage constructible. La construction d'annexes aux habitations (garage, atelier, piscine...) est donc possible. L'intégration au secteur constructible des parcelles 206 et 210 représentant un total de 242 m<sup>2</sup> ne présente pas d'intérêt notable.

Il est proposé de ne pas réintégrer les 2 petites parcelles au zonage constructible Uva.

Conclusion = rejet du reclassement de 242 m<sup>2</sup>

### Analyse et avis du commissaire enquêteur.

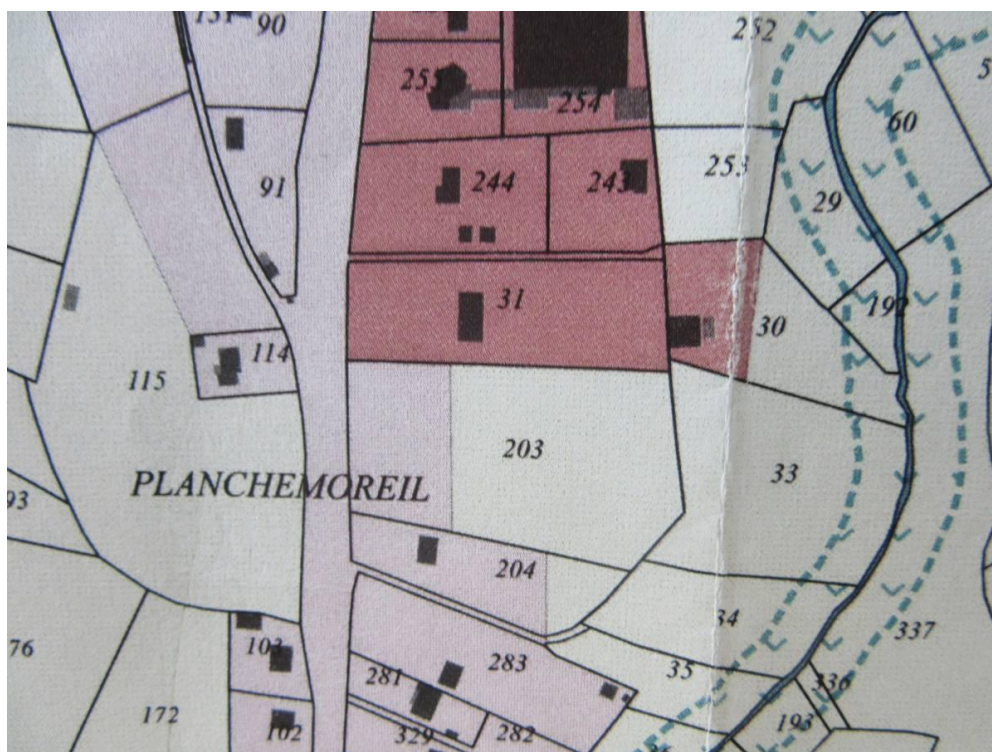
En accord avec la réponse du pétitionnaire. Il n'existe pas d'intérêt à intégrer dans la zone constructible 2 parcelles représentant une surface infime de 2 ares.



### Expression du public.

- Madame Evelyne MICHAUD et madame Solange CHAVEGRAND propriétaires en indivision à Planchemoreil.

Propriétaires des parcelles **AR 203 et 204** à Planchemoreil, ces personnes demandent le classement en zone urbanisable de la totalité de ces parcelles. Elles indiquent qu'une autorisation a été donnée autrefois afin que les réseaux d'eau passent dans ces parcelles. Dans le plan de l'actuel projet, il n'y a plus d'accès à l'arrière de ces parcelles.



### Réponse du pétitionnaire.

La parcelle 204 est déjà construite et seul le fond de la parcelle a été déclassé. Le propriétaire peut néanmoins y construire une ou plusieurs annexes.

Pour la parcelle 203, le projet de PLU prévoit le maintien d'une bande constructible de 45 m de profondeur par rapport à la Départementale, soit une surface d'environ 3000 m<sup>2</sup>. Il est proposé de ne pas étendre la zone constructible au-delà de cette bande.

Conclusion = rejet du reclassement de 5600 m<sup>2</sup>

### Analyse et avis du commissaire enquêteur.

Je suis d'avis de ne pas étendre outrageusement l'artificialisation des sols. Ces 2 parcelles possèdent chacune une bande constructible d'environ 3000 m<sup>2</sup> permettant ainsi une construction d'habitation sur chacune d'entre elles et parallèlement une limitation du potentiel foncier urbanisable.

### **Expression du public.**

- Madame Evelyne MICHAUD et madame Solange CHAVEGRAND propriétaires en indivision à Planchemoreil.

Propriétaires de la parcelle **AK 53** à La Villetelle, ces personnes demandent que cette parcelle soit constructible en partie nord car les réseaux passent le long de la route et une maison est à côté.



### **Réponse du pétitionnaire.**

Cette parcelle n'était pas constructible au PLU actuel. Bien que non déclarée à la PAC 2021, celle-ci est grevée par le périmètre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) lié à la présence d'un bâtiment d'élevage. Il est proposé de ne pas donner de suite favorable à la cette requête.

Conclusion = rejet du classement de 4824 m<sup>2</sup>

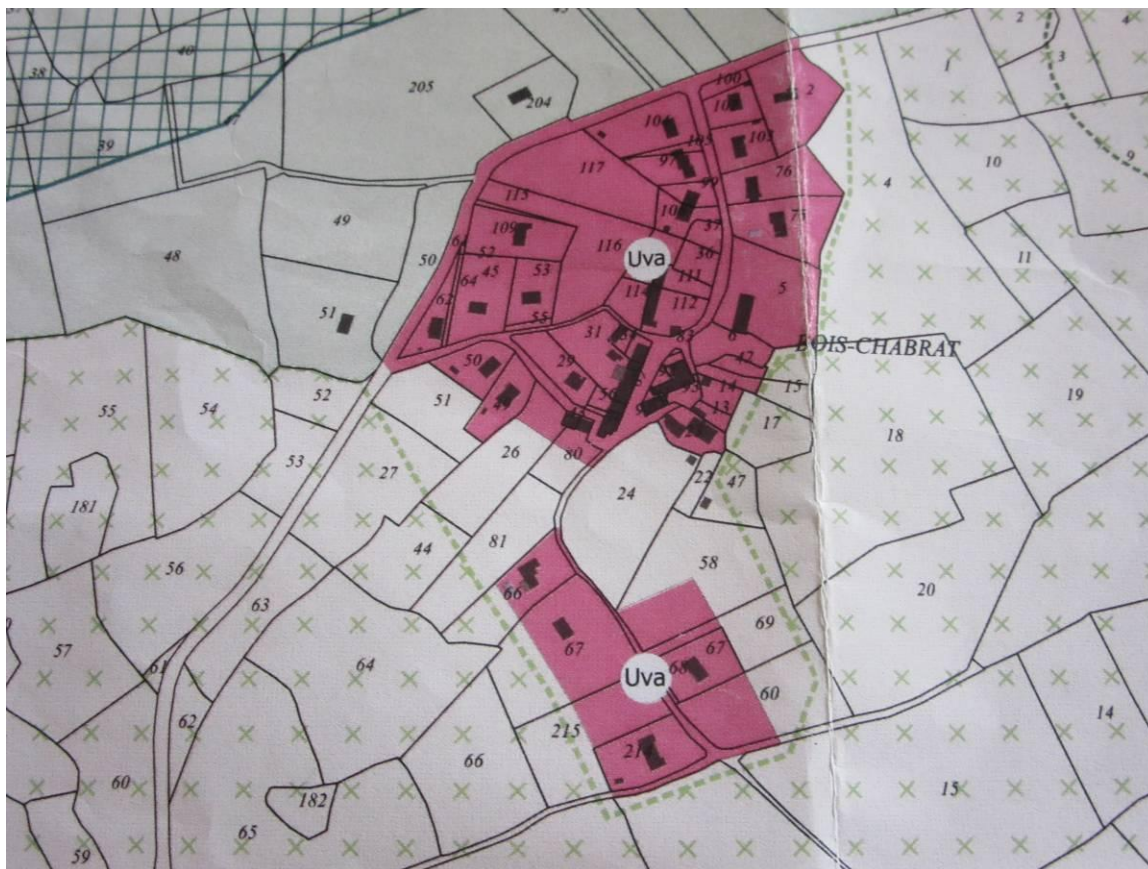
### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

La parcelle AK 53 est située au cœur d'une zone agricole et dans sa partie sud grevée par un périmètre de protection (ICPE). Il n'apparaît pas opportun de rendre constructible une partie de cette parcelle.

### **Expression du public.**

- Madame et monsieur Nadine et Jean-Claude KUBIAK demeurant à Bois Chabrat 23000 Saint-fiel.

Propriétaires des parcelles **AY 50 – AX 24 – AX 27 – AX 66 – AX 81**, ces parcelles étaient constructibles dans le PLU antérieur. La perte de cette qualification entrainerait une dévaluation importante de la valeur de ces parcelles. Ces personnes demandent que ces parcelles restent constructibles.



### **Réponse du pétitionnaire.**

Il est précisé que l'ensemble des parcelles évoquées ci-dessous sont classées constructibles au PLU actuel.

Ces personnes habitent la parcelle 66 et peuvent donc construire des annexes dans son extrémité sud sans que le fond de parcelle ne soit reclassé constructible tout comme cela pourrait être le cas pour la parcelle 81.

Les parcelles 50 et 27 ont été déclarées à la PAC 2021 ; leur constructibilité conduirait à l'étalement urbain du village.

A contrario, l'ouverture à l'urbanisation des parcelles 24 et 81 pourrait permettre de relier « la partie neuve » du sud du village au bâti traditionnel du hameau. Une petite adaptation du zonage de la parcelle 58 sera également nécessaire.

Parallèlement et comme évoqué lors de la remise de votre PV de synthèse, les élus s'interrogent sur la pertinence de maintenir la totalité de la surface des parcelles 116 et 117 en terrain constructible car le cœur d'îlot est difficilement viabilisable (longueur très importante des réseaux à créer). De plus, il est situé en contre-bas des parcelles 106, 113 et 114, ce qui les rendra d'autant plus difficile à commercialiser car en vis-à-vis des habitations existantes. Enfin, ces parcelles sont déclarées à la PAC.

Il est proposé de reclasser en Potentiel Foncier Urbanisable une partie des parcelles 81 et 24 (les réseaux passent le long de la voie), d'ajuster ce potentiel sur la parcelle 88, de maintenir tel quel le zonage constructible de la parcelle 66, de préserver le caractère agricole ou naturel des parcelles 50 et 27 et de réduire la partie constructible des parcelles 116 et 117.

Enquête publique relative à la révision du PLU commune de Saint-Fiel

Ces propositions permettent de répondre pour partie aux doléances des particuliers, de reconnecter les 2 secteurs du hameau et de mieux déterminer les parties réellement commercialisables.

Conclusions : proposition de reclassement d'environ 5670 m<sup>2</sup> de potentiel foncier pour un déclassement d'environ 5650 m<sup>2</sup> et avec un maintien de 2350 m<sup>2</sup> en partie Nord du hameau.

### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

Le village de Bois Chabrat est constitué de deux entités : le hameau traditionnel au nord et une zone de constructions neuves au sud. Ces deux lots d'habitations sont séparés par trois parcelles agricoles. La proposition de classer constructible une partie des parcelles AX 24 et 81 et la totalité de la parcelle AX 88 permettrait de relier entre elles les deux parties du village. Les réseaux passent le long de la voie jouxtant ces trois parcelles. Je suis en accord avec les propositions du porteur de projet.

### **Expression du public.**

- Monsieur Michel PRUCHON demeurant 3 Croze 23000 Saint-Fiel.

Par courrier d'une page, monsieur Michel PRUCHON demande si l'on veut accélérer la mort de la Creuse et comment la commune de Saint-Fiel pourra pérenniser la future école si le renouvellement générationnel n'est pas assuré par de nouvelles constructions.

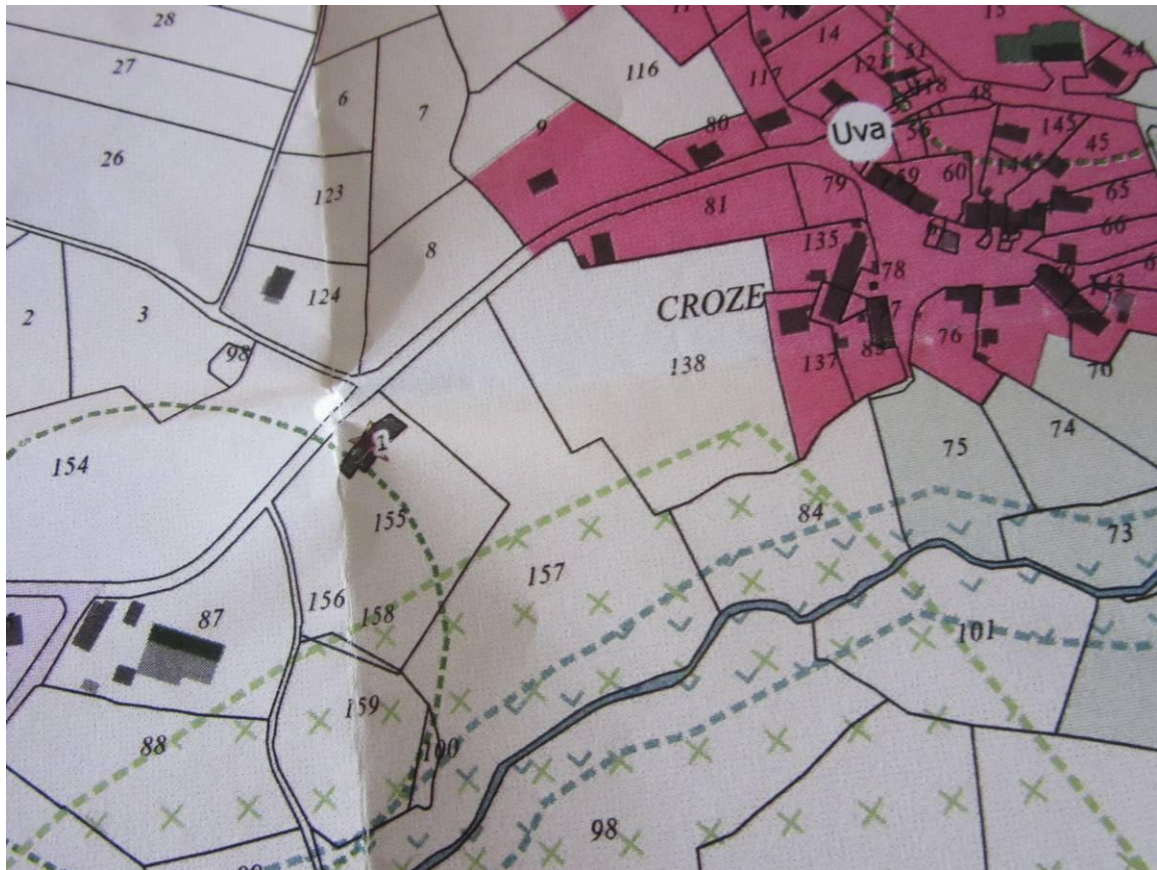
Monsieur Michel PRUCHON demande le classement en zone urbanisable de la parcelle **AP 157** qui fait partie du village de Croze, il n'y a donc pas de mitage.

Il demande également le classement en zone constructible de la parcelle **AN 31** qui est raccordable à l'assainissement collectif et permettrait de rentabiliser cet équipement.

- Madame Claudine MAGNIER demeurant 3 rue Rabelais 87410 Le Palais-sur-Vienne.

Sœur de monsieur Michel PRUCHON, cette personne indique par courrier d'une page que de nombreuses petites parcelles situées au cœur du village de Croze risquent d'être interdites à la construction. Ce sont des parcelles enclavées faisant partie d'unités foncières très proches de bâtiments d'habitation et de leurs dépendances. Ces parcelles n'intéressent probablement pas les agriculteurs éleveurs d'aujourd'hui. Elles seraient par ailleurs sources de litiges avec le voisinage. Ces parcelles en devenant non constructibles favorisent la désertification des villages creusois.

Madame Claudine MAGNIER demande le classement en zone constructible de la parcelle **AP 157** qui possède un certificat d'urbanisme du 6 mai 2022 pour 3 000 m<sup>2</sup> en bordure de route.



### **Réponse du pétitionnaire.**

La partie Nord de la parcelle est constructible au PLU actuel mais elle est aussi intégralement déclarée à la PAC 2021. Son déclassement est motivé par l'arrêt de l'urbanisation linéaire le long de la voie en direction de Croze, ce qui permet également de garantir une coupure verte entre les 2 parties urbanisées. Il est proposé de maintenir ce déclassement.

Conclusion maintien du déclassement d'environ 4100 m<sup>2</sup>

La parcelle AN 31 n'est pas constructible au PLU actuel et est intégralement déclarée à la PAC 2021. Son classement contribuerait à l'urbanisation linéaire en direction du village de « Chavanat ». Il est proposé de maintenir ce classement en zone agricole

Conclusion maintien du classement en zonage agricole de 3813 m<sup>2</sup>

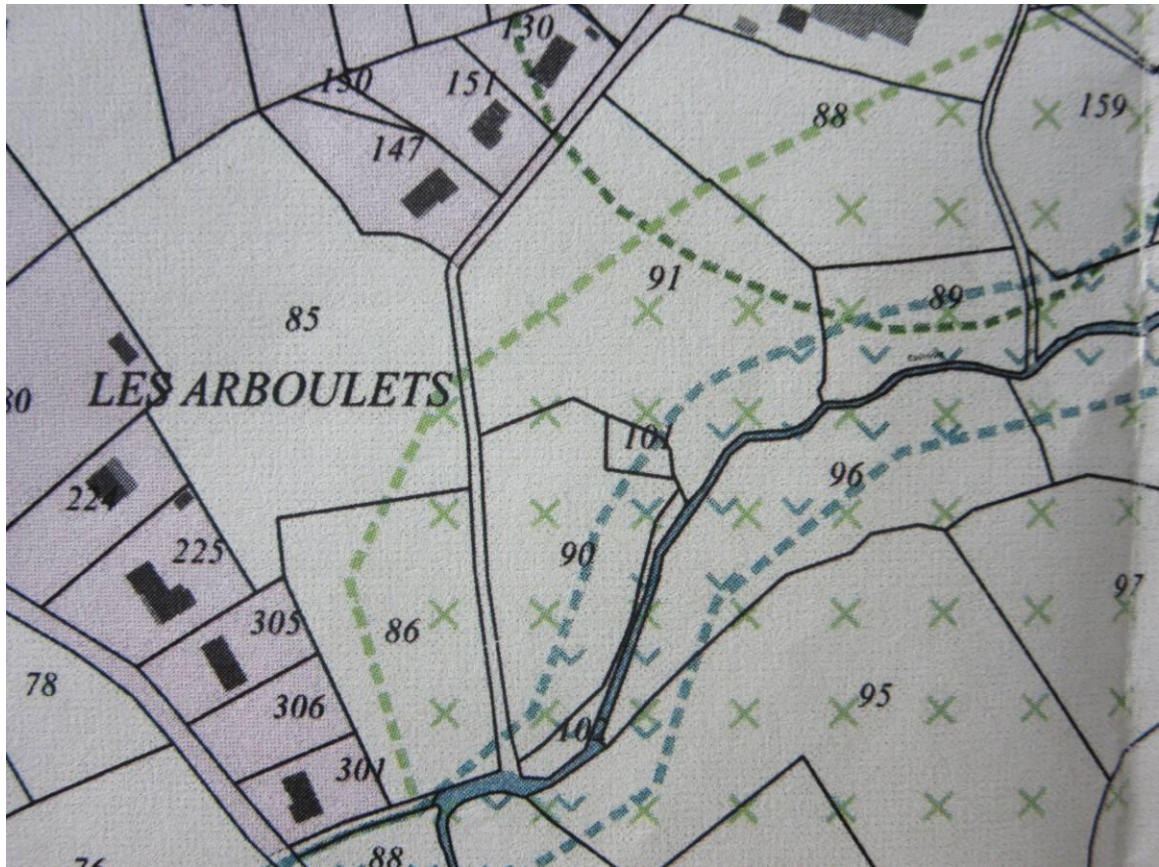
### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

Ces deux parcelles agricoles contribuent à limiter l'artificialisation des sols ainsi qu'à protéger la biodiversité. Il n'apparaît pas nécessaire d'augmenter l'urbanisation linéaire en direction du village de Croze. Je suis d'avis de maintenir ces parcelles à vocation agricole.

### **Expression du public.**

• Madame Jacqueline SUDRON usufructière avec ses deux enfants Olivier et Aurore.

Ces personnes demandent que leurs parcelles situées à Croze, cadastrées **AP 90 – 101 – 102** soient classées en zone constructible. L'eau et l'électricité sont à côté.



#### **Réponse du pétitionnaire.**

Ces 3 parcelles sont classées en zone N du PLU actuel. Elles forment une unité foncière de 5222 m<sup>2</sup> et sont déclarées à la PAC, ce qui motive leur reclassement en zone agricole. Il est proposé de maintenir leur reclassement en zone agricole.

Conclusion maintien du reclassement de 5222 m<sup>2</sup> en zone agricole.

#### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

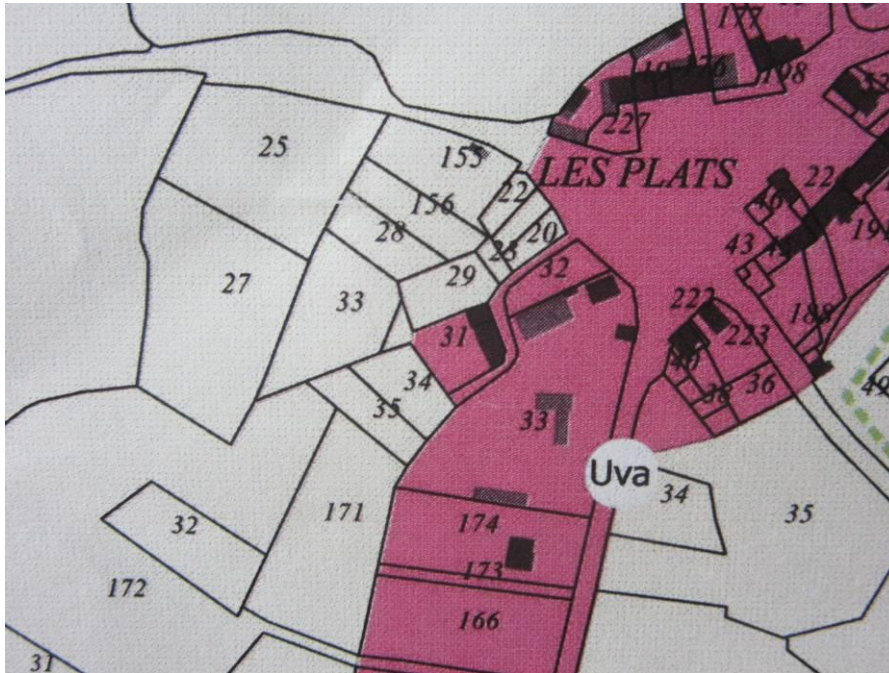
Ces parcelles agricoles sont situées en dehors du village Les Arboulets et ne présentent pas d'avantages à être constructibles. Le potentiel agricole doit être maintenu dans cette zone.

#### **Expression du public.**

- Monsieur Alain PARRAIN propriétaire à Saint-Fiel.

Cette personne demande que les parcelles cadastrées 20 – 21 – 22 – 23 et 155 situées au village des Plats restent constructibles.

Il précise que les parcelles cadastrées 28 – 29 – 33 – 34 – 35 – 156 et surtout 171 ne seraient plus constructibles, ce qui correspond à un retrait important difficile à comprendre.



### **Réponse du pétitionnaire.**

L'ensemble des propriétés déclassées représente un peu plus d'un hectare. Les parcelles situées en bordure de voirie sont raccordables aux réseaux tandis que celles situées en arrière de la voirie sont difficilement raccordables (extension des réseaux). L'ensemble des parcelles ne sont pas déclarées à la PAC 2021. Il pourrait être proposé de reclasser les parcelles situées en partie Nord du hameau pour une superficie d'environ 2800 m<sup>2</sup> (parcelles 20, 21, 22, 23 155 et 156).

Parallèlement, il pourrait être proposé de reclasser en partie Sud Est du hameau, et en vis-à-vis des constructions existantes une bande constructible de 30 m de profondeur (parcelle AK 34 de 734 m<sup>2</sup> appartenant à M. Parrain), soit une surface d'environ 2200 m<sup>2</sup>.

Conclusion = reclassement d'environ 5000 m<sup>2</sup> de Potentiel Foncier Urbanisable

### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

Les parcelles 20 – 21 – 22 – 23 – 155 – 156 représentent une surface de 28 ares. Situées en bordure de voirie elles sont raccordables aux réseaux et permettraient une homogénéité du village Les Plats. Je suis d'avis de classer ces parcelles en zone constructible.

Afin de limiter le potentiel foncier urbanisable j'estime que les parcelles 28 – 29 – 33 – 34 – 35 – 171 doivent rester dans la zone agricole.

La parcelle AK 34 située en partie sud-est du hameau ne fait pas l'objet d'une demande de monsieur Alain PARRAIN. Son classement en zone constructible formerait une excroissance de la zone constructible dans la zone agricole. Je suis d'avis de conserver la parcelle AK 34 imbriquée dans la parcelle AK 35 en zone agricole.

### **Expression du public.**

- Monsieur Eric CHABREIROR demeurant 5 La Barde 23000 Saint-Fiel.

Cette personne constate qu'à la suite de cette révision générale du PLU, il ne restera plus de terrains constructibles sur la commune, ce qui va entraîner une augmentation du prix des terrains. La population locale ne pouvant plus faire construire va quitter le territoire..

Monsieur CHABREIROR souhaite que la parcelle cadastrée **AZ 68** située à Les Séjadoux reste constructible. Les réseaux passent à proximité et elle est bordée de deux maisons en face et à côté.



### **Réponse du pétitionnaire.**

Cette parcelle de 6710 m<sup>2</sup> a environ 4800 m<sup>2</sup> de surface constructible. Elle est desservie par l'ensemble de réseaux et accessible depuis la Départementale 75A. Il est proposé de reclasser une bande constructible en partie Nord d'environ 30 m de profondeur, soit 2200 m<sup>2</sup>.

Conclusion = reclassement d'environ 2200 m<sup>2</sup> de Potentiel Foncier Urbanisable

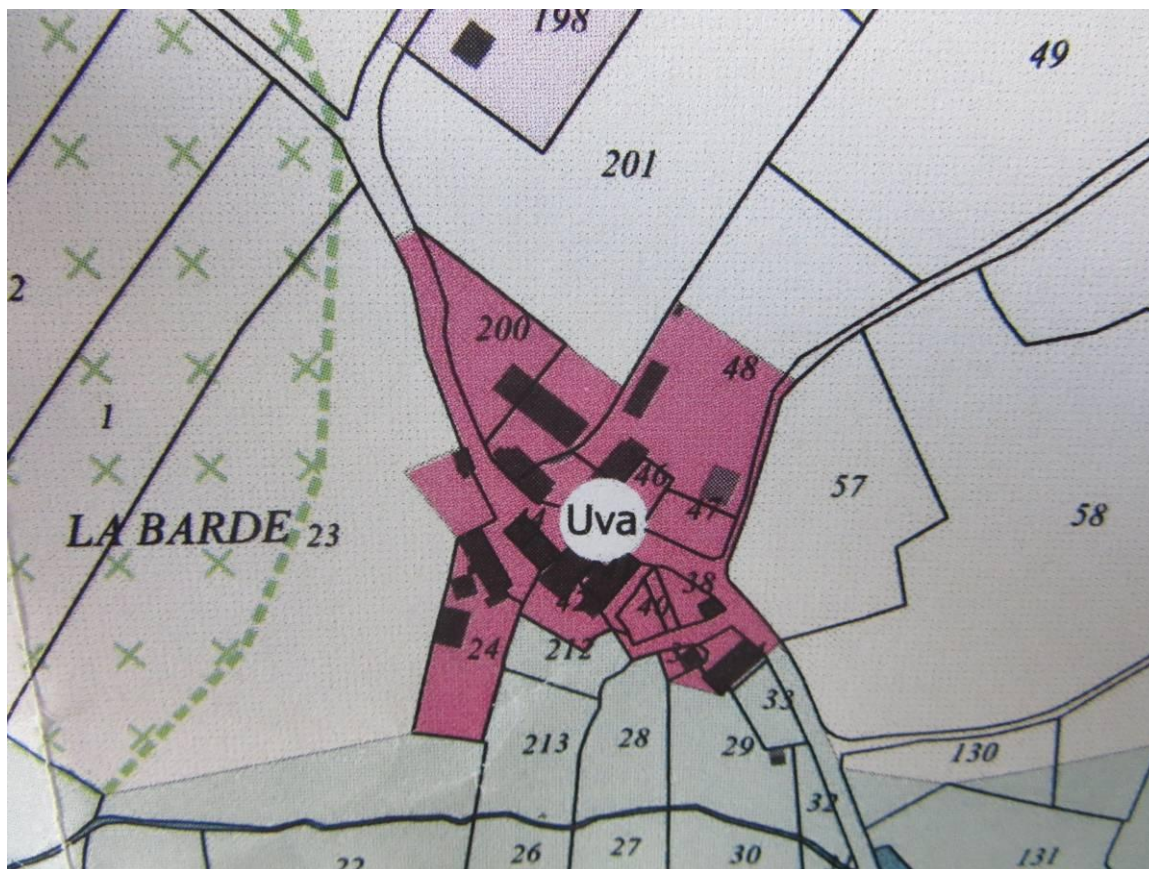
### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

La parcelle AZ 68 forme une homogénéité constructible à Les Séjadoux. Située en bordure de voies sur deux côtés elle est desservie par l'ensemble des réseaux. Je suis favorable au classement en zone constructible d'une bande de 30 mètres en partie nord.

### **Expression du public.**

- Monsieur CHABREIROR souhaite que la parcelle cadastrée **AZ 23** dont une partie est constructible, soit agrandie (surface d'environ 1 200 m<sup>2</sup>) car la partie actuellement constructible ne permet pas de construire une maison. L'eau, l'électricité et le téléphone passent à côté.





### **Réponse du pétitionnaire.**

Cette parcelle est occupée dans sa partie Nord-Est par un petit bâtiment ancien qui complexifie l'implantation d'une construction neuve dans la partie urbanisable du projet de PLU. Cette surface d'environ 600 m<sup>2</sup> n'est pas exploitée et non déclarée à la PAC 2021. Il est proposé d'adapter le projet de PLU en augmentant la surface constructible d'environ 600 m<sup>2</sup>.

Conclusion = reclassement d'environ 600 m<sup>2</sup> de Potentiel Foncier Urbanisable

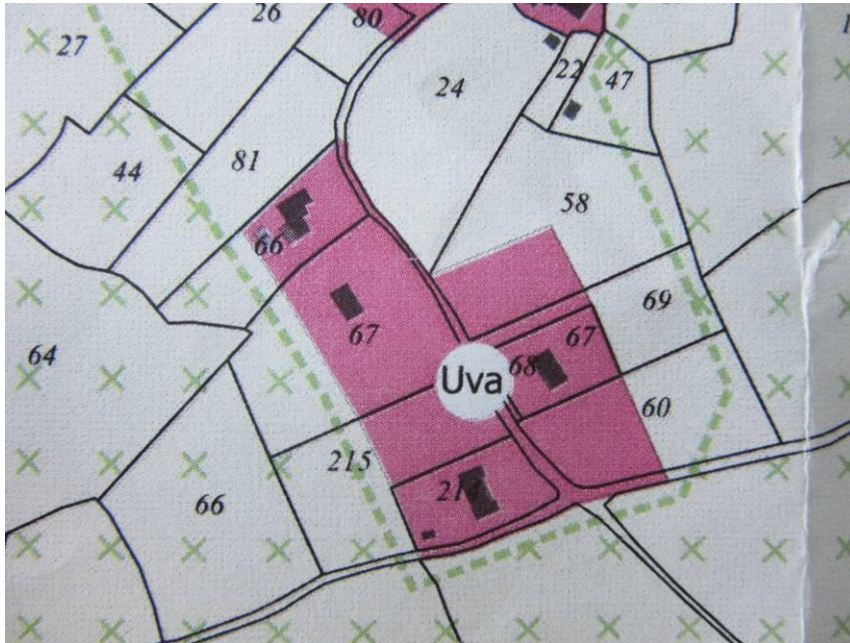
### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

La parcelle AZ 23 possède une faible surface constructible où l'on ne peut pas envisager une construction neuve. L'augmentation de la surface constructible de 600 m<sup>2</sup> m'apparaît réaliste.

### **Expression du public.**

- Monsieur Joël PETIT demeurant 26 Bois Chabrat 23000 Saint-Fiel.

Cette personne indique avoir acquis les parcelles **AY 215** et **AY 67** alors qu'elles étaient constructibles et facilement raccordables aux réseaux. Si elles deviennent non constructibles, leurs valeurs diminueront considérablement. Monsieur PETIT demande que ces parcelles restent constructibles.



### **Réponse du pétitionnaire.**

Les 2 parcelles ont une profondeur constructible de 45 m pour y édifier les constructions principales. Il est possible de construire des annexes (garage, atelier, piscine...) dans les parties non constructibles situées en arrière de ces parcelles. Il est proposé de ne pas d'augmenter le potentiel constructible.

Pas de reclassement de l'arrière des parcelles

### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

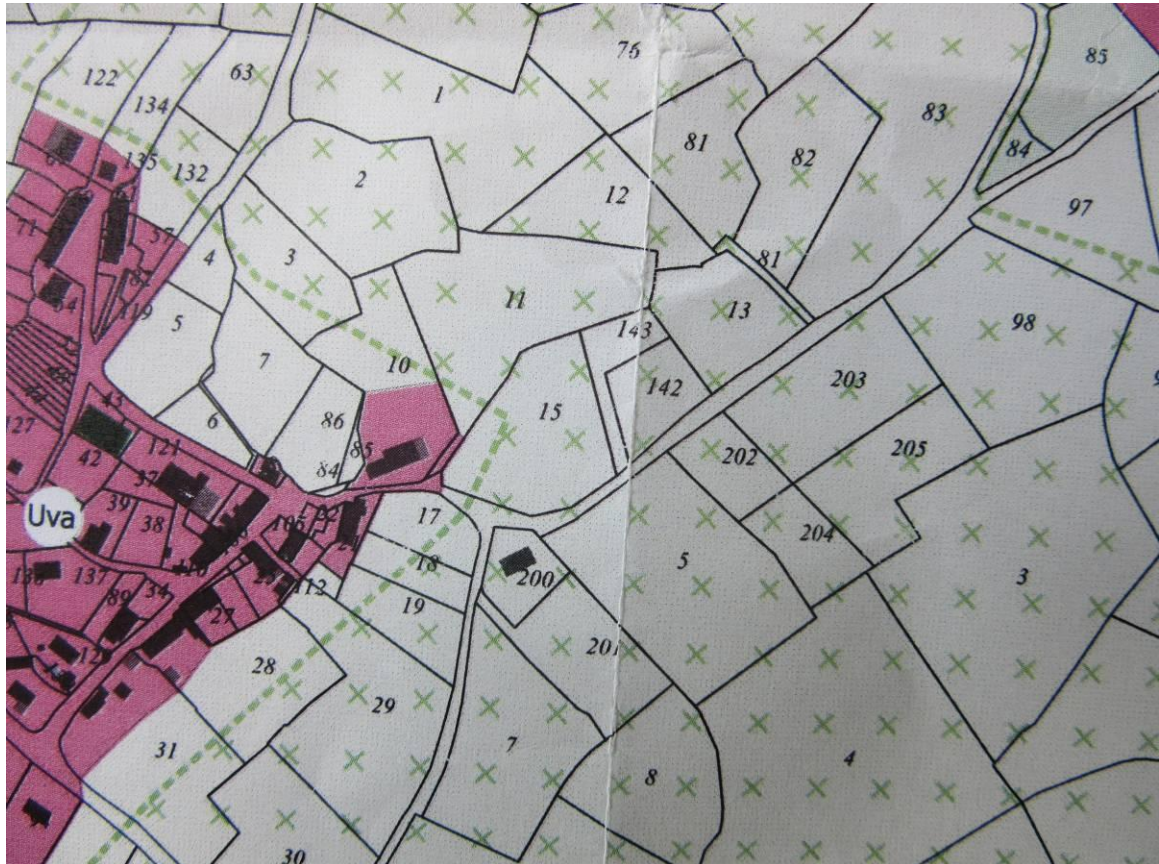
Ces deux parcelles sont constructibles pour partie. Une extension des constructions avec des annexes est toujours possible. Il ne s'avère pas nécessaire d'augmenter le potentiel foncier urbanisable.

### **Expression du public.**

- Madame Maud LAUDINET demeurant au village de Lardillat 23000 Saint-Fiel.

Cette personne habite dans une maison sise sur la parcelle cadastrée **AE 200**.

Elle souhaite faire un agrandissement et demande que cette parcelle soit classée constructible.



### **Réponse du pétitionnaire.**

Il est possible de construire des annexes (garage, atelier, piscine...) dans les parties non constructibles situées en arrière de cette parcelle. Il est proposé de ne pas d'augmenter le potentiel constructible.

Pas de reclassement de l'arrière de la parcelle

### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

Cette maison est construite dans une zone naturelle. Bien que située en zone non constructible, la propriétaire peut envisager une extension de construction avec des annexes.

### **Expression du public.**

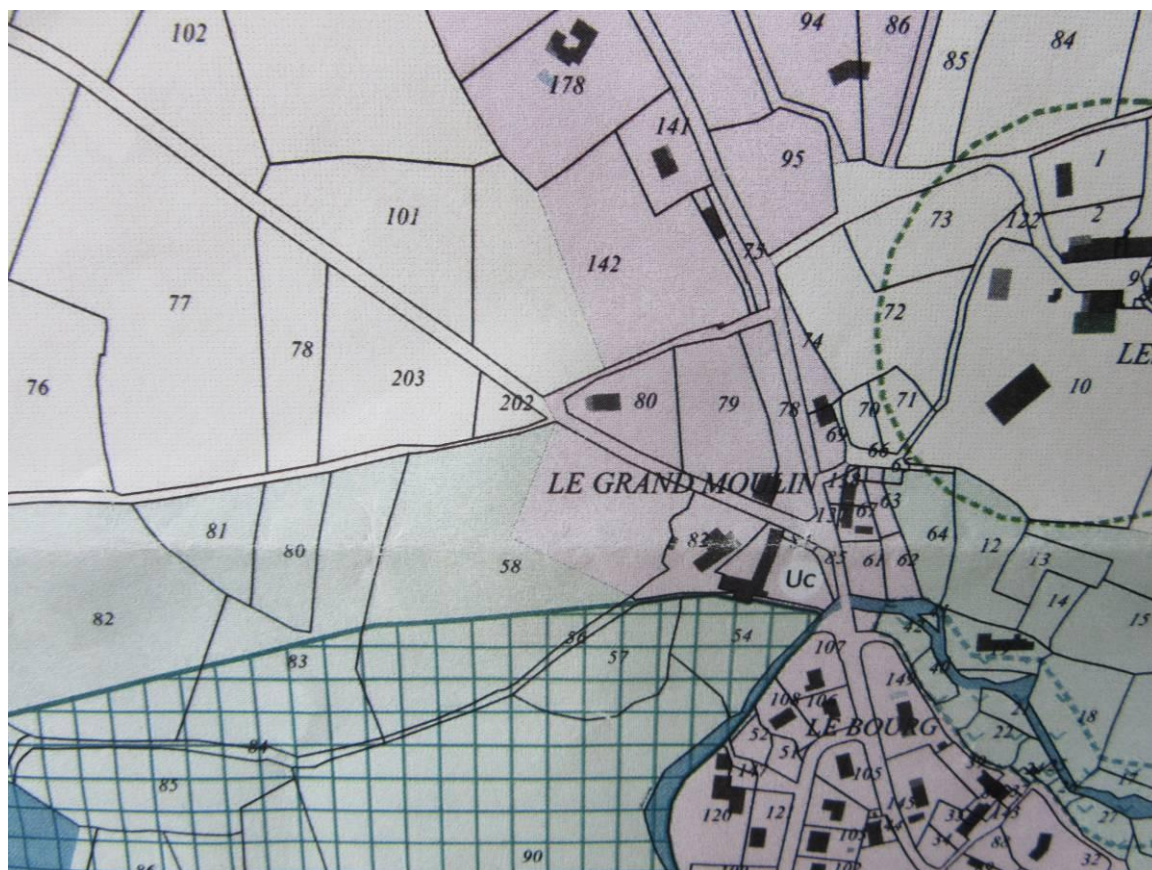
- Madame Josiane GUILLOT demeurant 1 Grand Moulin 23000 Saint-Fiel.

Madame Josiane GUILLOT dans un courrier comportant 12 pages, sollicite le maintien de la parcelle **AL 58** en secteur constructible selon un plan joint. Sur cette extension demandée il existe un ancien bâtiment d'artisanat rural non répertorié sur le plan cadastral (une régularisation auprès des services fiscaux est en cours). Ce bâtiment confère à la parcelle AL 58 la qualité de parcelle construite.

Cette parcelle est insérée en zone entièrement construite et rattachée au bourg sans discontinuité de constructions. Le réseau enterré basse tension électrique passe en façade. Le réseau d'eau potable passe à proximité au nord et à l'est de cette parcelle. Chaque lot dispose d'un accès en toute sécurité.

Madame Josiane GUILLOT rappelle être pénalisée par une servitude pour transport de gaz qui grève cette parcelle, subir le ravinement des eaux pluviales dans sa cour suite aux travaux de surélévation de la route départementale et bien d'autres nuisances. Elle demande à être épargnée de toute suppression de constructibilité sur la parcelle AL 58.

Cette personne renonce à la constructibilité demandée depuis plusieurs années sur la parcelle **AE 87**.



### **Réponse du pétitionnaire.**

Les parcelles 203 et 58 au sud du CD n° 3 sont exploitées et déclarées à la PAC tandis que la parcelle 101, situé au Nord ne l'est pas.

Sur la partie Ouest de la parcelle 101, renumérotée n° 244, un permis de construire vient d'être accordé et l'AEP de cette parcelle est prévue le long du CD n° 3.

Il est proposé de ne pas étendre d'avantage l'urbanisation linéaire le long de la Départementale n°3 et de maintenir la vocation agricole de ces espaces (terrains en majorité déclarés à la PAC).

Conclusion = rejet reclassement parcelles AE 101 et AZ 203 pour 10 307 m<sup>2</sup> et maintien de la zone constructible d'environ 4200 m<sup>2</sup> sur la parcelle AL 58

La collectivité confirme le classement en zonage agricole de la parcelle AE 87.

Conclusion = pas de changement de la vocation agricole de cette parcelle.

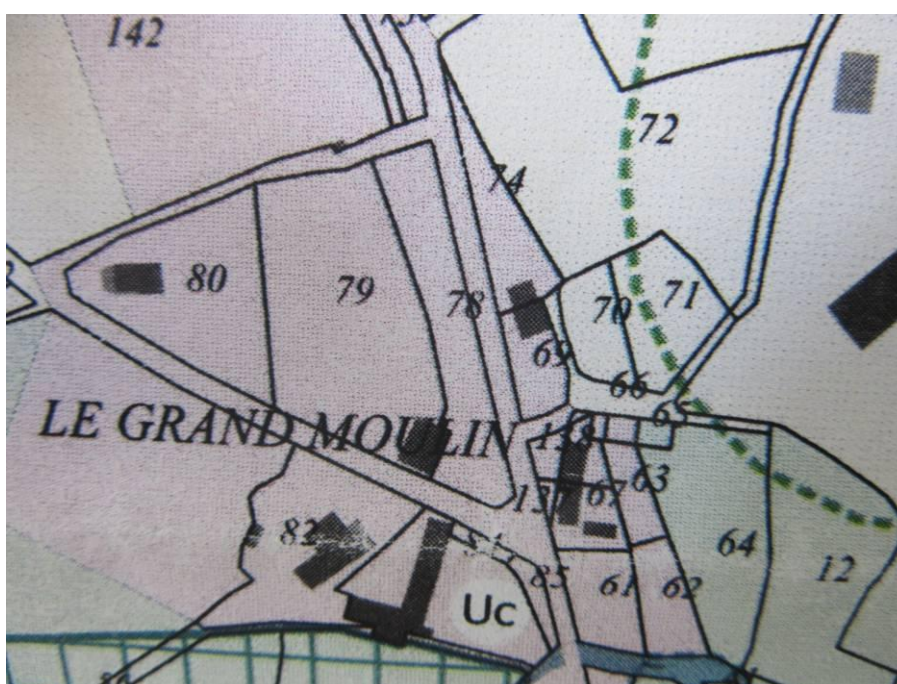
### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

La zone constructible d'environ 42 ares sur la parcelle AL 58 m'apparaît cohérente. Une extension de la zone constructible sur l'ensemble de la parcelle provoquerait une excroissance préjudiciable à l'homogénéité du village. En conservant cette zone de 42 ares, le bâtiment d'artisanat rural sera bien inclus dans la zone constructible.

### **Expression du public.**

- Madame Josiane GUILLOT demeurant 1 Grand Moulin 23000 Saint-Fiel.

Cette personne indique que les parcelles cadastrées **AL 78 et AL 85** sont des biens de section. Il n'y a pas lieu que ces parcelles soient constructibles. Elle demande la suppression de cette constructibilité.



### **Réponse du pétitionnaire.**

Ces parcelles font partie d'îlots urbains délimités par différentes voiries. Il est proposé de ne pas modifier leur classement en zone urbaine.

Conclusion = pas de changement de la vocation urbaine de ces 2 parcelles.

### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

Ces deux parcelles de faibles surfaces, allongées en limite de voirie sont incluses dans le centre du Grand Moulin. Elles ne peuvent pas avoir une vocation agricole. Je suis d'avis de conserver leur vocation urbaine.

## **322/ Observations relatives à l'environnement.**

### **Expression du public.**

- Monsieur Fabien GLEMET demeurant sur la commune de Saint-fiel et président de l'association pour la défense des paysages du Guérétois.

- Cette personne remarque que le mémoire en réponse aux avis des PPA méconnaît, voire travesti, la réserve formulée par le conseil municipal d'Anzème relative à l'article A1 du projet de PLU de Saint-Fiel qui ignore les annulations, par le T.A. de Limoges, des permis de construire d'aérogénérateurs industriels sur le plateau des Villettes ainsi que l'arrêté de refus d'exploiter de la Préfecture. Monsieur GLEMET indique que cela est de nature à nuire à la bonne information du public et caractérise une perte de garantie certaine pour les fidéliens et anzémois.

- L'auteur de cette observation indique que le dossier précise qu'un délai très long s'est écoulé entre le diagnostic territorial et l'édition du PADD. Des mises à jour ont été nécessaires et effectuées. Pour autant, le PADD méconnaît une information majeure, à savoir que les permis de construire du parc éolien projeté sur le plateau des Villettes ont été annulés par jugement en date du 23 juillet 2020 du T.A. de Limoges au motif que la dimension des éoliennes projetées, de par leur faible distance par rapport aux bourgs de Saint-Fiel et Glénic, était de nature à porter atteinte à l'intérêt architectural et patrimonial. Or, il apparaît que la zone A reste éligible à l'implantation d'éoliennes industrielles. L'article A3 du règlement ne fixe aucune limite de hauteur pour les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs. Les éoliennes industrielles étant reconnues comme des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, le patrimoine architectural de Saint-fiel se trouve exposé à des atteintes certaines, graves et préjudiciables à la qualité des paysages de la commune.

Monsieur Fabien GLEMET demande l'amendement du règlement du PLU sur le fondement du jugement du T.A. de Limoges en date du 23 juillet 2020, en interdisant sur les parcelles cadastrales sises sur le plateau des Villettes en zone A, les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs. A minima, limiter la hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à 12 mètres.

- L'auteur de cette observation indique que le PLU en vigueur présente plusieurs cônes de vues (VC 12, VC 15, La Villette) qui n'apparaissent plus dans le projet de révision du PLU. Le PADD place parmi les principaux enjeux de développement, la préservation des paysages, vecteur d'attractivité.

Le code de l'urbanisme dispose que le règlement peut identifier des éléments de paysage pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (article L. 151-23) et le cas échéant, déterminer les prescriptions permettant d'en assurer la préservation.

Le conseil d'Etat a jugé qu'un PLU peut, pour protéger, mettre en valeur ou requalifier un élément du paysage, instituer un cône de vue ou identifier un secteur en raison de ses caractéristiques (C.E. 14 juin 2021 n° 439453).

Monsieur Fabien GLEMET demande que les cônes de vue de l'actuel PLU soient maintenus et à défaut que leurs suppressions soient motivées.

### **Réponse du pétitionnaire.**

- Cônes de vue : il est précisé que les cônes de vue présents sur le règlement graphique du PLU actuel seront repris et intégrés au zonage du PLU révisé

- Projet de parc éolien : le projet de parc éolien du plateau des Villettes ayant été rejeté par le Tribunal Administratif, il n'y a pas lieu de modifier le règlement de l'ensemble de la zone A qui ne fixe pas de règles maximales de hauteur pour « les constructions et installations nécessaires à des équipements publics » qui comprennent également les installations de téléphonie

Enquête publique relative à la révision du PLU commune de Saint-Fiel

mobile. Pour autant, des réflexions vont être engagées à l'échelle de l'Agglomération afin de déterminer les secteurs potentiels d'implantation de parc éolien sur ses 25 communes. Si de tels secteurs étaient identifiés sur une partie de la commune, ils seraient, le cas échéant, intégrés aux documents d'urbanisme en vigueur avec un sous-zonage spécifique. Cela nécessiterait alors une nouvelle procédure d'adaptation de ce document d'urbanisme.

Conclusion = pas de changement dans la rédaction de l'article A2.

#### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

Les articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme permettent au règlement d'un PLU d'édicter des dispositions visant à protéger, mettre en valeur ou requalifier un élément du paysage dont l'intérêt le justifie.

Le Scot devenu caduc, mais dont la collectivité s'inspire imposait d'intégrer dans les documents d'urbanisme des prescriptions concernant la protection et la mise en valeur des paysages qui participent à l'attractivité touristique du territoire.

Les plans de zonage du PLU seront complétés afin d'intégrer les 8 cônes de vues et les éléments du petit patrimoine tels qu'ils étaient représentés dans le PLU datant de 2007.

La décision du Tribunal Administratif de Limoges en date du 23 juillet 2020 est relative à un projet particulier de permis de construire d'aérogénérateurs industriels. Cela ne peut pas conduire à une interdiction générale d'implantation de parcs éoliens sur l'ensemble des zones A du PLU de Saint-Fiel. A mon avis, il n'y a pas lieu d'interdire l'implantation d'éoliennes en zone A, ni de limiter la hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs à 12 mètres dans le règlement du PLU de Saint-Fiel. Les problématiques spécifiques devront être étudiées au cas par cas et ne nécessitent pas une réglementation générale.

#### **Expression du public.**

- Madame Josiane MALHERBE demeurant au village de Chavanat 23000 Saint-Fiel.

Cette personne indique qu'il est indispensable de stopper l'artificialisation des terres dédiées à l'agriculture au profit d'autres activités. C'est agir pour les enjeux alimentaires et environnementaux.

#### **Réponse du pétitionnaire.**

C'est bien l'un des objectifs principaux de la révision générale du PLU qui conduit à une réduction d'environ 70 % de l'artificialisation des terrains agricoles et naturels.

#### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

Le projet de PLU de Saint-Fiel contribuera à limiter l'artificialisation des sols par une concentration de l'habitat.

#### **Expression du public.**

- Monsieur Clément GAYAUD demeurant au village de La Vergne 23000 Saint-Fiel.

Cette personne demande la création d'une trame verte orientée nord-sud entre les villages de Croze et Cher de Bas, passant par La Vergne.

Afin que cette trame bocagère puisse avoir une continuité efficace, de la même manière que la parcelle cadastrée AS 200 a été enlevée de la zone constructible, il faudrait enlever les parcelles **AS 1 et AS 2** qui connectent très bien avec le bois situé à côté faisant partie de la trame bocagère.



### **Réponse du pétitionnaire.**

Ces parcelles sont situées en dents creuses et seul le bord proche de la voie communale est classé en terrain constructible. Par ailleurs, il existe plusieurs chemins orientés Nord-Sud qui permettent d'assurer cette fonction « de passage de la faune sauvage » ainsi qu'une coupure d'urbanisation au niveau des parcelles 198 et 47.

Conclusion = pas de changement sur le zonage du hameau de « La Vergne »

### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

Les parcelles AS 1 et 2 assurent une continuité de l'habitat dans le hameau La Vergne. Une étude précise de la cartographie montre que la trame bocagère n'est pas interrompue par ces deux parcelles, mais par les parcelles urbanisées 134 – 135 – 136 – 39 – 157 - 191, encadrées par les deux voies routières.

La coupure nord-sud propice à la continuité écologique et à la circulation de la faune sauvage se trouve à environ 200 mètres au nord entre les parcelles 198 et 47.

Je suis d'avis de respecter une bande constructible sur les parcelles AS 1 et 2 afin de supprimer la dent creuse et d'assurer une continuité de l'habitat.

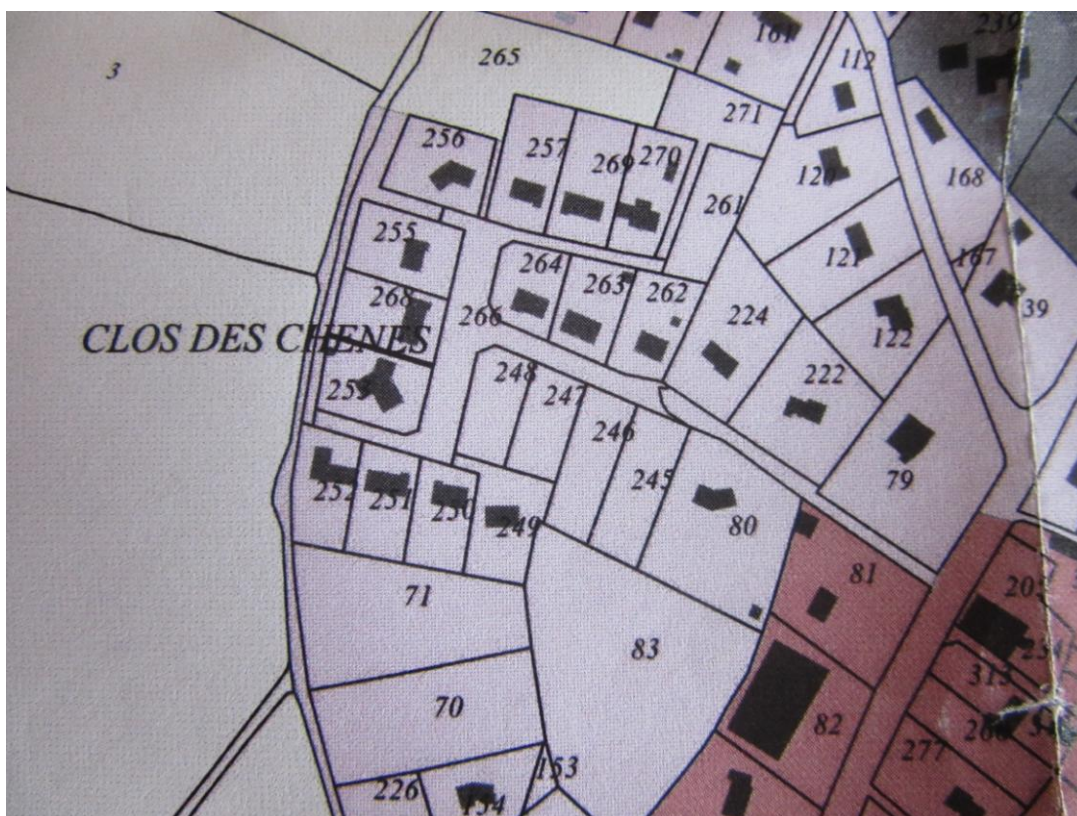


### 323/ Observations relatives à des sujets divers.

#### Expression du public.

- Monsieur Stéphane DALLOT demeurant 11 Clos des Chênes 23000 Saint-Fiel.  
Propriétaire de la parcelle section AV n° 250. La parcelle **AV 71** contigüe à la sienne doit être vendue à des gens du voyage. Il pense que cela est négatif pour l'ensemble du lotissement. Les habitations vont perdre de leur valeur. Il pense que ces gens vont installer des caravanes et ne pas construire.
- Madame Agnès FADY demeurant au Clos des Chênes 23000 Saint-Fiel.

Résidant à proximité de la parcelle **AV 71**, elle demande que cette parcelle soit classée en terrain agricole. C'est une zone humide où elle observe la présence de nombreux oiseaux passereaux, la présence de nombreux nids dans les haies et les grands chênes qui la bordent. Il n'y a ni eau, ni électricité sur cette parcelle. Il n'y a pas de voie d'accès, seulement un petit chemin uniquement carrossable par des engins agricoles. Elle pense que les maisons sont trop proches les unes des autres et qu'il y a un risque de crainte, défiance et tensions avec le voisinage en cas d'installation de gens du voyage.



#### Réponse du pétitionnaire.

Bien qu'ayant des motivations différentes, ces 2 observations concernent la crainte de voir s'installer à proximité de leur maison des familles issues de la communauté des gens du voyage.

Il est précisé que le PLU n'a pour vocation que de déterminer le caractère constructible ou non des terrains sans se préoccuper de l'origine des acquéreurs. Seuls peuvent faire l'objet d'un classement spécifique dans le zonage du PLU, les installations collectives dédiées au gens du voyage tels que les aires permanentes d'accueil ou les aires de Grand Passage.

Conclusion = pas de changement sur le zonage situé à proximité du lotissement du « clos des chênes »

#### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

La parcelle AV 71 assure une continuité de l'habitat dans le lotissement du Clos des Chênes. L'accès se fait actuellement par un chemin uniquement carrossable pour des engins agricoles, les services municipaux sont en mesure d'assurer une desserte optimale avec une voirie adaptée à un habitat décent. La concentration de l'habitat est justifiée par la réduction imposée du potentiel foncier urbanisable. Cette parcelle doit rester constructible.

#### **Expression du public.**

- Monsieur Hervé COUSIN demeurant 11 Chavanat 23000 Saint-Fiel.

Propriétaire de la parcelle section AN n° 152. Il vérifie qu'elle est constructible. Avec l'extension des constructions, il souhaite l'instauration d'un assainissement collectif dans le village de Chavanat.

#### **Réponse du pétitionnaire.**

Il est précisé que ce hameau est classé en secteur d'assainissement individuel, notamment du fait qu'un petit nombre de constructions (une quinzaine) pourraient se raccorder à un réseau collectif. Celui-ci est éloigné de 500 m du hameau. La possibilité d'étendre les secteurs reliés à l'assainissement collectif nécessite une révision de l'étude de zonage de l'assainissement.

Conclusion = Cette décision ne relève pas du PLU.

#### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

Monsieur Hervé COUSIN peut demander la révision du zonage d'assainissement dans le village de Chavanat dans un autre cadre que la révision générale du PLU de la commune.

#### **Expression du public.**

- Madame Josiane MALHERBE demeurant au village de Chavanat 23000 Saint-Fiel.

Propriétaire de la parcelle section AO n° 56. Elle vérifie qu'elle est non constructible en raison de la richesse du sous-sol. Elle ne veut pas une extension de la carrière de pierres qui lors des tirs de mines détruit sa maison d'habitation.

Madame Josiane MALHERBE insiste profondément sur la non extension de la carrière de pierres en présentant au commissaire enquêteur de nombreux documents relatifs aux tirs de mines et des photos de son habitation présentant des dégradations. Elle présente oralement ses observations défavorables à l'extension de la carrière de pierres le 28 février, puis le 6 mars 2023.

Le 27 mars 2023, cette personne inscrit sur le registre d'enquête publique sa vive opposition à la modification du PLU sur la section cadastrale AO. En effet, l'exploitation de la carrière de granit située sur la commune de Glénic provoque de nombreux incidents sur sa maison située à 500 mètres de cette carrière. Depuis 2012, les nuisances sont montées en puissances et mettent en péril son habitation en provoquant des fissures sur un arbalétrier, etc. Elle a dû modifier ses plans de réaménagement de sa maison (pose de fenêtres de toit au lieu de chiens assis, suppression d'une ouverture sur le pignon sud, construction d'un garage en mono pente au lieu de bi pente. Toutes ces démarches lui ont occasionné des frais supplémentaires et restreignent le confort de son projet initial.

- Madame Suzanne MALHERBE demeurant au village de Chavanat 23000 Saint-Fiel.

Cette personne indique sur le registre d'enquête publique son opposition à l'extension de la carrière de pierres sur la commune de Saint-Fiel en raison de son rapprochement des maisons et des dégâts occasionnés. Elle précise avoir de nombreuses fissures dans son habitation dues aux tirs de mines, le crépi de la façade qui tombe petit à petit. La carrière a pris en charge une partie des travaux, mais elle ne peut pas isoler sa maison au risque de masquer les dégâts.

### **Réponse du pétitionnaire.**

Si le PLU identifie un secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées, il n'existe pas d'autorisation d'exploiter sur ces terrains. D'après l'Unité Départementale de la DREAL, l'exploitation de la carrière, qui a été autorisée le 18 mai 2010 pour une durée de 17 ans sur la commune de Glénic devrait s'arrêter prochainement. À la vue de ces informations, il n'a pas lieu de s'inquiéter sur une possible extension de la carrière.

Même si le PLU révisé ne l'autorise pas, cette extension relèverait d'une autorisation préfectorale.

Conclusion = pas de changement sur les cartes du futur PLU révisé.

### **Analyse et avis du commissaire enquêteur.**

L'exploitation de la carrière de granit est un sujet de grandes préoccupations pour mesdames Josiane et Suzanne MALHERBE. Les désordres occasionnés sur leurs habitations leur font craindre une extension en direction du secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol sur la commune de Saint-Fiel. Les informations communiquées par la collectivité devraient les rassurer.

### **324/ Demandes de renseignements.**

Sept personnes ont pris attache avec le commissaire enquêteur pour obtenir des renseignements sur le projet. Après avoir obtenu les informations nécessaires, ces personnes n'ont pas émis d'observations.

### **Bilan foncier proposé par le pétitionnaire:**

Proposition de ne pas classer ou reclasser près de 7 hectares (environ 69 250 m<sup>2</sup>)

Proposition de déclasser en zone Naturelle ou Agricole 14 200 m<sup>2</sup>

Proposition de reclasser en Potentiel Foncier Urbanisable environ 12 500 m<sup>2</sup>

Soit une diminution du PFU d'environ 17 ares.

### **Avis du commissaire enquêteur sur le bilan foncier**

Le commissaire enquêteur est favorable à la proposition de déclasser en zone agricole ou naturelle 14 200 m<sup>2</sup>, soit environ 1 ha 42 a.

Le commissaire enquêteur propose de reclasser en potentiel foncier urbanisable 15 341 m<sup>2</sup>, soit environ 1 ha 53 a.

Soit une augmentation du PFU d'environ 11 ares.

### **4°/ Clôture de l'enquête.**

Le registre d'enquête contenant 21 observations et 11 lettres ou documents annexés a été clos par les soins du commissaire enquêteur à l'expiration du délai d'enquête.

Fait à Saint-Pardoux-Morterolles, le 25 avril 2023.

Michel TRUFFY  
Commissaire enquêteur

