



Dir de l'Aménagement
Copies = FH, Président, JLM,
DGS.



Guéret, le 17 juillet 2023

Observatoire – Aménagement des
Territoires – Développement Durable
Dossier suivi par : Rémi Fournaison
Tél : 05.55.51.96.65
rfournaison@creuse.cci.fr

Communauté d'Agglomération du Grand Guéret
9, Avenue Charles de Gaulle
Bp 302
23 006 Guéret Cedex

Objet : Avis PLU Sainte Feyre

Monsieur le Président,

Malgré l'absence d'une concertation soutenue avec les Personnes Publiques Associées (PPA) dans l'élaboration de ce document, c'est avec la plus grande attention que la CCI de la Creuse a pris connaissance des documents arrêtés du PLU de la commune de Sainte Feyre, que nous avons reçu le 11 mai 2023.

Au regard des documents, on peut noter un rapport de présentation globalement complet sur la situation de la commune, et encore un Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ambitieux. Le règlement graphique et le règlement écrit sont globalement clairs et aideront les services instructeurs dans leur travail.

On note le dynamisme de la commune de Sainte Feyre et les précautions prises pour réserver du foncier à vocation économique autour des zones d'activités (Le Verger, Les Champs Blancs, Rte d'Aubusson) et permettre l'accueil de nouvelles entreprises.

Toutefois, on s'interroge sur la localisation de l'extension de la zone des Champs Blancs au regard du relief des parcelles identifiées, de l'absence de visibilité depuis la RN145, de la proximité des habitations, et surtout de l'emprise de la zone humide identifiée dans l'évaluation environnementale du rapport de présentation (p328).

Dans un contexte de forte vigilance sur la ressource en eau et sur la préservation des zones humides, on s'étonne du maintien de ce foncier dans le potentiel urbanisable. De plus, malgré la maîtrise foncière de la collectivité pour la phase 1 de l'OAP, l'emprise de la zone humide sur plus de 65 % de la surface de la phase 1 est un frein pour l'accueil d'activité qui générera de nombreuses contraintes environnementales pour l'aménageur.

Dans le même temps d'autres fonciers dans ce secteur ou sur la commune de Guéret semblent plus propices à l'accueil d'entreprises.

La planification du foncier économique doit impérativement intégrer la dimension intercommunale du développement du pôle urbain de Guéret, de ses enjeux de centralité et de mobilité.

Bien moins concernée par les zones humides, l'OAP Rte d'Aubusson nous interpelle également. En effet, alors qu'elle affiche une destination commerces et services en cohérence avec le règlement écrit, on note une interdiction des commerces de bouche. Conscient de la précaution de la commune pour maîtriser l'offre du bourg, cette interdiction ne nous semble pas opportune et va à l'encontre de l'objectif du PADD de renforcer l'attractivité du bourg.

Par ailleurs, le constat démographique de l'augmentation de la population de Ste Feyre combiné à la baisse globale de la démographie sur Guéret et l'Agglomération du Grand Guéret, nous interroge sur les impacts de la péri urbanisation et sur les ambitions individuelles de la commune de la commune de Ste Feyre.

Bien que les vestiges du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) aient été intégrés dans le PADD, les ambitions de Ste Feyre sont, selon nous, de nature à fragiliser la ville de Guéret et saper les efforts notamment en direction du centre-ville. D'autant qu'elles s'ajoutent aux ambitions d'autres communes du pôle de Guéret.

De plus, le contexte induit par la loi Climat et Résilience, et ses objectifs de zéro artificialisation nette (ZAN) imposent aux territoires d'avoir une réflexion globale par bassin de vie. L'heure n'est pas à la concurrence des territoires qui, pour les uns accueilleraient les nouveaux services et les habitants, et pour les autres le déclin démographique, les charges de centralité et les contraintes urbaines liées à la périurbanisation (logements vacants, problématiques de stationnement, ...).

Les efforts de réduction des surfaces urbanisables, s'ils sont sensibles pour l'habitat (26 ha consommés et 21 ha projetés), ils ne le sont pas de façon globale. En effet, après avoir consommé 30 ha entre 2008 et 2018, le PLU affiche un potentiel foncier urbanisable de 31 ha. Ces ambitions hypothèquent ainsi le potentiel de surfaces urbanisables des autres communes de l'Agglo à l'occasion d'un futur PLUi.

En effet, la somme des projections des besoins fonciers pour l'habitat des 5 communes de l'Agglo ayant présenté des documents d'urbanisme récemment approuvés ou en cours de révision aboutit à un total de 71,5 ha (St Vaury, 16 ha ; La Chapelle Taillefert, 7,5 ha ; St Fiel, 16 ha ; Ste Feyre, 21 ha ; St Laurent, 11ha), soit plus de 65 % de l'enveloppe d'artificialisation projetée sur l'Agglo entre 2020 et 2030 (108,9 ha avec un scénario de réduction de 50 %) alors qu'il reste 20 communes dont la ville centre à satisfaire.

Le ZAN induit une raréfaction du potentiel foncier. Il nous impose l'absolue nécessité d'une approche territoriale globale de l'urbanisation car vous et nous avons le même objectif commun de conservation de capacités foncières importantes pour le développement de notre territoire.

Dans ce contexte, la CCI de la Creuse émet un **avis défavorable au projet de PLU** de Sainte Feyre, parce qu'il n'est plus acceptable de raisonner au niveau strictement communal.

Il est maintenant urgent de mettre en place un PLUi désinfluencé des ambitions individuelles des communes limitrophes de Guéret, et motivé uniquement par le développement de l'Agglomération dans sa globalité.

Ce PLUi donnera une réelle dimension intercommunale de la planification urbaine et permettra à toutes les communes, dans des proportions à définir, de conserver des capacités d'accueil de nouveaux habitants et de nouvelles activités tout en respectant et confortant l'armature territoriale et ses équipements.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes salutations distinguées.

Jean-François TIXIER



Président de la CCI de la Creuse

