



Affaire suivie par :
Sandra THOMAZON
Bureau Planification
Tél : 05 55 61 20 69
Courriel : sandra.thomazon@creuse.gouv.fr

Guéret, le **21 JUL. 2023**

Monsieur le Président,

Par courrier en date du 4 mai 2023, vous m'avez adressé pour avis le projet arrêté du plan local d'urbanisme (PLU) révisé de la commune de Sainte-Feyre.

Après analyse des documents constituant le PLU révisé, je vous prie de trouver ci-joint les remarques émises par les services de l'État sur ce projet.

Avec une réduction de plus de 70 % du potentiel foncier urbanisable par rapport au précédent plan local d'urbanisme, il est indéniable que les efforts consentis en matière de baisse de la consommation d'espaces sont notables. Cependant, au vu des principes de la loi "climat et résilience", qui se base sur la consommation d'espaces effective rencontrée au cours des dix dernières années, je note que cette réduction est d'environ 25 % à 55 % d'ici 2035, selon la méthode retenue dans le projet que vous présentez. Comme vous le savez, les objectifs fixés d'ici 2031 à l'échelle nationale et régionale sont quant à eux de 50 %, la Région ayant la charge de territorialiser ceux-ci au sein du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). En fonction des objectifs assignés par le SRADDET, il conviendra, le cas échéant, de mettre le PLU en compatibilité d'ici le 22 août 2027, sous réserve de modification de cette échéance dans le cadre de la loi visant à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et à renforcer l'accompagnement des élus locaux, en cours d'approbation.

Monsieur le Président
Communauté d'agglomération
du Grand Guéret
9, avenue Charles De Gaulle
23000 GUERET

Copie : M. le Maire de Sainte-Feyre

A la lecture du document présenté, je note qu'il y a lieu d'être vigilant sur le nombre de logements vacants qui ne cesse de croître depuis 2008 sur la commune de Sainte-Feyre, alors que sur la même période le nombre de constructions augmente.

De plus, certaines parcelles, en zones constructibles ou à urbaniser, sont susceptibles d'être concernées par la présence de zones humides ou d'écoulement d'eau. Les aménagements de celles-ci devront faire l'objet d'études préalables.

Enfin, le PLU de Sainte-Feyre aborde des thématiques comme l'accueil de population, le développement économique ou encore la création de secteurs dédiés aux énergies renouvelables. Afin d'être les plus pertinentes possibles, toutes ces réflexions devraient être menées à l'échelle de l'intercommunalité dans le cadre d'un plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Les services de la Direction Départementale des Territoires sont à votre disposition pour échanger sur ces sujets.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

La Préfète,



Anne FRACKOWIAK-JACOBS



**PRÉFÈTE
DE LA CREUSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction
Départementale
des Territoires**

Direction Départementale des Territoires
Bureau Planification

Guéret, le **21 JUIL. 2023**

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINTE-FEYRE

AVIS DE L'ÉTAT SUITE À LA DÉLIBÉRATION D'ARRÊT EN DATE DU 14 AVRIL 2023

Par délibération en date du 14 avril 2023, l'agglomération du Grand Guéret (CAGG) a arrêté le projet de révision du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Feyre. Par courrier en date du 4 mai 2023, la CAGG a sollicité l'avis des personnes publiques associées (PPA) conformément aux articles L. 153-16 et R. 153-4 du code l'urbanisme. Dans ce cadre, vous trouverez ci-dessous une synthèse des remarques émises par mes services.

Tout d'abord, je note que la commune de Sainte-Feyre a souhaité réviser son PLU, ce qui est le signe d'une volonté communale de maîtriser le développement de son urbanisation tout en préservant les terres agricoles et les secteurs naturels riches en biodiversité.

Ce document, qui est essentiel pour acter la stratégie et le projet communal à l'horizon des 12 prochaines années, vise, selon les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), à conforter l'attractivité résidentielle communale, renforcer l'attractivité du centre-bourg et valoriser les pôles d'activités, tout en préservant et en mettant en valeur les continuités écologiques, les espaces naturels et le patrimoine bâti dans cette commune, qui bénéficie d'une situation privilégiée à proximité de Guéret et d'une desserte routière importante grâce à la RN145 et la RD 942 notamment.

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Compte-tenu du délai écoulé entre la rédaction du diagnostic (janvier 2019) et celle du PADD (août 2021), il s'avère nécessaire d'actualiser les données du diagnostic établi à partir de sources, Insee notamment, datant de 2015, afin de les mettre en cohérence avec celles du PADD (démographie, habitat, consommation et potentiel fonciers, taille moyenne des ménages notamment).

Contexte réglementaire et documents supra-communaux

A la page 266 du rapport de présentation, l'énoncé des orientations du SRADET Nouvelle-Aquitaine est à reprendre. En effet, le SRADET compte 3 orientations, alors que le rapport de présentation en mentionne 4.

Diagnostic agricole

Bien qu'à travers l'analyse de différentes données (surfaces PAC, SAU...), le diagnostic agricole permet d'avoir une vision d'ensemble sur l'évolution de l'activité sur la commune, il est regrettable que les données statistiques s'arrêtent à l'année 2010 ou 2015, alors même que le dernier recensement agricole a été effectué en 2020. Le PLU ayant vocation à être approuvé en 2023, les données prises en compte sont donc anciennes pour une analyse prospective.

De plus, le diagnostic aurait pu être complété par une identification des terres agricoles à bonne valeur agronomique et des espaces agricoles stratégiques, des contraintes et des besoins actuels et futurs des exploitants et des évolutions envisageables à court et long termes, l'ensemble prenant sa place dans une analyse prospective. De plus, la synthèse de la concertation qu'il y a eu avec la profession agricole aurait également pu être reprise afin d'éclairer la thématique agricole.

Logements vacants

Le diagnostic et le PADD font état d'un taux de logements vacants sur la commune d'environ 10 % du parc de logements. Même si ce taux est effectivement légèrement plus bas que la moyenne constatée sur la communauté d'agglomération (11,8 %), il s'avère que le nombre de logements vacants ne cesse de croître depuis des décennies sur le territoire de Sainte-Feyre, en passant notamment de 106 en 2009 à 143 en 2019, soit une augmentation de 35 % sur cette décennie, et même une hausse de 207 % depuis 1999 (source Insee 2019). Il y a donc lieu de prendre en compte cette hausse du nombre de logements vacants, notamment au sein de l'étude de densification et de mutation dont la présence au sein du dossier n'est pas avérée, alors que le nombre total de logements augmente de 172 sur la même période, soit une progression de 15 %.

Une analyse détaillée du potentiel de remise sur le marché des logements dits « vacants » est nécessaire au sein du rapport de présentation.

Consommation d'espaces

Il est tout d'abord à remarquer que les élus ont consenti un effort important en matière de surfaces ouvertes à l'urbanisation, puisqu'ils envisagent de diminuer le potentiel foncier du PLU actuel de 73 %, en faisant passer les surfaces potentielles urbanisables de 116 ha à 31 ha, favorisant par conséquent l'augmentation de la surface du zonage agricole qui passe de 1042,6 ha à 1704,3 ha, soit une hausse de 63 %. Cependant, les nouvelles surfaces agricoles ouvertes à l'urbanisation concernent majoritairement des parcelles déclarées à la PAC.

Afin de justifier cette ouverture à l'urbanisation, il est précisé dans le rapport de présentation que l'évolution de la population de Sainte-Feyre a connu une forte augmentation entre 1968 et 2015, mais que celle-ci tend à ralentir depuis. Ainsi, le scénario visant à atteindre une

progression annuelle de 0,74 % de population, soit un gain de 228 habitants sur 12 ans (environ 19 habitants par an) semble un peu élevé.

Il résulte de cette prévision une ouverture à l'urbanisation de 31 ha toutes zones à vocation urbaine confondues, dont 13,5 ha en extension et 17,5 ha en densification. Sur ces 31 ha, 21,2 ha sont prévus pour de l'habitat, 9 ha pour des activités économiques et 0,8 ha pour des équipements.

Il a également été pris en compte un taux de rétention foncière de 30 %.

Pour rappel, au travers de la Loi Climat et Résilience (LCR) du 24 août 2021, le législateur incite les auteurs de PLU(i) à comptabiliser les espaces «effectivement urbanisés» sur les dix dernières années, pour les comparer à ceux qui pourraient l'être d'ici 2031, tout en se détachant des zonages précédemment fixés dans les documents de planification. Pour cela, le rapport de présentation doit analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) au cours des dix années précédant l'arrêt du projet. A partir de ces éléments, la collectivité doit, au travers de son PADD, fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces. En amont de l'objectif final d'ici 2050 du «zéro artificialisation nette» (ZAN), la LCR a également fixé un objectif intermédiaire de réduction de moitié de la consommation des ENAF à l'échelle nationale et régionale d'ici 2031. Le conseil régional de Nouvelle-Aquitaine est d'ailleurs en train de territorialiser cet objectif au sein du schéma régional d'aménagement de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET).

Les méthodes présentées pages 156 à 158 pour l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'échelle de la commune font état d'une consommation totale de foncier comprise entre 18 ha selon les données issues du portail de l'artificialisation sur la période 2011/2020 et 30 ha sur la période 2008/2018 d'après la méthode de dilatation-érosion.

Il n'est cependant pas affiché les résultats de l'observatoire régional «occupation des sols Nouvelle-Aquitaine (OCS NA)», sur la base duquel le SRADDET est conçu, qui indique que sur la période 2009 / 2020 la consommation d'espaces rencontrée à l'échelle de la commune est de 29 ha, soit 24 ha ramené pour une période de 10 ans, ce qui place cette estimation régionale comme moyenne des deux estimations précédentes, comme indiqué dans la conclusion produite à la page 158, sans justification particulière.

Selon cette base régionale, qui n'est pas évoquée au sein du PLU, l'effort de réduction de la consommation d'espaces serait alors de 44 %.

Afin d'être complet et de justifier l'effort de réduction de la consommation d'espaces à partir d'une base officielle, il conviendrait que cette démonstration soit effective dans le PLU.

Justifications des choix retenus

Page 218, le potentiel foncier urbanisable en extension annoncé en matière d'activités économiques (4,3 ha) ne correspond pas aux chiffres du tableau présenté sur cette même page (1,6+2,5+4,3=8,4 ha). Il y a donc lieu de mettre en cohérence ces deux présentations.

De plus, malgré l'absence de légende, plusieurs secteurs en extension sont identifiés comme des « coups partis » (pages 219 à 221). Afin de justifier le développement de ces secteurs, il convient de préciser la situation administrative des projets concernés et de faire apparaître la légende des couleurs utilisées sur les cartographies présentées.

Patrimoine naturel et paysager

Il est à noter que les terrains ouverts à l'urbanisation sont systématiquement implantés en continuité du bâti existant, en dent creuse ou en extension, préservant ainsi l'aspect paysager.

Le classement de plus d'un tiers du territoire en secteur naturel et forestier « N » et la désignation d'une trame « cours d'eau et zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager » permet d'identifier les milieux aquatiques et humides comme réservoir de biodiversité au titre de la trame bleue même si les zones cartographiées correspondent le plus souvent à des zones tampons positionnées autour des cours d'eau. De plus, la majeure partie des corridors écologiques est couverte par des prescriptions particulières garantissant ainsi l'intégrité de ces milieux.

Transports et déplacements

A la page 186, en matière de déplacement, il est mentionné plusieurs bus du réseau départemental « Trans'Creuse ». Or, la Région est devenue autorité organisatrice des mobilités pour ce moyen de déplacement. En conséquence, il convient de parler de réseau régional de mobilité.

Zones humides et cours d'eau

Sur l'ensemble du dossier, les zones humides ont été déterminées sur la base de données cartographiques succinctes qu'il conviendra de conforter avec la réalité du terrain.

A ce jour, le département de la Creuse ne bénéficie pas d'une cartographie précise délimitant les zones humides. De ce fait, pour chaque aménagement situé dans ces zones, le porteur de projet doit faire réaliser une étude préalable dans le respect des règles édictées dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié par l'arrêté du 10 octobre 2009 précisant les critères de délimitation et de définition des zones humides.

Comme indiqué à la page 313, au sein du chapitre concernant l'articulation du PLU avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne, la parcelle BI 132, visée par l'OAP « Route d'Aubusson », est concernée par la présence de zones humides. Il en est de même pour d'autres parcelles situées en zones constructibles ou à urbaniser, notamment les parcelles ZA 54 et 55 faisant l'objet de l'OAP « Champs Blancs ». Cependant, les OAP ne mentionnent pas la présence de ces zones humides dans la carte présentant le contexte et les enjeux des sites concernés. Ce point devra être complété. Il s'avère fortement regrettable que de futurs aménagements investissent ce type de zone qui devrait au contraire être sanctuarisée. De plus, le PLU ne démontre pas qu'il a été recherché une solution alternative visant à éviter l'urbanisation de ces zones humides, même si le document prévoit certaines mesures visant à réduire l'impact d'un potentiel développement urbain sur des secteurs. La disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne sur les zones humides prévoit pourtant la nécessité d'avoir recherché les mesures d'évitement et appliqué les mesures de réduction avant la mise en œuvre de compensation. De plus, les mesures d'atténuation auraient pu s'avérer plus ambitieuses que la seule protection des haies. Ainsi, la protection des secteurs humides les plus caractéristiques devrait être envisagée. Les futurs aménagements devront prendre en compte cette situation et l'imperméabilisation des sols sera à étudier afin d'assurer une évacuation des eaux adéquate.

Assainissement

L'ensemble des eaux usées collectées sur la commune de Sainte-Feyre sont raccordées au réseau d'assainissement de la station de traitement des eaux usées de Guéret. Les engagements pris par la CAGG de réaliser l'étude diagnostic et le schéma directeur du réseau de collecte et du système de traitement de Guéret, ainsi que l'étude sur l'autosurveillance du réseau devraient permettre de se diriger vers une conformité de l'agglomération d'assainissement de Guéret.

Ainsi, l'ouverture à l'urbanisation des zones desservies par ce réseau d'assainissement collectif ne sera possible qu'à condition que soient justifiés les éléments ci-dessus, permettant de démontrer que les nouveaux raccordements qui interviendraient dans ces zones sont compatibles avec un bon fonctionnement du système d'assainissement collectif.

Adaptation au changement climatique

Dans le prolongement de l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme, l'action des collectivités en matière d'urbanisme doit notamment viser à atteindre des objectifs en matière de lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. Il serait souhaitable que le paragraphe qui reprend ce point dans le PADD, dont l'un des objectifs est l'autosuffisance énergétique par la production d'énergies renouvelables locales, soit décliné dans la suite du document.

Sur ce sujet, ô combien prégnant, le chapitre 4.2.5 (p. 393) du rapport de présentation aborde de façon assez générale les consommations énergétiques, la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre. Une approche plus précise, menée dans le cadre d'études réalisées par Enedis et disponibles sur le site suivant : <https://data.enedis.fr/pages/bilan-de-mon-territoire/>, aurait permis de mieux appréhender la situation communale, afin de définir les pistes de travail les plus pertinentes à investiguer dans le cadre du PLU.

Le projet de PLU a repéré une zone dédiée au développement des énergies renouvelables, marquée « N-pv ». Cependant, un tel projet sera difficile à mettre en œuvre. En effet, un cours d'eau et des zones humides traversant cette zone sont identifiés au sein du rapport de présentation et du règlement graphique comme « à préserver » au titre de l'article L. 151-23 du code de l'urbanisme, et comme continuités aquatiques au sein de la carte de synthèse du PADD. De plus, la zone humide répertoriée ici est bien inférieure à la réalité. En effet, la globalité de la partie ouest et centre du site (parcelles cadastrées ZP5, 3, 2, voire ZP 1) est colonisée par des végétaux hygrophiles caractérisant une zone humide.

Tout cela explique pourquoi un projet de parc photovoltaïque sur ce site sera complexe à mettre en œuvre au regard du SDAGE Loire/Bretagne 2022-2017 et du code de l'environnement.

De plus, ce choix est en contradiction avec l'objectif n°4 du PADD qui vise à « préserver et mettre en valeur les continuités écologiques, les espaces naturels et le patrimoine bâti ». Il serait donc judicieux de requalifier la zone concernée en zone "N".

Il est indiqué à la page 394 que le maintien, voire la progression de l'activité agricole aurait des incidences négatives sur les émissions de gaz à effet de serre. Si, à l'instar de bien des activités humaines, l'activité agricole est émettrice de gaz à effet de serre, il convient toutefois de noter que l'élevage extensif présent sur la commune de Sainte-Feyre, permet une importante captation de carbone due notamment aux surfaces importantes de prairies présentes sur le territoire. Il convient par conséquent de moduler la rédaction.

Par ailleurs, dans l'article 4 des zones à vocation urbaine, il est mentionné que les matériaux utilisés en toiture rappelleront par leur forme et leur couleur la tuile plate de terre cuite rouge ou l'ardoise naturelle de forme rectangulaire. De plus, les matériaux utilisés ne devront être ni brillants ni réfléchissants. Enfin, la rédaction du règlement précise que les « éléments techniques divers » parmi lesquels figurent les systèmes solaires thermique et photovoltaïque doivent être le moins possible perceptibles depuis l'espace public (excepté pour les ombrières). Ce cortège de règles, qui ne traduit pas l'objectif du PADD en matière

énergétique et qui s'applique sans discernement dans des secteurs bénéficiant ou non d'une protection au titre des monuments historiques, est peu incitatif au déploiement de ces deux filières d'énergies renouvelables, alors que l'utilisation des surfaces déjà artificialisées, comme les toitures, devrait être encouragée.

Afin de prendre en compte l'objectif de développement de la production d'énergie d'origine renouvelable, notamment dans le cadre du déploiement des véhicules électriques, il est nécessaire qu'en dehors des périmètres de protection induits par la présence d'un monument historique, les dispositifs de production d'énergie solaire thermique ou photovoltaïque puissent être accordés, même si ces derniers sont vus depuis l'espace public.

A ce sujet, je vous rappelle que l'article L. 111-16 du code de l'urbanisme précise qu'une autorisation d'urbanisme ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable, y compris lorsque ces dispositifs sont installés sur les ombrières des aires de stationnement

Au vu des épisodes de sécheresse rencontrés ces dernières années, il conviendra de s'assurer que la ressource en eau potable soit adaptée aux besoins tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif, comme le rappelle l'engagement de la CAGG au travers de l'accord de résilience signé avec l'agence de l'eau Loire Bretagne. Ainsi, l'ouverture de zones à vocation urbaines ne sera possible qu'à condition que l'ensemble de ces objectifs soient atteints, il s'agit d'ailleurs de l'un des objectifs du PADD.

Les changements de destination

A la page 251, il est fait mention de la possibilité d'autoriser un changement de destination, au village de Peuplat. Or, aucun critère n'est listé pour fonder ce choix unique et aucune justification n'est faite pour expliquer que le changement de destination de ce bâtiment ne compromettra pas l'activité agricole et ne portera pas atteinte à l'environnement. La justification de ce changement de destination, outre son obligation réglementaire, permettrait également de fournir des éléments d'information à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), dans l'éventualité où ce dernier ferait l'objet d'une demande de permis de construire.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE (PADD)

A la page 5 du PADD, il est annoncé une consommation des espaces naturels et agricoles estimée à 30 ha sans que ne soit spécifiée la période concernée ; il conviendra de préciser cet élément.

Même si statistiquement, l'analyse de l'évolution de la population n'a de sens qu'à partir d'un pas de temps de 5 ans, les chiffres annoncés amènent une certaine confusion. En effet, il est indiqué à la page 5 du PADD une population municipale de 2472 habitants en 2017 (Insee-RPG). Si l'on compare ce chiffre avec l'évolution démographique présentée page 110 du diagnostic, la commune aurait donc perdu quelques habitants entre 2015 (2488) et 2017. Il conviendra d'actualiser ces éléments.

Concernant la dynamique des constructions neuves sur la période 2008-2018, le nombre diffère entre le PADD (164, p. 5 et 9) et le diagnostic (157, p. 156). Il convient d'harmoniser ces éléments.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Des actions et opérations nécessaires à la mise en valeur des continuités écologiques sont proposées dans chaque OAP.

Cependant, comme il est précisé au sein de l'OAP, un échancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser est désormais demandé en application de l'article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme. Parmi les 4 OAP correspondant chacune à une zone à urbaniser, 3 destinations sont projetées : l'habitat, le commerce, les activités économiques. S'il n'est pas nécessaire d'afficher un échancier pour des OAP à vocation distincte, il conviendra cependant d'en établir un entre les deux OAP à vocation d'habitat que sont Cher de Lu et Les Bruyères.

« Champs Blancs »

Ce secteur se situe au nord-ouest de Sainte-Feyre, entre le village de Charsat et la zone d'activités existante de Champs Blancs, à proximité immédiate de la RN 145. Cette réserve foncière de taille importante (4,3 ha) est zonée en 1AUya, secteur à urbaniser à court terme pour accueillir des activités de commerces et de services.

Le principe d'aménagement de cette OAP ne prend pas en compte l'importance de la zone humide présente sur la parcelle ZA 54 notamment, correspondant à la phase 1 de l'OAP. Il est à noter que tout projet d'aménagement sur cette zone nécessitera probablement une étude préalable.

En complément des points évoqués pour ce site dans le paragraphe consacré aux zones humides, il est précisé que ce secteur en crête offre un beau panorama sur l'environnement (vue à 180° dégagée), ce qui en fait un lieu qualitatif au regard du paysage. Cependant, aucune préconisation n'est faite afin de préserver les chênes isolés qui représentent un enjeu écologique et paysager sur ce site, situé en continuité du village de Charsat avec une covisibilité importante.

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Concernant l'identification des bâtiments agricoles, plusieurs sont repérés sans qu'un périmètre de réciprocité soit appliqué (LD Villepetout, Lavaud, Cherpont, Brugnat, Les Couteilles, Osseux). Il y a lieu de justifier ce choix.

Pièce 3-1 Règlement graphique -Planche NORD

ZA Champs-Blancs

L'extension de la zone Uya – secteur à vocation d'accueil d'activités économiques – sur la parcelle ZA 369 vient compromettre une aération visuelle à la sortie de l'agglomération de Guéret offrant une fenêtre de qualité sur le paysage en relief. L'aménagement de cette zone devrait tenir compte de la qualité paysagère du site.

Plusieurs emplacements réservés se situent sur cette planche du règlement graphique.

En application de l'article R. 151-50 du code de l'urbanisme, dans les zones U, AU, A et N, les documents graphiques doivent faire apparaître, s'il y a lieu, les emplacements réservés aux ouvrages publics délimités en application du 1° de l'article L. 151-41, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires.

Il y a donc lieu de compléter la planche nord avec ces éléments.

Pièce 3-2 Règlement graphique -Planche SUD

Secteur Voust

La parcelle BE 362 située au centre du village de Voust pourrait être laissée comme espace de respiration dans son ensemble. Elle offre une belle échappée visuelle vers le paysage et le relief environnant. De plus, elle crée un ensemble avec l'habitation limitrophe, permettant ainsi de mettre en valeur un patrimoine bâti de qualité.

RÈGLEMENT ECRIT

Page 8, « Article DG 8 – Constructions ou installations ...routiers» :

suite à la promulgation de la loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables le 10 mars 2023, il y a lieu de prendre en compte la nouvelle écriture de l'article L. 111-7 du code de l'urbanisme, qui permet notamment les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique dans la bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers.

Article 3 « Volumétrie.../ Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ...» des zones urbaines (UA, UB, UC, UVA) et à urbaniser à vocation d'habitat (1AUC) :

dans le respect du principe de la hiérarchie des normes, les règles inscrites au PLU ne peuvent pas être plus permissives que celles du RNU précisées notamment au sein des articles R. 111-16 et R. 111-17 du code de l'urbanisme. Ainsi, les retraits minimaux des annexes et piscines par rapport aux limites séparatives ne peuvent être inférieurs à 3 mètres, sauf à être situées en limites séparatives comme stipulé dans le règlement. A titre d'exemple, le retrait minimum des piscines par rapport aux limites séparatives ne peut être de 2 mètres, mais de 3. Il convient donc de rectifier ces éléments dans le règlement écrit du projet de PLU révisé.

Aux pages 80 et 81, il serait opportun que les bâtiments agricoles ne soient autorisés que lorsque ceux-ci sont nécessaires à l'activité agricole.

Page 81, « article A2 - Affectation des sols et destination des constructions soumises à conditions particulières » :

cet article prévoit une extension limitée à 50 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU. Cette règle sera difficilement vérifiable pour les services instructeurs qui n'auront pas nécessairement le suivi des différentes autorisations déjà délivrées.

De plus, il convient de supprimer l'exception prévue « pour les nouveaux sièges d'exploitation » dans le paragraphe «Affectation des sols... soumises à conditions particulières ». En effet, il n'y a pas lieu de distinguer les nouveaux sièges d'exploitations des autres, l'habitation de l'exploitant ne peut être autorisée, par dérogation, que lorsqu'il y a nécessité d'une présence rapprochée et permanente des bâtiments d'exploitation.

Le paragraphe concernant « les constructions et installations à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole ... » doit aussi viser les extensions, conformément à l'article L. 151-12 du code de l'urbanisme (CU). Il y a donc lieu de compléter le paragraphe.

Page 83, « article A3 – Volumétrie .../ Hauteur des constructions »

en application de l'article L. 151-12 du CU, il manque la précision sur la hauteur pour les extensions.

En matière de stationnement des cycles, le règlement vise notamment l'article L. 111-3-10 du code de la construction et de l'habitation. Or, cet article est abrogé et a été remplacé par l'article L. 113-18. Le renvoi à ces articles ne démontre pas une démarche très volontariste de la collectivité, sachant que ceux-ci s'en tiennent à préciser qu'il convient de prévoir ce type de stationnement. Afin de développer les mobilités actives, il s'avérerait nécessaire, notamment dans les zones Uya, Uyb et 1AUya, dédiées aux activités économiques et services, de préciser un taux minimum d'emplacement deux roues pour anticiper et inciter l'utilisation du vélo pour les employés et la clientèle.

ANNEXES

Les articles R. 151-51 à R. 151-53 du code de l'urbanisme précisent le contenu des annexes, qui constituent un des éléments composant un PLU.

Concernant le dossier transmis, il s'avère qu'il manque la/les délibérations concernant l'instauration et les taux de la taxe d'aménagement applicables sur la commune de Sainte-Feyre.

En plus des servitudes T5 et T7 mentionnées dans la liste, il convient d'ajouter la servitude T4 : « servitude de balisage ». Les surfaces de balisage sont des surfaces parallèles et se situant 10 mètres en dessous des surfaces aéronautiques de dégagement (T5). L'assiette de la servitude étant identique à celle de la servitude T5, elle ne peut se représenter sur le plan des servitudes d'utilité publique (SUP) mais doit être mentionnée dans la légende.

Page 83, le rapport de présentation aborde le thème des zones de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA), mais ne fait ni référence à l'arrêté préfectoral n°2012-04 définissant les ZPPA sur le territoire de la commune de Sainte-Feyre, ni ne présente la cartographie associée. Afin de s'assurer que les aménageurs aient connaissance de ces éléments, il est conseillé de les joindre en annexes du dossier de PLU.

.....

Compte-tenu des différents éléments soulevés ci-dessus, j'émetts un avis favorable assorti de recommandations et de réserves au projet de révision du PLU de Sainte Feyre arrêté.

La Préfète,


Anne FRACKOWIAK-JACOBS



2

10/10/10 10:10:10