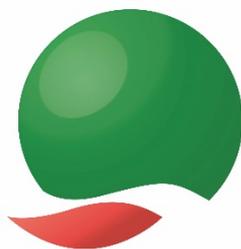


Publié le 06/11/2019

Département de la Creuse
COMMUNE DE SAINT SULPICE LE
GUERETOIS
Mairie
23000 SAINT SULPICE LE GUERETOIS

ELABORATION du PLU
Pièce 1 :
RAPPORT DE PRESENTATION

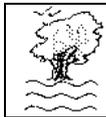


**GRAND
GUÉRET**
Communauté
d'Agglomération



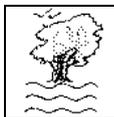
Octobre 2019

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019

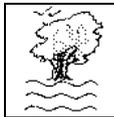


SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
I. CONTEXTE PHYSIQUE.....	6
A. Géographie physique.....	6
1. Situation géographique –échelle départementale.....	6
2. Situation géographique – échelle intercommunale	7
3. Situation géographique des villages	8
4. Relief.....	9
5. Hydrographie.....	10
5.1. Les vallées alluviales et fonds de vallons.....	10
5.2. Les Cours d'eau.....	10
B. Occupation des sols	12
C. Climat.....	14
1. Les précipitations	14
2. Les températures	14
3. Les vents.....	15
D. Géologie	16
II. BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS	18
A. Zones protégées ou gérées pour la protection de la nature	18
B. La faune.....	27
1. Les Mammifères terrestres	27
2. Les Mammifères volants	28
3. Les reptiles	29
4. Les batraciens.....	29
5. L'avifaune	30
6. Entomofaune	31
7. Faune piscicole et astacicole	31
C. La flore	31
1. Espèces floristiques	31
2. Arbres remarquables	32
D. Les milieux remarquables	32
1. Zones humides.....	32
2. Les milieux aquatiques.....	32
3. Les haies bocagères intéressantes	34
4. Les boisements remarquables.....	35
5. Autres milieux remarquables	35
6. Carte des milieux remarquables de la commune.....	35
E. Les corridors biologiques	37
F. La trame verte et bleue intercommunale	38
G. La trame verte et bleue régionale	40
H. Synthèse cartographique des enjeux écologiques	43
III. POLLUTION ET QUALITE DES MILIEUX.....	45
A. Pollution de l'air.....	45
1. Emissions de rejets aériens et constat de qualité de l'air	45
2. Politique de réduction des gaz à effets de serre	45
2.1. Situation sur la commune.....	45
2.2. Le PCET	46



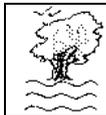
2.3.	Le PGD.....	46
2.4.	Le SCOT	47
B.	Pollution des eaux.....	47
1.	Eaux usées	47
2.	Eaux pluviales	54
3.	Rejets divers	54
C.	Pollution des sols	54
D.	Déchets	55
E.	Synthèse du diagnostic	56
IV.	LES RESSOURCES NATURELLES	57
A.	Eau potable	57
1.	Utilisation de la ressource	57
2.	Protection de la ressource.....	58
3.	Objectifs du SCOT	60
B.	Sols et espaces exploitables	61
1.	Sols	61
2.	Boisements	61
3.	Objectifs du SCOT	61
C.	Potentialités en énergie renouvelable	62
D.	Synthèse du diagnostic	63
V.	LES RISQUES ET NUISANCES	64
A.	Risques naturels.....	64
1.	Inondations	64
2.	Sismicité.....	64
3.	Feu de forêt.....	64
B.	Risques technologiques	64
1.	Transport de matières dangereuses	64
2.	Transport d'électricité	64
3.	Transport de gaz haute pression	64
4.	Radio-fréquences.....	64
5.	Carte des risques technologiques	65
C.	Nuisances / réciprocité limitée	66
1.	Installations classées au titre de la protection de l'environnement	66
2.	Installations agricoles non ICPE	67
3.	Nuisances sonores	67
4.	Odeurs	67
5.	Carte des nuisances et réciprocités limitées	67
D.	Protection contre l'incendie.....	69
E.	Synthèse du diagnostic	72
VI.	PAYSAGE ET PATRIMOINE BATI	73
A.	Zones protégées ou inventoriées pour la protection des paysages et du bâti	73
B.	Le paysage	81
1.	Les perspectives et vues bloquées	81
2.	Structure du paysage naturel et agricole	82
3.	Structure du paysage urbain et bâti	85
3.1.	Description des villages	85
3.2.	Structure du bourg	85
3.3.	Vision depuis la RN 145 et ZA du Monteil	87
4.	Définition des unités paysagères	87



○ Les Monts.....	89
○ Les Vallons.....	89
○ La Plaine.....	89
○ Le Clocher – le Monteil	89
○ Les Coussières.....	89
○ Le bourg et ses extensions.....	89
C. Synthèse du Diagnostic	90
VII.DIAGNOSTIC AGRICOLE.....	91
A. Contexte	91
B. Enquête agricole réalisée dans le cadre du PLU	91
C. Synthèse du diagnostic agricole de la Communauté d’Agglomération du Grand Guéret	92
VIII.ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE	96
A. Les composantes humaines	96
1. Evolution démographique	96
2. Age de la population	98
3. Solde naturel et migratoire	98
4. Evolution de la taille des ménages	99
5. Synthèse de la situation et scénarios démographiques.....	100
B. Les composantes économiques	101
1. Emplois et revenus	101
2. Déplacement domicile/travail	102
3. Secteurs d’activités.....	103
4. Caractérisation du secteur primaire.....	103
5. Caractérisation du secteur secondaire	107
6. Caractérisation du secteur tertiaire	107
7. Les espaces d’accueil des entreprises.....	113
8. Les friches industrielles.....	115
9. Rythme des constructions à vocation économique	115
10. Synthèse sur les enjeux économiques	116
C. Les composantes sociales.....	118
1. Logements	118
1.1. La politique intercommunale : le PLH.....	118
1.2. Etat des lieux du logement	119
○ Le parc de logements.....	119
○ Les logements vacants.....	119
○ Le niveau de confort des résidences principales :	122
○ Les logements sociaux :	123
○ Les réhabilitations:	123
○ Sortie de vacances :	123
○ Aire d’accueil des gens du voyage :	124
○ Le rythme de la construction neuve:	124
○ Disponibilités foncières:.....	125
2. Déplacements	125
2.1. Transports et modes de déplacement	125
2.2. Les transports en commun.....	126
3. Equipements de la commune.....	126
3.1. Equipement de superstructure	126



○ Equipements scolaires :.....	126
○ Equipements sportifs et ludiques :	126
○ Equipements sanitaires et sociaux :	128
3.2. Equipement d'infrastructure.....	129
○ La RN 145 :.....	129
○ Les autres routes :.....	129
○ Eau potable :.....	130
○ Défense incendie	130
○ Gaz	130
○ Communications numériques.....	130
○ Assainissement	132
○ Electricité	132
○ Collecte des ordures	132
○ Stationnement.....	132
D. Enjeux et perspectives socio-économiques	134
○ Renouvellement du parc immobilier :.....	134
○ La densification de l'habitat :.....	134
○ Besoins en terrains constructibles d'ordre résidentiel :.....	134
○ Besoins en logements locatifs :	135
○ Besoins en terrains d'activité et espaces d'accueil d'entreprises pour les industries et commerces de grande taille :	135
○ Besoins en terrains pour les commerces de proximité et services dans le bourg :	136
IX.ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES.....	137
○ Bilan consommation de l'espace par les habitations :.....	137
○ Bilan consommation de l'espace par les projets communaux:	138
○ Bilan consommation de l'espace par les projets agricoles:.....	138
○ Bilan consommation de l'espace par les commerces et industries:	138
X.JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PROJET, DES REGLES ET ORIENTATIONS	143
A. Choix retenus pour le PADD et justifications	143
B. Choix retenus pour les zones et leurs règlements et justifications.....	146
1. Justification zone par zone	146
2. Justification du règlement	147
3. Justification des surfaces ouvertes à l'urbanisation résidentielle.....	148
4. Justification des surfaces ouvertes à l'urbanisation commerciale, artisanale et industrielle.....	156
5. Justification des surfaces ouvertes à l'urbanisation touristique et de loisirs.....	156
C. Choix retenus pour les OAP et justifications	158
D. Choix retenus par rapport à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme et justifications	158
E. Bilan POS/PLU	163



I. CONTEXTE PHYSIQUE

A. Géographie physique

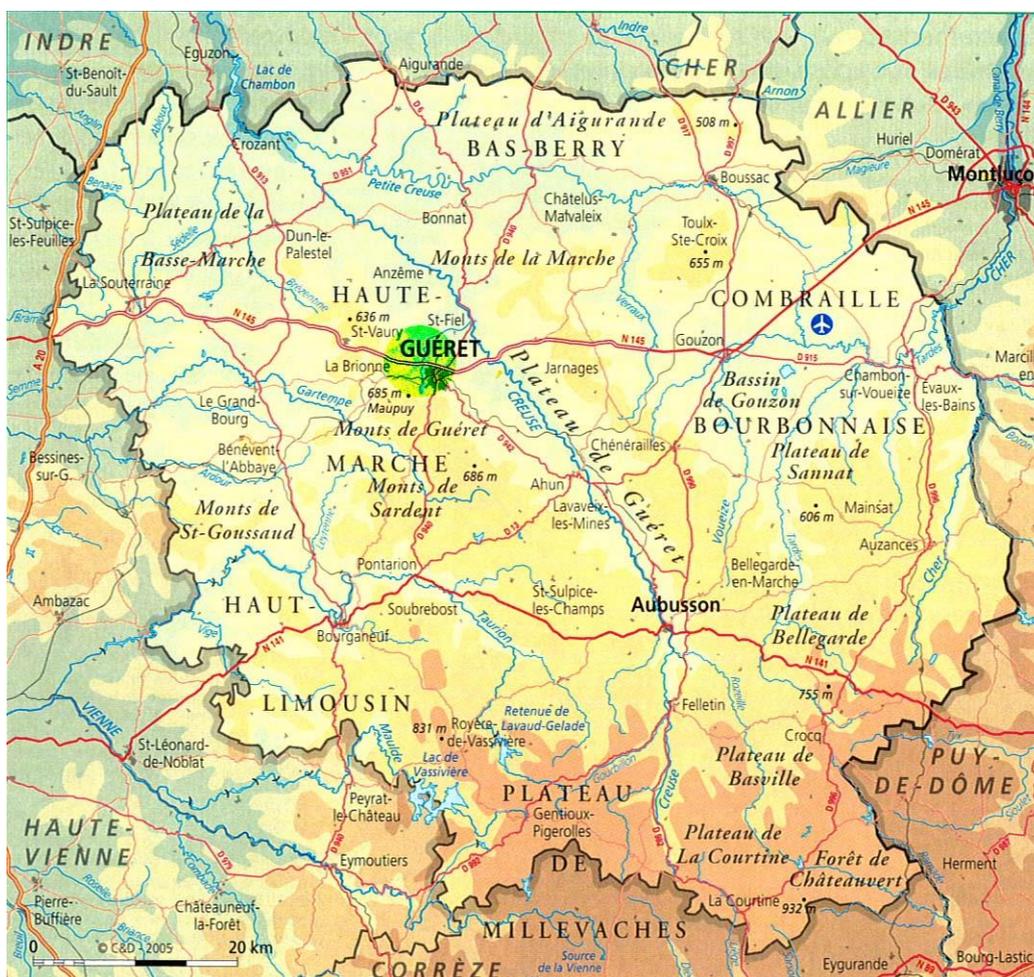
1. Situation géographique - échelle départementale

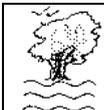
La commune de Saint Sulpice le Guérétois est située dans l'arrondissement de Guéret et le canton de Saint Vaury.

Sa superficie est de 36,18 km², sa population est de 2 008 habitants (en 2013 d'après l'INSEE), ce qui représente une densité de population de 55 habitants / km².

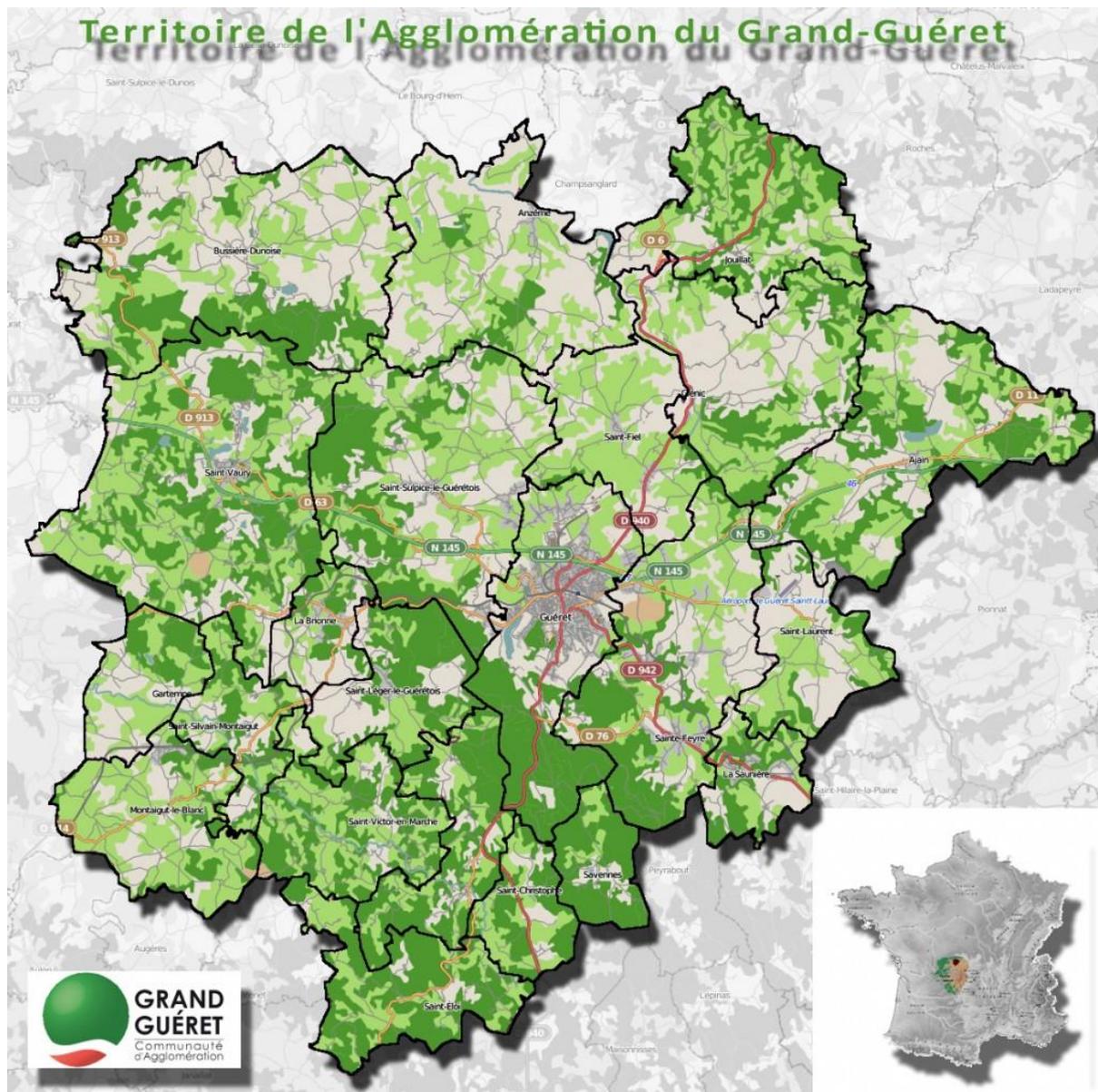
Elle est limitrophe à la commune de Guéret et fait partie intégrante de son bassin de vie.

La commune est à 5 km du centre de Guéret et 25 km de la Souterraine. Elle est desservie par le RN 145, 2x2 voies dite Route Centre Europe Atlantique.





2. Situation géographique - échelle intercommunale

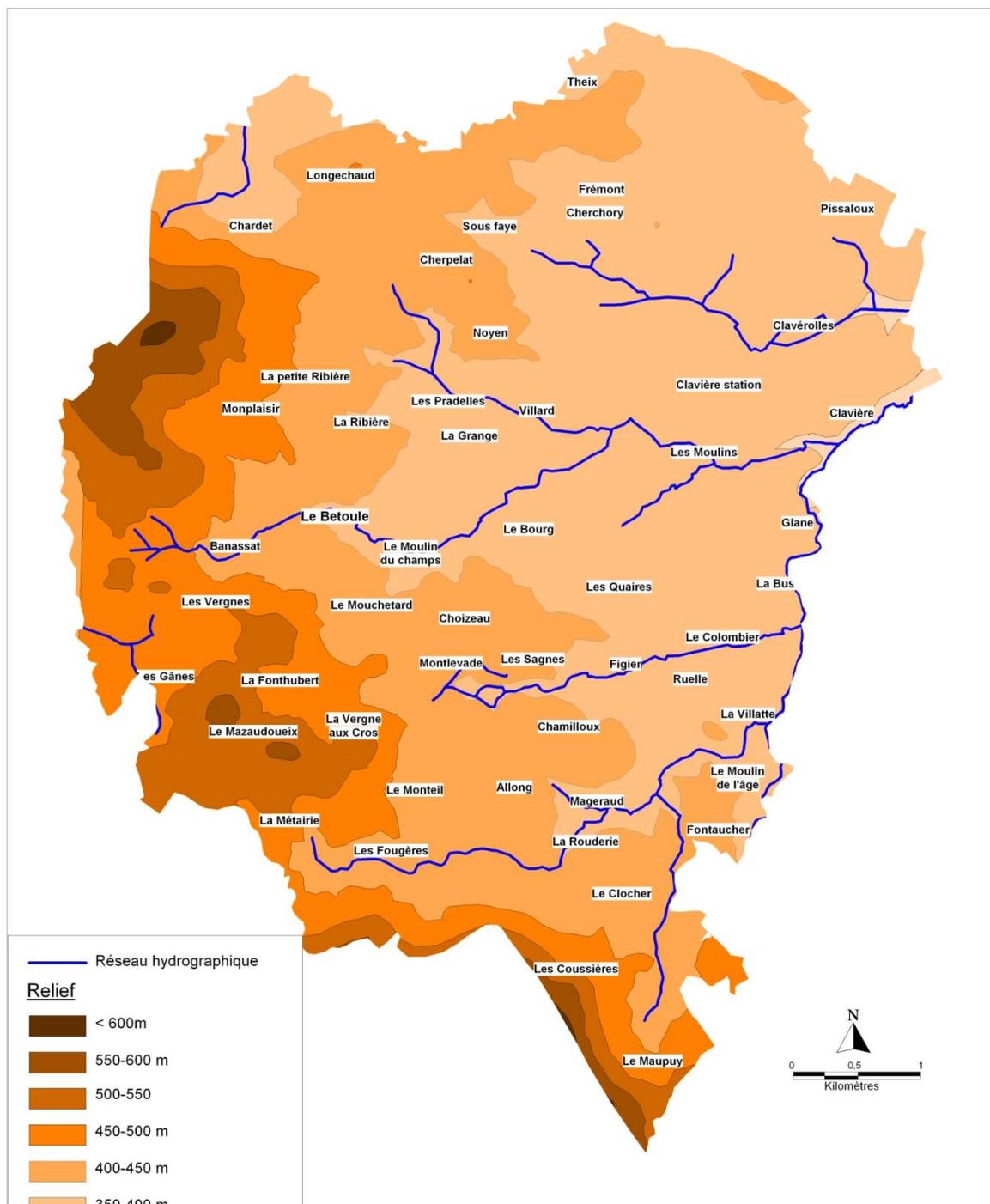


La commune de Saint Sulpice le Guérétois appartient à la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

A ce titre, en terme d'urbanisme, elle est régie par plusieurs documents urbanistiques notamment le schéma de cohérence territorial et le Plan local de l'Habitat.



4. Relief



La commune est montagneuse sur sa frange sud-ouest est relativement plate sur le reste du territoire qui forme un plateau faiblement vallonné orienté vers l'Est -Nord Est.

Elle est dominée à l'Ouest par les Bois de Chardet culminant à 609 m et au Sud - Est par le massif du Maupuy s'étendant sur les communes de Saint Léger le Guérétois et Guéret et constituant les monts de Guéret, alignement de petits puy.



L'altitude maximale est de 609 m au Bois de Chardet, l'altitude minimale est de 347 m à l'Est du lieu-dit Claverolles, soit un dénivelé de 252 m. La pente du plateau reste à peu près régulière du Sud - Ouest vers le Nord - Est.

Le réseau hydrographique, très dense, est alimenté par une multitude de sources qui naissent aux pieds des monts de Guéret à chaque rupture de pente, au contact des collines ou des replats.

Le changement de paysage s'effectue de manière très brutale au niveau des Coussières et plus doucement au niveau du bois des Chardet mais toujours de manière très marquée.

La commune est composée de deux entités physiques très différentes.

5. Hydrographie

5.1. Les vallées alluviales et fonds de vallons

La densité de drainage est très importante sur la commune du fait de la présence d'une rupture de pente de 10 km de long.

La commune est située entre la ligne de crête du ruisseau de la Naute et le ruisseau de la Naute. Elle constitue l'intégralité du versant rive gauche du ruisseau de la Naute.

Ce versant offre un relief faiblement ondulé avec des vallées peu marquées : très larges, faiblement incisées

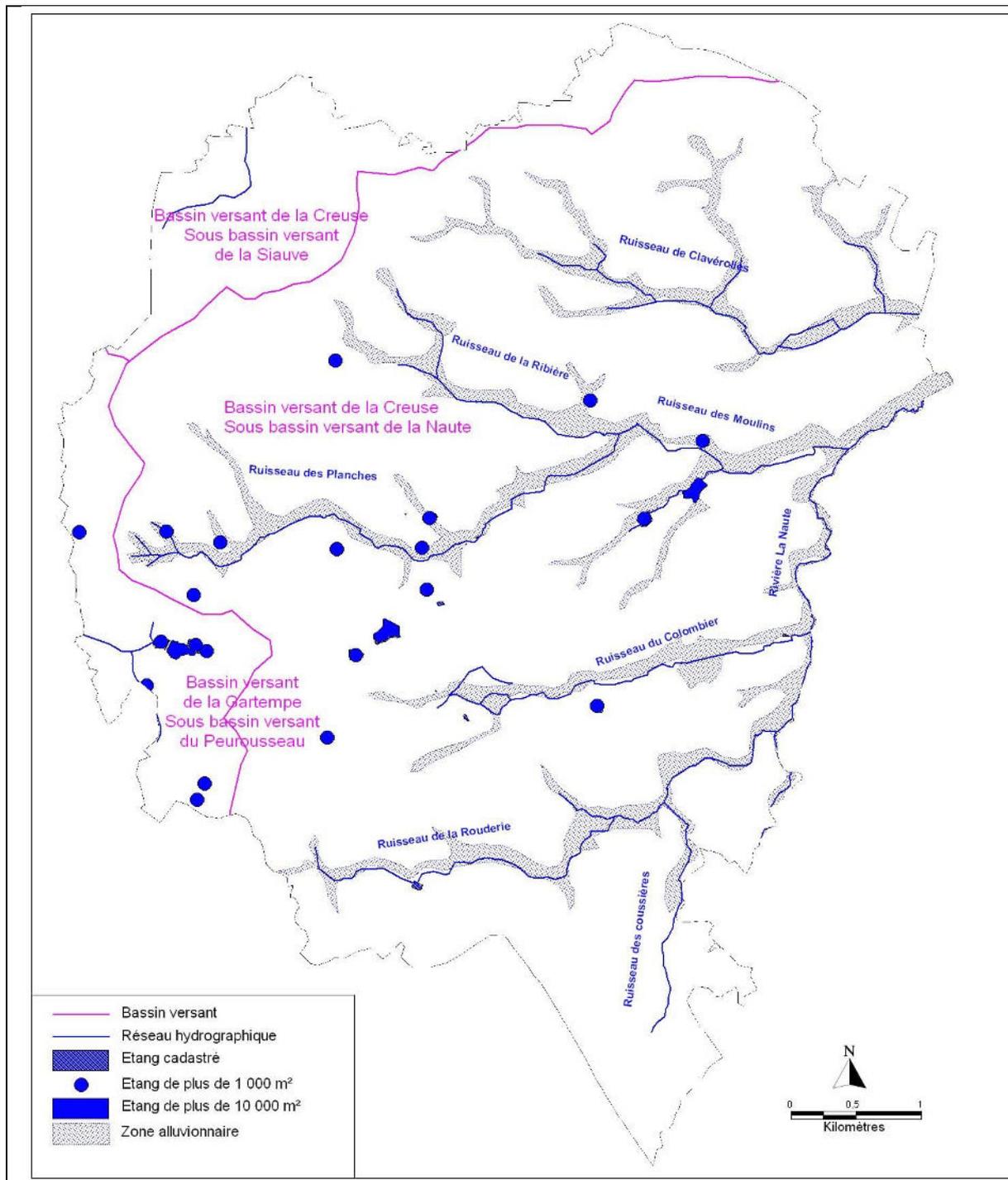
Sur ces fonds de vallées larges, plats et granitique se développent de nombreuses zones humides.

Ces zones humides sont relativement épargnées et vouées au pâturage bovin.

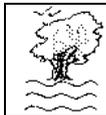
5.2. Les Cours d'eau

La commune est traversée par la Naute (rivière prenant sa source au sud de Guéret) et quatre de ses affluents. Le plus important de ces affluents : le ruisseau des Planches comporte de nombreux étangs.

Outre le bassin versant de la Naute, sur certains secteurs les eaux ruissellent vers un affluent de la Gartempe ou vers la Sciauve (affluent de la Creuse).



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019



B. Occupation des sols

La superficie de la commune est de 3 618 ha.

D'après le recensement général agricole de 2010, la Surface Agricole Utilisée par les agriculteurs demeurant sur la commune (ceci inclus des terrains non situés sur la commune étudiée) est de 2 530 ha. Elle se composait de 673 ha de terres labourables, et de 1 856 ha de surface toujours en herbe (prairies). La SAU sur la commune de Saint Sulpice le Guérétois (d'après les données PAC de la chambre d'agriculture) est de 1813 ha.

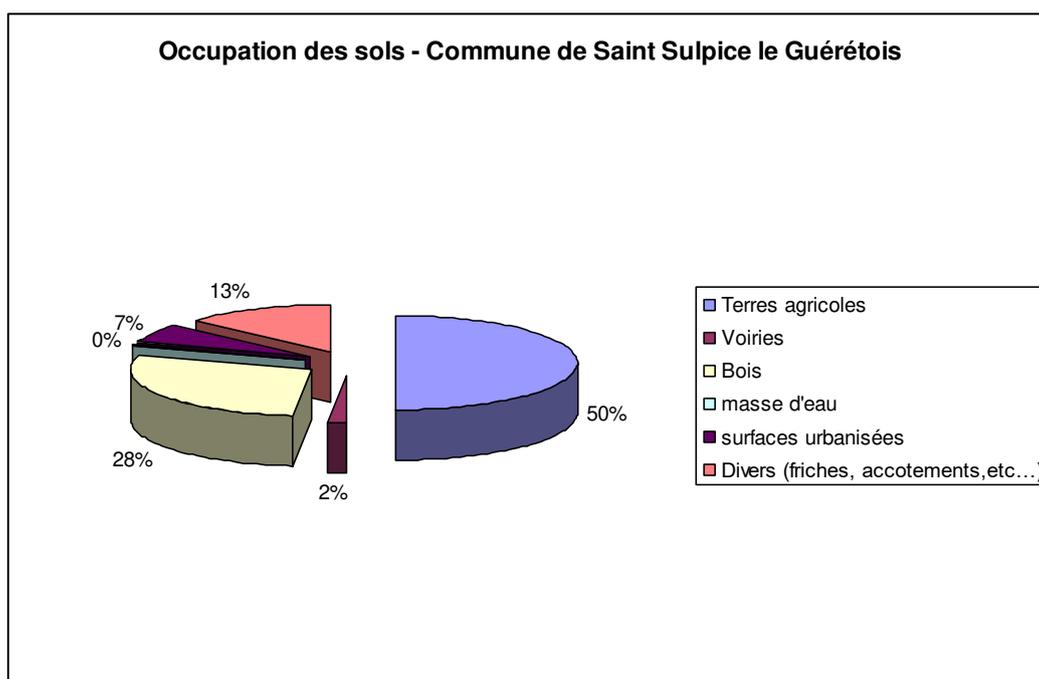
Après vectorisation des photographies aériennes de 2005, les boisements représentent une surface de 1 010 ha.

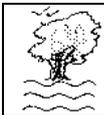
Après vectorisation des photographies aériennes de 2005, les masses d'eau représentent 9.5 ha pour les étangs et 36.5 km de ruisseaux soit environ 1.8 ha. Notons également 319 ha de zones humides qui sont en général de la surface agricole en herbe.

Les zones urbaines, hors zone à vocation touristique Nat et Ut sur lesquelles le bâti est presque inexistant, représentent (en additionnant les zones U, NA et NB du POS actuel) une surface de 347 ha dont 303 ha destinés aux résidences (UA, UB, NA, NB) et 44 ha destinés aux industries et à l'artisanat (UI, NBa). Notons que les surfaces réellement urbanisées représentent 239 ha (217.2 ha de zones résidentielles et agricoles et 21.85 ha de zones industrielles et artisanales. Les terrains constructibles vacants qui représentent 108 ha, hormis 4 ha de bois, sont des terres agricoles

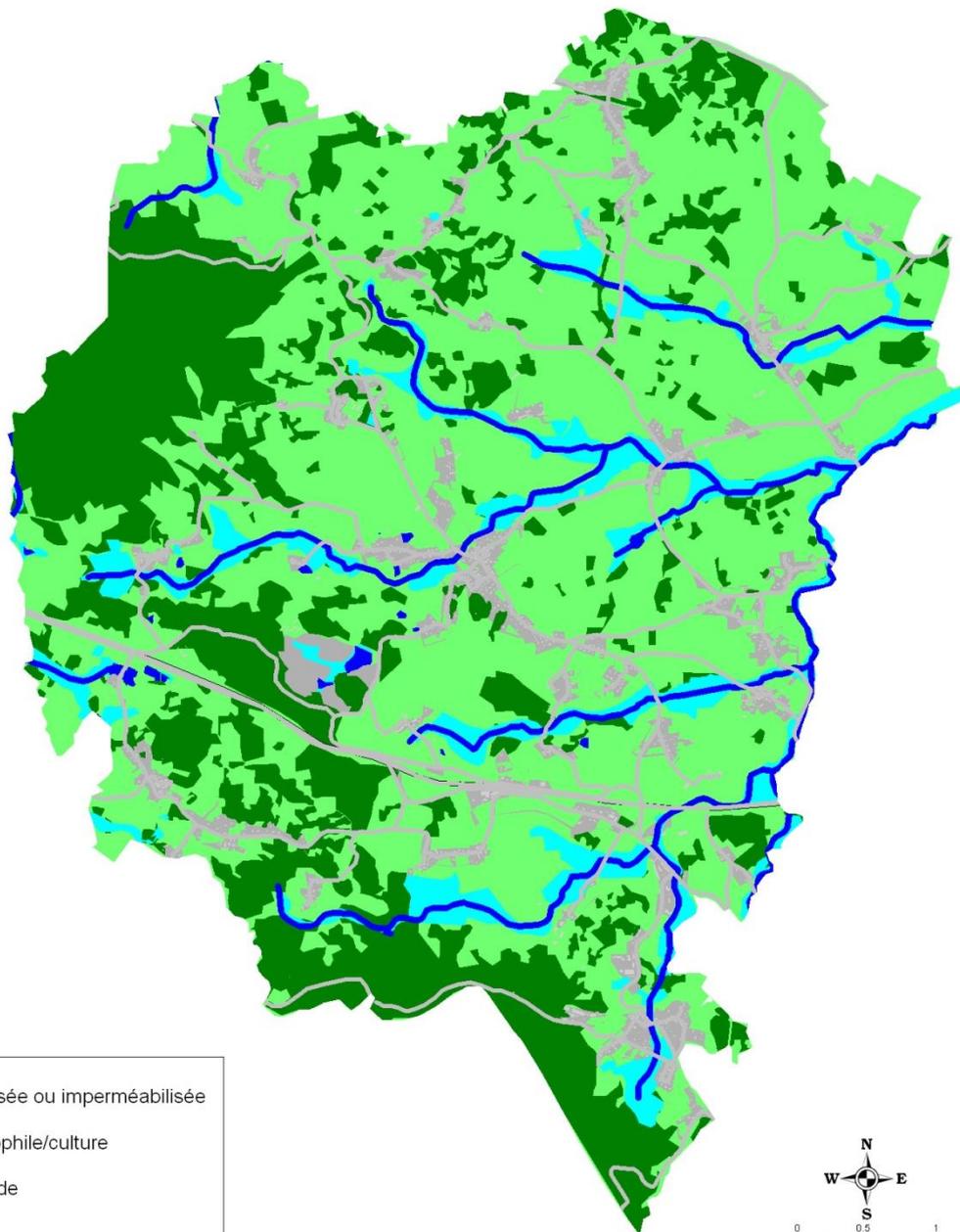
Les voiries représentent une surface bitumineuse approximative de 40 ha dont 15 ha rien que pour la RN 145.

La répartition de l'occupation des sols peut être représentée comme suit :





Occupation des sols - commune de Saint Sulpice le Guérétois



-  Zone urbanisée ou imperméabilisée
-  Prairie mésophile/culture
-  Prairie humide
-  Boisement
-  Masse d'eau (rivière et étang)



C. Climat

Le département de la Creuse est soumis à un climat océanique plus ou moins dégradé.

La Commune de Saint Sulpice le Guérétois est située dans la zone météorologique dite «Marche/Haut Limousin », caractérisée par un climat altéré par l'altitude.

Les précipitations sont abondantes et fréquentes, les gelées et brouillards sont également assez nombreux.

Les données suivantes sont issues de la station météorologique de Guéret, bilan 1976 à 2005.

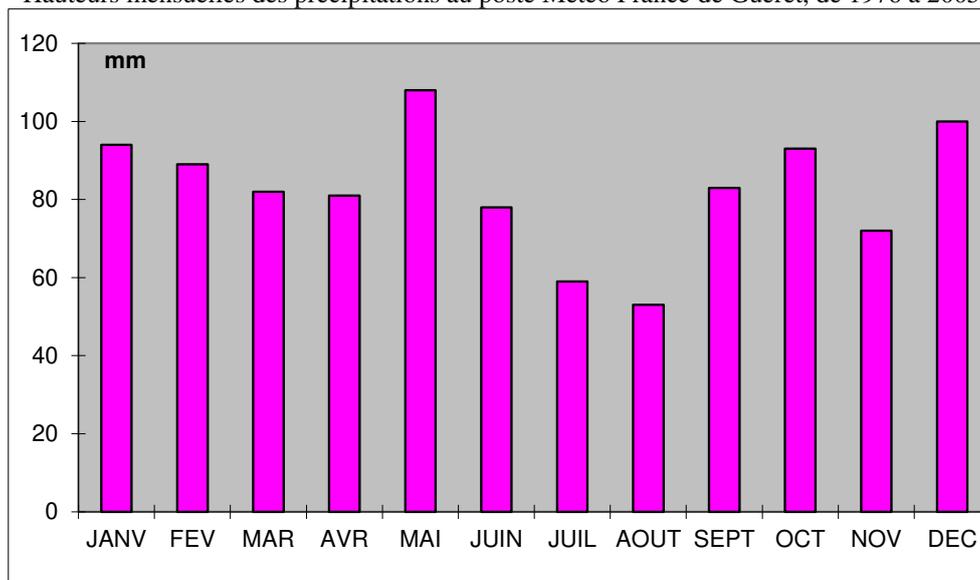
1. Les précipitations

La pluviométrie annuelle est de 992 mm.

Tous les mois de l'année sont arrosés, les valeurs oscillent entre 53 mm en août et 108 mm en mai, avec une valeur moyenne de 82 mm par mois.

Les hivers sont neigeux (chutes de neige toutefois très irrégulières). La pluie et la neige sont souvent mêlées, impliquant une tenue au sol assez faible.

Hauteurs mensuelles des précipitations au poste Météo France de Guéret, de 1976 à 2005

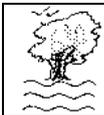


2. Les températures

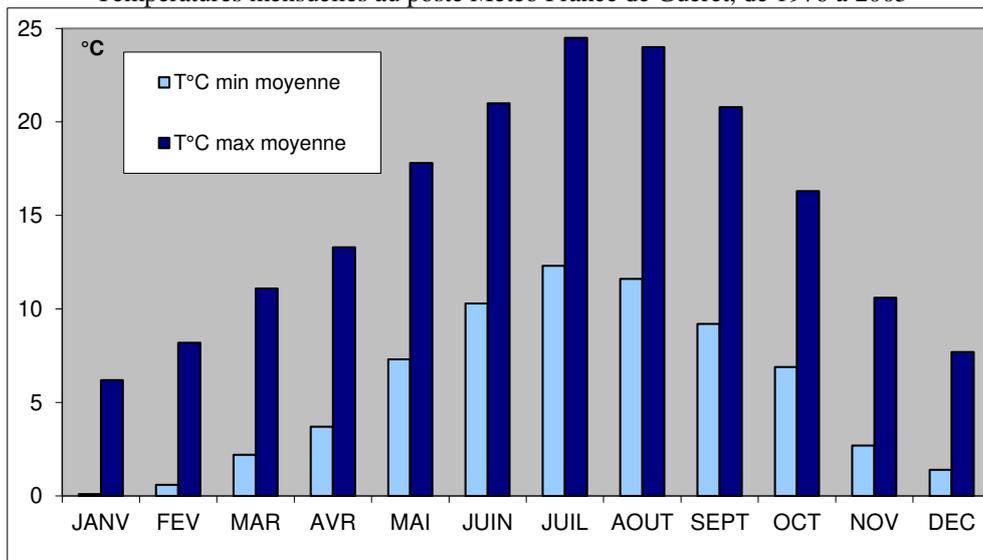
Sur le secteur étudié, la moyenne thermique annuelle est assez basse : 10,1°C.

Les mois les plus froids sont janvier et février avec, sur la période de 1966 à 1990, une moyenne comprise entre 0,2 et 0,7°C.

Les mois les plus chauds sont juillet et août avec une moyenne respective de 23,7 et 23,1°C. Le nombre de jours de gelées est d'environ 67 par an.



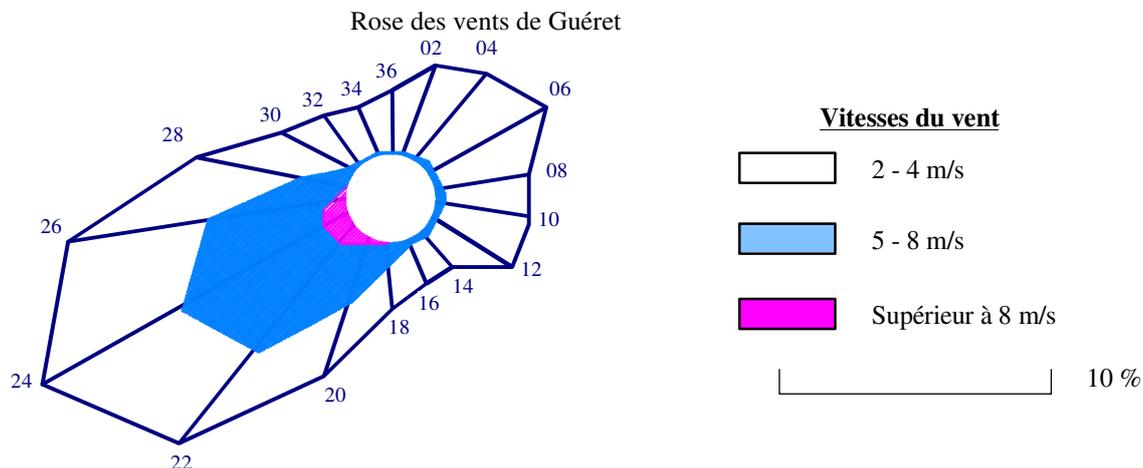
Températures mensuelles au poste Météo France de Guéret, de 1976 à 2005

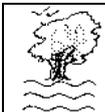


3. Les vents

Le Limousin n'est pas une région très ventée. Les vents sont en général faibles à modérés. Les vents les plus forts ont lieu soit en été (ils sont liés aux orages d'Août), soit en hiver (période de janvier à février).

La prédominance des vents correspond aux vents du Sud-Ouest. Les vents du Nord, Nord-Est sont secs et réguliers. Les vents d'Ouest sont beaucoup plus forts et apportent l'humidité. Localement, la situation en pied de massif élevé plus au sud, induit des micro situations très dépendantes du contexte végétal.





D. Géologie

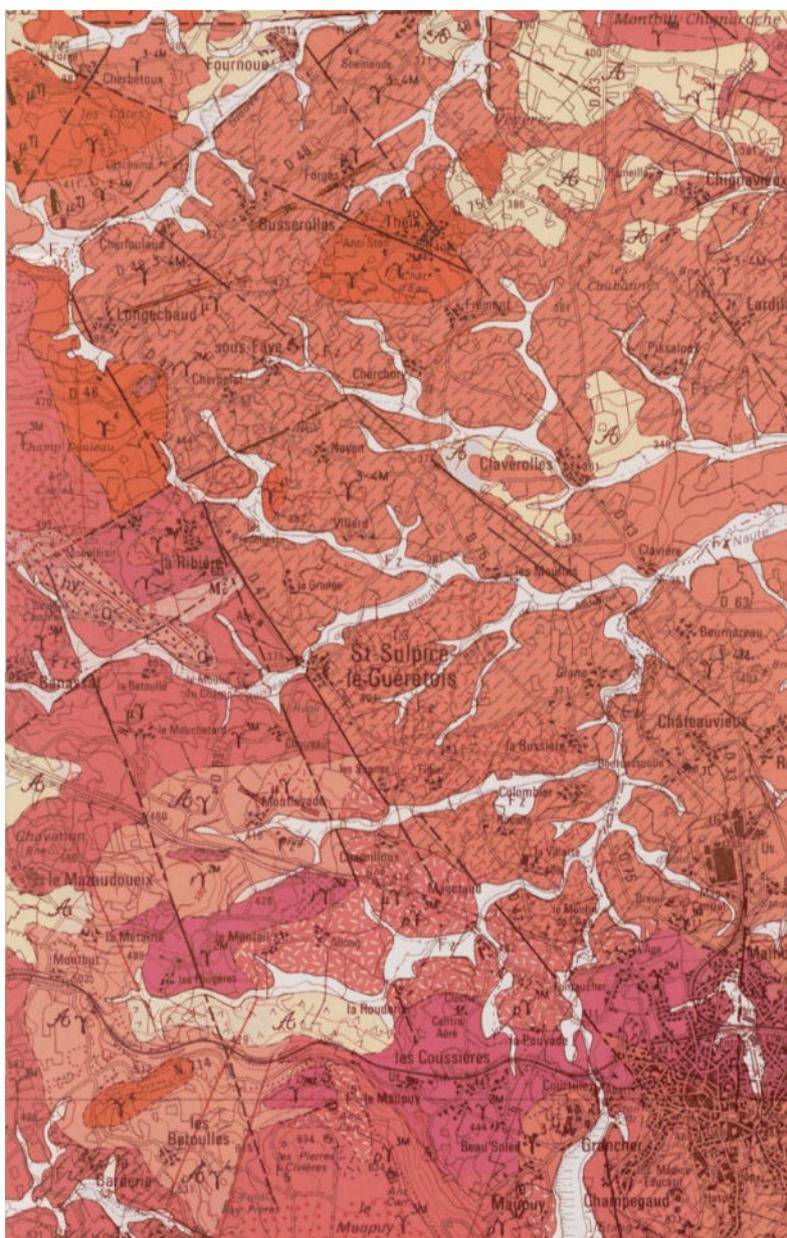
Les formations géologiques du secteur de Guéret sont essentiellement une formation magmatique correspondant à des granites porphyroïdes (à gros cristaux) à biotites.

La partie plate de la commune est constituée de Monzogranites et de granodiorites.

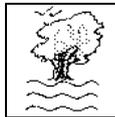
Les massifs sont composés de Monzogranites et de Leucomonzogranites.

Nous noterons la présence de larges dépôts alluvionnaires au niveau du réseau hydrographique et de quelques pieds de versants et vallons remplis d'altérites argileuses.

La commune étant dans les piémonts des monts de Guéret, elle est pourvue de nombreuses failles de direction Sud - Est Nord - Ouest.



Légende



	Altérites argileuses
	Remplissages alluviaux et fonds de vallées
Métatexites	
	Anatexites grenue à cordiérite (faciès type « Aubusson »)
Diatexites	
	Anatexites à septa biotitique
Leucomonzogranites	
	Faciès fins généralement foliés, à biotite, muscovite
	Faciès grenus à tendance porphyrique, à biotite, muscovite, cordiérite et silimanite : fluidité magmatique rustre
Monzogranites Unité de type Peyrabout	
	Monzogranite à biotite, cordiérite et muscovite fréquente
	Faciès à grain moyen, à tendance porphyroïde généralement protoclastique
	Faciès grossier porphyroïde
	Affinité géochimique de leucomonzogranite
Unité de St-Fiel :	
	Faciès à grain moyen, texture monzoritique
	Diorite quartzique
Granodiorites	
	Granodiorites à biotite
	Amphibolite
	Nodules de péridotites
	Zone hydrothermalisée
	Zone à schlieren
FILONS	
	Quartz
	Zone à aplites et pegmatites (biotite, muscovite, tourmaline)

II. BIODIVERSITE ET MILIEUX NATURELS

A. Zones protégées ou gérées pour la protection de la nature

Type	Etat sur la commune	Nom
INVENTAIRES SCIENTIFIQUES		
ZNIEFF type I	37 ha au total 8 ha sur la commune	« Marais du Chancelier »
ZNIEFF type II	2288 ha au total 68 ha sur la commune	« Forêt de Chabrières »
Zone Importante pour la Conservation des Oiseaux	Non	Non
Arbres remarquables	3 entités	Mouchetard (2) et bois du Chardet
PROTECTION REGLEMENTAIRE AU TITRE DE LA NATURE		
Arrêté préfectoral de biotope	Non	Non
Forêt de protection	Non	Non
Réserve naturelle nationale	Non	Non
Réserve naturelle régionale	Non	Non
Natura 2000	Non	Non
PROTECTION FONCIERE COMMUNALE		
Acquisition/Gestion du conservatoire des espaces naturels	Non	Non
Zone N, espace boisé réglementé, etc...	Oui	-
PROTECTION FONCIERE INTERCOMMUNALE		
SCOT	Oui : CA du Grand Guéret	Oui : CA du Grand Guéret
PROTECTION REGLEMENTAIRE DES COURS D'EAU		
Zone sensible au phosphore	Oui	Oui
Zone vulnérable aux nitrates	Non	Non
Cours d'eau réservé	Non	Non
Classement poissons migrateurs (L 214-17)	Oui, 600m de ruisseau classé « liste 1 »	Ruisseau de Peurousseau et affluents
Zone de répartition des eaux	Non	Non
MESURES DE GESTION DES COURS D'EAU		
Contrat de rivière	Oui	Gartempe
Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	Oui : Loire Bretagne	Oui : Loire Bretagne
Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux	Non	Non

MESURES DE GESTION DES FORETS		
Charte forestière	Oui	Pays de Guéret
AUTRES TEXTES A ENJEU ENVIRONNEMENTAL		
PNR	Non	Non
Directive Territoriale d'Aménagement	Non	Non
Schéma des services collectifs des espaces naturels et ruraux	SSCENR Limousin	SSCENR Limousin
Orientations Régionales de Gestion et de conservation de la Faune sauvage et de ses Habitats	ORGFH Limousin	ORGFH Limousin
Grenelle de l'environnement	Grenelle 2	Grenelle 2
Schéma de cohérence écologique	Limousin	SRCE Limousin

Deux secteurs présentent des enjeux environnementaux connus : la ZNIEFF de la vallée de la Nante vers Clavière et la ZNIEFF de la forêt de Chabrières au sud de la RD 914.

A noter que la commune ne s'inscrit pas dans un site Natura 2000 mais une étude spécifique des impacts du PLU sur le site Natura 2000 est obligatoire. Cette partie figure dans l'évaluation environnementale (une des pièces de ce projet de PLU).

Les contraintes environnementales sont liées au POS actuel (notamment par le classement d'espaces boisés classés et par le zonage de type ND) et au SCOT (trame verte et bleue, corridor biologique).

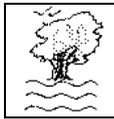
➤ **Ce qu'il faut retenir des ZNIEFF environnantes :**

L'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique et floristique a été créé en 1982 par le ministère de l'environnement. Il a pour but de réaliser une couverture des zones à fort intérêt écologique, afin d'améliorer la connaissance du patrimoine naturel national et de fournir aux différents décideurs un outil d'aide à la prise en compte de l'environnement dans l'aménagement du territoire.

La ZNIEFF de type I constitue des secteurs caractérisés par leur intérêt biologique remarquable et doivent faire l'objet d'une attention toute particulière lors de l'élaboration de tout projet d'aménagement et de gestion.

La ZNIEFF du Marais du Chancelier présente une faune et une flore inféodée à la zone humide du Chancelier. En espèces protégées, on notera le sonneur à ventre jaune (crapaud protégé nationalement et par la directive habitat) et la grande douve (plante protégée nationalement).

Elle est très partiellement située sur la commune de Saint Sulpice le Guérétois (8 ha) sur des parcelles qui demeureront dépourvues d'urbanisation.



La forêt de Chabrières est une ZNIEFF de type II, c'est-à-dire un grand ensemble écologique susceptibles, de par ses formations rocheuses, humides, ses hêtraies et ses chênaies d'abriter des espèces protégées.

Elle comporte de nombreuses espèces d'oiseaux protégées, sept plantes ainsi qu'un insecte (le carabe problématique) et les grands mammifères forestiers : cerf élaphe, chevreuil, chat forestier, etc...

Cette ZNIEFF comprend 68 ha sur la commune à son extrémité sud, dans un secteur entièrement boisé dont la vocation de bois demeurera car les parcelles concernées constituent des espaces boisés classés.

La faune et la flore d'intérêt patrimonial présente sur ces deux ZNIEFF peut très bien se propager sur le reste de la commune via les boisements, les zones humides et ruisseaux.

➤ **Ce qu'il faut retenir des arbres remarquables**

Il s'agit d'un inventaire réalisé par la DREAL Limousin dont le but est la prise en compte de ces arbres d'intérêt patrimonial pour tout projet. Trois arbres sont recensés sur la commune :

- un hêtre (*Fagus sylvatica*) de 3.3 m de circonférence et 17 m de haut dans les bois du Chardet ;
- un chêne (*Quercus Robur*) de 5.8 m de circonférence et 27 m de haut au Mouchetard;
- un chêne (*Quercus Robur*) de 8.5 m de circonférence et 22 m de haut au Mouchetard également.

➤ **Ce qu'il faut retenir des sites Natura 2000 environnants:**

Ces sites, à savoir le site de la vallée de la Gartempe le plus proche à vol d'oiseaux (400 m) et le site des Gorges de la Creuse, le plus proche par le réseau hydrographique, (12 km) seront étudiés dans un chapitre spécialement dédié aux incidences du PLU sur les sites Natura 2000.

➤ **Ce qu'il faut retenir de l'actuel POS :**

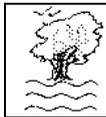
Les Espaces Boisés Classés :

Le classement en EBC au titre de l'article L130-1 du code de l'Urbanisme a pour finalité la protection ou la création d'un espace boisé. Un espace peut donc être classé de manière à le protéger avant même qu'il ne soit boisé et favoriser ainsi les plantations sylvicoles.

Le classement en EBC interdit les changements d'affectation ou les modes d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le classement en EBC entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le Code forestier, et entraîne la création d'un régime de déclaration administrative avant toutes coupes et abattages d'arbres.

Sur le POS actuel de la commune existent plusieurs bois en EBC totalisant une superficie de 257 ha ce qui représente un quart des boisements totaux.



Les bois en EBC ont plusieurs intérêts : biologique (protection des grandes forêts tels les EBC des Coussières et du bois de Chardet et protection des bois « refuge » tel l'EBC de la Charmille) et paysager (conservation des puy boisés typiques du Limousin tels les EBC du bourg et du Mazaudoueix).

Les parcelles soumises au régime forestier :

Le régime forestier est un ensemble de règles spéciales protégeant ou renforçant la protection des intérêts des collectivités propriétaires de forêts en France.

Il est applicable aux forêts appartenant à l'État, aux collectivités territoriales ou à des établissements publics et d'utilité publique. Ces forêts domaniales représentent 79 ha sur la commune, la majeure partie d'entre elles sont également en EBC.

Le régime forestier impose plusieurs contraintes aux collectivités propriétaires :

- préservation du patrimoine forestier
- obligation d'appliquer un aménagement forestier approuvé par le propriétaire
- vente des bois conformément aux récoltes programmées
- mettre en place un accueil du public
- respecter l'équilibre de la faune et de la flore

Le zonage ND :

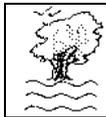
Le zonage ND permet de protéger un milieu naturel par l'interdiction de toute construction hormis des aménagements touristiques légers destinés à la mise en valeur du site. Il existe une seule zone ND sur la commune : il s'agit d'une zone humide située dans le bourg.

➤ **Ce qu'il faut retenir du SCOT :**

Le schéma de cohérence territoriale ou SCOT est un document d'urbanisme qui détermine, à l'échelle de l'ancienne Communauté de Communes de Guéret - Saint Vaury aujourd'hui Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, un projet de territoire visant à mettre en cohérence l'ensemble des politiques sectorielles notamment en matière d'urbanisme, d'habitat, de déplacements et d'équipements commerciaux, dans un environnement préservé et valorisé. Il a été instauré par la loi SRU du 13 décembre 2001. Le code de l'urbanisme fixe le régime des SCOT.

Le SCOT a été approuvé en décembre 2012. Il fixe des règles concernant la protection de la nature applicables à toutes les communes qui constituaient en 2012 la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret dont Saint Sulpice le Guérétois, notamment dans deux documents : le Document d'orientation et d'objectifs (DOO) et le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Les principaux objectifs et principes du PADD et du DOO relatifs à la protection, la gestion et la valorisation d'un territoire « nature » sont :



- La protection de la ressource en eau et l'amélioration de la qualité (le DOO impose certaines règles concernant la gestion de l'eau potable, des eaux pluviales et usées) ;
- La protection de la ressource en sol (le DOO impose certaines règles concernant le développement des zones constructibles au sein des espaces agricoles et naturels) ;
- La limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels (le DOO impose notamment une réduction de 20% des surfaces consommées jusqu'en 2018 puis 30% de 2018 à 2024).
- Le maintien de l'équilibre et de la biodiversité des espaces naturels

Ce maintien se traduit par le respect de la trame verte (bois et zones protégées) et bleue (zones humides et cours d'eau) élaborée en imposant :

- une protection stricte des zones Natura 2000, ZNIEFF et zones humides ;
- une protection stricte des cours d'eau et de leurs boisements de berge ;
- une protection des boisements présents le long des corridors biologiques ;
- une protection des espaces naturels et agricoles présents le long des corridors biologiques ;
- une protection de la trame bocagère.

Les règles imposées par le SCOT sont vastes, nous les avons reprises par thèmes dans chaque chapitre de ce rapport.

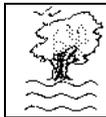
➤ **Ce qu'il faut retenir des ORGFH :**

Les ORGFH prévoient notamment, lors de l'élaboration de documents d'urbanisme :

- le maintien ou l'amélioration de la biodiversité forestière ;
- le maintien ou l'amélioration de la biodiversité des milieux agricoles ;
- L'amélioration des espaces ordinaires ou dégradés ;
- La conservation ou l'amélioration du réseau d'espaces naturels (corridors biologiques).

Le PLU doit mettre l'accent sur la protection des milieux hébergeant une faune remarquable, à savoir :

- les zones humides qui représentent 23.7% de la patrimonialité faunistique régionale (milieux très représentés sur la commune) ;
- les prairies sèches (absente de la commune) ;
- les bocages qui représentent 11.1% de la patrimonialité faunistique régionale (milieux bien représentés sur la commune) ;
- les landes et fruticées qui représentent 10.7% de la patrimonialité faunistique régionale (milieux peu représentés sur la commune);



Le PLU doit éviter la fragmentation du territoire. Elle provoque la coupure des corridors biologiques et l'isolement des domaines vitaux de certaines populations, la diminution du développement spatial des espèces et la limitation des échanges génétiques.

➤ **Ce qu'il faut retenir des cours d'eau classés « poissons migrateurs » :**

Seul un cours d'eau est classé au titre de l'article L214-17 liste 1 du Code de l'environnement : le Peurousseau, affluent de la Gartempe.

La réglementation induite n'a aucune conséquence sur l'urbanisme : il s'agit pour le propriétaire d'un barrage ou d'une digue d'étang de le rendre franchissable par les poissons.

➤ **Ce qu'il faut retenir du contrat de rivière « Gartempe » :**

Il ne s'applique qu'à l'extrémité ouest de la commune, sur le sous bassin versant du Peurousseau. Le contrat de rivière Gartempe, un programme d'action d'une durée de 5 ans, a été signé le 21 novembre 2011. Il a pour but de restaurer la qualité de l'eau et des milieux aquatiques sur le bassin de la Gartempe selon différentes thématiques :

- Limitation de l'érosion des berges et de l'ensablement de lits,
- Restauration de la continuité écologique,
- Amélioration de la gestion des plans d'eau,
- Amélioration de la gestion quantitative de la ressource en eau,
- Préservation et gestion des zones humides,
- Gestion des espèces,
- Amélioration de l'assainissement des eaux usées,
- Réduction des pollutions diffuses et ponctuelles, évaluation de la qualité des cours d'eau et de leurs bassins versants,
- Animation, sensibilisation, communication et valorisation des actions.

➤ **Ce qu'il faut retenir du SDAGE Loire-Bretagne :**

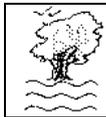
Les orientations en rapport avec l'élaboration d'un document d'urbanisme concernent également la protection des zones humides. En sus, on notera afin d'éviter la pollution des milieux aquatiques :

- la mise en cohérence des zones urbanisables avec le plan de zonage d'assainissement collectif / non collectif ;
- La limitation des étangs ;
- La gestion des eaux pluviales.

➤ **Ce qu'il faut retenir de la charte forestière du Pays de Guéret :**

Les objectifs de la charte forestière sont multiples :

- Mieux prendre en compte la multifonctionnalité de la forêt.



- Favoriser la concertation avec l'ensemble des acteurs de la forêt afin d'aboutir à un projet commun de développement.
- Mettre en place un plan d'actions pluriannuel sur la forêt et contractualiser avec les partenaires financiers,
- Garantir la satisfaction des demandes environnementales ou sociales particulières concernant la gestion de la forêt,
- Renforcer la compétitivité de la filière de production, de récolte, de transformation et de valorisation des produits (notamment favoriser le regroupement des propriétaires forestiers sur le plan technique ou économique, la restructuration foncière, la gestion groupée, ou encore l'accès aux massifs),
- Préserver les espaces à forte vocation environnementale

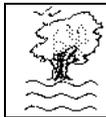
➤ **Ce qu'il faut retenir du SSCENR :**

Deux axes sont à prendre en considération lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme : la conservation de la biodiversité et la prévention des risques naturels. Concernant la conservation de la biodiversité, les objectifs sont assez similaires à ceux des ORGFH :

- Favoriser la poursuite d'une activité agricole assurant le maintien de milieux divers (notamment ouverts) et relativement peu dégradés
- Mettre en œuvre une gestion agricole et sylvicole adaptée au maintien de la biodiversité notamment dans les zones les plus sensibles (ZNIEFF), ou d'intérêt particulier (PNR...)
- Assurer plus spécifiquement par une gestion adaptée la préservation des principales zones humides et des landes sèches résiduelles
- Protéger les milieux aquatiques et la qualité des eaux notamment en tête des bassins versants (éviter notamment la création de plans d'eau et de retenues hydroélectriques)
- Améliorer les conditions de migration et de reproduction du saumon et de la truite fario
- Assurer une continuité entre les milieux terrestres remarquables (« corridors verts »)
- Maintenir le réseau de haies dans les zones de bocage

Concernant la prévention des risques naturels, les objectifs sont les suivants :

- Contenir l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques d'inondation (plaines alluviales) ou de ruissellement (talwegs...)
- Gérer globalement les bassins versants vis à vis des risques d'inondation et assurer un meilleur entretien des cours d'eau



- Veiller au maintien raisonné des réseaux de haies
 - Maintenir un maximum de couverts végétaux en période hivernale
 - Réduire les risques de rupture des digues d'étang
 - Prévenir les risques d'incendies de forêts
- **Ce qu'il faut retenir du Grenelle de l'environnement:**

Les objectifs des Grenelles I et II ont été intégrés à la nouvelle réglementation des PLU et le SCOT reprend largement ses objectifs.

Le principal enjeu en rapport avec les documents d'urbanisme est de (re)constituer un réseau écologique cohérent qui permet aux espèces de circuler et d'interagir, et aux écosystèmes de continuer à rendre à l'homme leurs services.

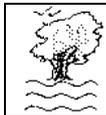
Cela passe par la création de trames vertes et bleues dont les objectifs sont de :

- Diminuer la fragmentation et la vulnérabilité des habitats naturels et habitats d'espèces ;
- Identifier et relier les espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques ;
- Atteindre ou conserver le bon état écologique ou le bon potentiel des eaux de surface ;
- Prendre en compte la biologie des espèces migratrices ;
- Faciliter les échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces de la faune et de la flore sauvage ;
- Améliorer la qualité et la diversité des paysages ;
- Permettre le déplacement des aires de répartition des espèces sauvages et des habitats naturels dans le contexte du changement climatique.

La carte ci-après localise toutes les protections et orientations de gestion de la faune, de la flore et des milieux précédemment décrites.

- **Ce qu'il faut retenir du schéma de cohérence écologique du Limousin:**

Il a pour objectif d'identifier les enjeux de la région Limousin relatifs à la préservation et la restauration des continuités écologiques, d'identifier les composantes de la trame verte et bleue limousine et de définir les priorités d'action à l'échelle régionale (voir chapitre « Trame verte et bleue »).

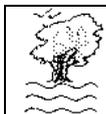


IMPACT CONSEIL
Et ATEL PII

REVISION DU PLU DE LA COMMUNE
DE SAINT SULPICE LE GUERETOIS - Département de la Creuse

Carte protection nature

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019



B. La faune

Notons que cette approche se base sur les données existantes. Nous n'avons réalisé aucun inventaire faunistique à l'échelle de la commune (36 km²) dans le cadre de l'élaboration du PLU.

Notons que l'absence d'observation sur une espèce ne signifie pas qu'elle n'est pas présente.

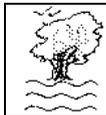
1. Les Mammifères terrestres

Impact Conseil a réalisé plusieurs inventaires faunistiques sur la commune de Saint Sulpice le Guérétois dans le cadre d'études d'aménagement des cours d'eau (2005) et de notices d'impacts réalisées pour la création du parc éolien des Monts de Guéret (2008 et 2011) et pour la DUP de la ZA du Monteil (2003). De plus, l'étude environnementale de l'écoquartier de 2015 (cabinet Ectare) a révélé la présence de trois mammifères.

A partir de ces observations de terrains et d'une enquête réalisée auprès de l'ONCFS sur la forêt de Chabrières, on peut augurer la présence sur la commune des espèces suivantes :

Nom français	Nom vernaculaire	Présence	Statut de protection
Campagnol amphibie	<i>Arvicola sapidus</i>	certaine	PN
Musaraignes, loir, mulots, souris, rats et campagnols		certaine	Aucun
Ragondin	<i>Myocastor coypus</i>	certaine	Aucun
Ecureuil roux	<i>Sciurus vulgaris</i>	certaine	PN
Hérisson d'Europe	<i>Erinaceus europaeus</i>	certaine	PN
Taupe d'Europe	<i>Talpa europaea</i>	certaine	
Loutre	<i>Lutra lutra</i>	certaine	PN - DH4 - DH2
Martre	<i>Martes martes</i>	certaine	
Belette	<i>Mustela nivalis</i>	certaine	
Vison d'Amérique	<i>Mustela vison</i>	possible	
Hermine	<i>Mustela erminea</i>	probable	
Putois	<i>Mustela putorius</i>	probable	
Fouine	<i>Martes foina</i>	certaine	
Genette	<i>Genetta genetta</i>	possible	PN
Chat forestier	<i>Felis sylvestris</i>	possible	DH4 - PN
Renard roux	<i>Vulpes vulpes</i>	certaine	
Sanglier	<i>Sus scrofa</i>	certaine	
Blaireau	<i>Meles meles</i>	certaine	
Lièvre d'Europe	<i>Lepus europaeus</i>	certaine	
Lapin de Garenne	<i>Oryctolagus cuniculus</i>	certaine	
Cerf élaphe	<i>Cervus elaphus</i>	certaine	

PN : protection nationale



DH2 : Directive habitat - annexe 2

DH4 : Directive Habitats - annexe 4

L'espèce la plus remarquable, dont la présence est confirmée est la loutre d'Europe (épreintes observées par Impact Conseil sur le ruisseau de la Naute). Elle fréquente les ruisseaux, étangs et zones humides.

2. Les Mammifères volants

Il n'existe aucune donnée sur la commune de Saint Sulpice le Guérétois mais une étude des Chiroptères a été menée par le cabinet Biotope entre le 12 août 2008 et le 3 juillet 2009 (12 sorties) sur toute la forêt de Chabrières et ses abords (prairies, étangs, etc...) dans le cadre d'une étude de projet éolien.

La plupart des espèces contactées dans la forêt de Chabrières notamment sur Guéret et Saint Léger le Guérétois peuvent également être présentes sur la commune.

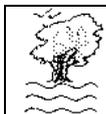
Les 15 espèces constatées étaient les suivantes :

- Sérotine commune (*Eptesicus serotinus*) ;
- Pipistrelle commune (*Pipistrellus pipistrellus*) ;
- Pipistrelle de Kuhl (*Pipistrellus kuhlii*) ;
- Pipistrelle de Nathusius (*Pipistrellus nathusii*) ;
- Barbastelle d'Europe (*Barbastella barbastellus*) ;
- Murin à moustaches (*Myotis mystacinus*) ;
- Murin d'Alcathoe (*Myotis alcathoe*) ;
- Murin à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus*) ;
- Murin de Natterer (*Myotis nattereri*) ;
- Murin de Daubenton (*Myotis Daubentonii*) ;
- Grand Murin (*Myotis myotis*)
- Oreillard roux (*Plecotus auritus*) ;
- Noctule commune (*Nyctalus noctula*) ;
- Grande noctule (*Nyctalus lasiopterus*) ;
- Noctule de Leisler (*Nyctalus leisleri*).

D'autres espèces peuvent être présentes. **Toutes ces espèces figurent sur la liste rouge nationale et sur l'annexe 4 de la directive Habitat. La Barbastelle, le Murin à oreilles échancrées et le grand Murin figurent également en annexe 2 de la Directive Habitat, ce sont des espèces rares et menacées.**

Ces espèces protégées fréquentent des milieux variés, les plus biogènes étant les bocages, les zones humides et les boisements caducifoliés.

Les arbres sénescents (offrant généralement des fissures, des cavités et des trous de pics) constituent des gîtes intéressants pour certains Chiroptères.



3. Les reptiles

Nous n'avons aucune donnée à l'échelle de la commune sur cet ordre, mais d'après l'atlas des reptiles du Limousin du GMHL, le quadra, de 10*7 km² dans lequel est inclus la commune de Saint Sulpice le Guérétois, recense les observations suivantes :

Nom français	Nom vernaculaire	Présence supposée sur la commune	Statut de protection
Orvet	<i>Anguis fragilis</i>	certaine	PN
Lézard vert	<i>Lacerta viridis</i>	certaine	PN - DH4
Lézard des murailles	<i>Podarcis muralis</i>	certaine	PN - DH4
Coronelle lisse	<i>Coronella austriaca</i>	possible	PN - DH4
Couleuvre vipérine	<i>Natrix maura</i>	certaine	PN
Couleuvre à collier	<i>Natrix natrix</i>	certaine	PN
Vipère aspic	<i>Vipera aspis</i>	certaine	PN annexe4

PN : protection nationale

DH2 : Directive habitat - annexe 2

DH4 : Directive Habitats - annexe 4

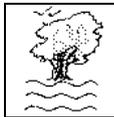
Ces espèces, bien que presque toutes protégées, sont bien représentées en Limousin hormis la Coronelle lisse.

4. Les batraciens

Nous n'avons aucune donnée à l'échelle de la commune hormis pour le sonneur à ventre jaune contacté dans la ZNIEFF du Marais du Chancelier, pour le triton palmé et la grenouille verte contactée en 2015 lors de l'étude environnementale de l'éco-quartier. D'après l'atlas des amphibiens du Limousin du GMHL, le quadra, de 10*7 km² dans lequel est inclus la commune, recense les observations suivantes :

Nom français	Nom vernaculaire	Présence supposée sur la commune	Statut de protection
Salamandre tachetée	<i>Salamandra salamandra</i>	certain	PN
Triton marbré	<i>Triturus marmoratus</i>	probable	PN - DH4
Triton palmé	<i>Triturus helveticus</i>	certain	PN
Alyte	<i>Alytes obstetricans</i>	certain	PN - DH4
Crapaud commun	<i>Bufo bufo</i>	certain	PN
Crapaud calamite	<i>Bufo calamita</i>	probable	PN - DH4
Rainette verte	<i>Hyla arborea</i>	probable	PN - DH4
Grenouille agile	<i>Rana dalmatina</i>	certain	PN - DH4
Grenouille rousse	<i>Rana temporaria</i>	certain	PN annexe4
Grenouille verte	<i>Rana esculenta</i>	certain	aucun

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019



Sonneur à ventre jaune	<i>Bombina variegata</i>	certain	PN-DH2-4
------------------------	--------------------------	---------	----------

Ces espèces, bien que presque toutes protégées, sont bien représentées en Limousin. Le sonneur à ventre jaune figure en annexe 2 de la Directive Habitat, cette espèce est rare et menacée en Europe. Il fréquente certaines mares et fossés ensoleillés de la commune.

5. L'avifaune

Nous ne disposons pas de données avifaunistiques sur la commune. La base de données de l'inventaire nationale du patrimoine naturel ne cite aucune espèce. On peut augurer sans se tromper la présence des espèces Limousines les plus communes, qui sont par milieu, les suivantes :

Oiseaux des bois et bosquets		
Tourterelle des bois*	Geai des chênes*	Grimpereau des bois
Huppe fasciée	Pic vert	Coucou gris
Pouillot véloce*	Gobemouche gris	Bondrée apivore
Pic épeiche	Autour des Palombes	Faucon hobereau
Rouge queue à front blanc	Pic épeichette	Grive draine
Mésange huppée	Pouillot de Bonelli	Pouillot siffleur
Sitelle torchepot	Pie grièche à tête rousse	
Oiseaux des haies		
Pigeon ramier	Alouette lulu	Mésange charbonnière*
Corneille noire*	Fauvette grisette	Pipit des arbres
Rossignol Philomène	Fauvette des jardins	Fauvette à tête noire
Mésange à longue queue	Grive musicienne	Chardonneret élégant
Pinson des arbres	Grimpereau des jardins	Verdier d'Europe
Târier pâtre	Bruant jaune	Troglodyte mignon
Mésange nonnette	Hypolais polyglotte	Accenteur mouchet
Pouillot fitis	Linette mélodieuse	Serin cini
Bruant zizi	Buse variable*	
Oiseaux ubiquistes		
Pie bavarde	Moineau domestique	Merle noir
Bergeronnette grise	Étourneau sansonnet	Faucon crécerelle
Chouette hulotte	Rouge queue noir	Mésange bleue

En terme d'espèces d'intérêt patrimonial, nous citerons celles inventoriées dans la ZNIEFF de la forêt de Chabrières car elles peuvent toutes fréquenter la commune :

- Autour des palombes (*Accipiter gentilis*) (Protection nationale)
- Bec croisé des sapins (*Loxia curvirostra*) (Protection nationale)
- Busard Saint-Martin (*Circus cyaneus*) (Protection nationale, Directive Oiseaux)
- Locustelle tachetée (*Locustella naevia*) (Protection nationale)
- Mésange boréale (*Parus montanus*) (Protection nationale)
- Pipit farlouse (*Anthus pratensis*) (Protection nationale)



6. Entomofaune

L'étude environnementale de l'écoquartier (cabinet Ectare - 2015) mentionne la présence de 16 lépidoptères, 5 Odonates et 7 Orthoptères. Toutes ces espèces sont communes à très communes et non protégées.

La commune est très boisée, il est probable que de nombreux insectes saproxoliques d'intérêt patrimonial soient présents (pique-prune, grand capricorne, lucane cerf-volant, etc...).

7. Faune piscicole et astacicole

Les cours d'eau de la commune étant proche des sources, les espèces théoriquement en place sont celles de la zone à truites supérieure d'après la biotypologie de Verneaux, à savoir : la truite fario, le chabot, le vairon et la loche franche et certainement des espèces échappées d'étangs.

Le ruisseau de la Naute (plus gros ruisseau de la commune) a fait l'objet de plusieurs pêches électriques en 2013 de même que la Siauve en 2012 (source fédération de pêche de la Creuse). Les espèces en place étaient les suivantes :

Naute	Siauve
Chabot - truite fario - vairon - loche franche - chevaine - goujon et sur sa partie aval : vandoise - bouvière - perche - barbeau fluviatile - spirilin - ablette et rotengle	Vairon - goujon - chevaine - loche franche - truite fario et sur sa partie aval : barbeau fluviatile et spirilin

La seule pêche scientifique existante sur la commune ne fait mention d'aucune espèce d'intérêt patrimonial.

Cependant, sur les parties plus en aval de ces ruisseaux vivent deux espèces d'intérêt patrimonial listées en annexe II de la directive habitat/faune/flore: le chabot et la bouvière.

C. La flore

Notons que cette approche se base sur les données existantes. Nous n'avons réalisé aucun inventaire floristique à l'échelle de la commune (36 km²) dans le cadre de l'élaboration du PLU.

1. Espèces floristiques

Il existe trois sources d'informations sur le sujet : celles de la base de données Chloris du conservatoire botanique du massif central (données non spatialisées), les fiches des ZNIEFF présentent sur la commune et l'inventaire botanique de la zone humide du futur écoquartier du bourg

La base de données Chloris recense plus de 511 espèces de la flore supérieure sur la commune mais on ne notera aucune espèce protégée pour ce qui concerne les observations postérieures à 1980.



La seule espèce protégée connue d'après les inventaires ZNIEFF sur la commune est la grande douve (protection nationale) présente au marais du Chancelier.

L'étude botanique de l'écoquartier des jardins du bourg (cabinet Ectare - 2015) ne mentionne aucune espèce menacée mais trois espèces de la liste rouge régionale du Limousin sont présentes : la renoncule à feuilles de lierre, le scille à deux feuilles et le vulpin genouillé.

La commune comporte très certainement plusieurs autres espèces végétales protégées. Les milieux les plus favorables susceptibles d'héberger une flore patrimoniale sont les zones humides, les landes thermophiles à xérophiles, les hêtraies et les chênaies-charmaies.

2. Arbres remarquables

Hormis les trois arbres classés « arbres remarquables » par la DREAL Limousin (voir chapitre IIA), il a été observé seulement un autre arbre présentant un intérêt patrimonial, il s'agit d'un vieux poirier Bergamote sis sur la parcelle A n°386 entre Theix et Frémont.

D. Les milieux remarquables

1. Zones humides

L'article L 211-1 du Code de l'Environnement définit les zones humides ainsi : « les terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année ».

Ces zones humides représentent une véritable richesse patrimoniale d'un point de vue biologique (par la présence d'espèces rares et menacées) et écologique (rôle d'habitats pour des espèces faunistiques rares et menacées, rôle hydrologique).

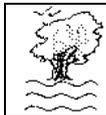
Nous avons identifié les zones humides de la commune à partir de l'inventaire des zones à dominante humide du Limousin réalisé par le Conseil Régional et géré par l'EPTB Vienne. Nous avons complété cet inventaire par des observations de terrains (rajout de 80.6 ha).

Ces zones humides figurent sur la carte des milieux remarquables de la commune. Elles représentent une surface très importante : 319 ha cours d'eau inclus.

2. Les milieux aquatiques

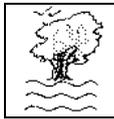
Concernant les cours d'eau (rivières ou ruisseaux), il n'y a pas de distinction à faire car ils présentent tous un rôle écologique majeur en termes de continuité écologique (circulation des espèces), d'habitats d'espèces protégées (chabot, truite fario, loutre, etc...) et ils sont générateurs d'habitats rivulaires protégés (aulnaies-frênaies).

Concernant les plans d'eau, même si les trames bleues doivent les inclure, c'est par rapport à l'aspect de la continuité écologique et pas forcément parce qu'ils présentent un intérêt remarquable.



En effet, les étangs présentent souvent plus d'impacts négatifs sur l'environnement (réchauffement des eaux, pertes de ressources en eau, fuites de poissons indésirables, pollution lors des vidanges), à fortiori s'ils ne sont pas équipés des ouvrages règlementaires (dérivation, moine, bassin de décantation, etc...) que d'impact positifs.

Les étangs de la commune ne seront pas considérés comme des milieux remarquables.



3. Les haies bocagères intéressantes

Les haies bocagères, bien représentées sur la commune, constituent un élément essentiel du paysage creusois. Elles structurent le paysage en lui donnant une forme et une verticalité. Elles réduisent les perspectives dans les zones à faible dénivelé (centre et est de la commune) : les villages, les maisons ne sont pas en vis-à-vis, l'habitat est caché par la végétation et c'est ce qui donne un caractère bucolique.

Outre ce rôle paysager, les haies bocagères offrent différents rôles écologiques :

- corridor de circulation pour les mammifères, permettant une liaison inter bosquet/forêt sans être exposé ;
- zone de nourrissage et de reproduction pour les oiseaux, les mammifères et les reptiles ;
- rôle brise vent et anti-érosion ;
- rôle pédo-hydrologique (rétention des eaux de ruissellement).

On notera sur la commune 6 types de haies (selon la nomenclature de l'ONCFS - Aubineau 2003) :

- la haie relictuelle (quelques sujets très clairsemés) est peu présente;
- la haie relictuelle arborée (haie clairsemée composée uniquement d'arbres de haut jet pour le confort des animaux) ;
- la haie basse rectangulaire sans arbre (haie éparée chaque année à 1.5 m) ;
- la haie basse rectangulaire avec quelques arbres est présente de manière diffuse
- la haie arbustive haute ;
- la haie multistrates.

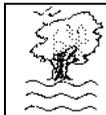
Nous avons recensé les haies bocagères les plus intéressantes d'un point de vue écologique (pour les haies à rôle paysager, se reporter au chapitre paysage) à partir de photographies aériennes et de recollements de terrain.

Il s'agit de haies correspondant aux types suivants :

- les haies multistrates ;
- les haies arbustives haute et les haies basse rectangulaires avec arbres lorsqu'elles lient des bosquets, ou lorsqu'elles sont parallèles aux courbes de niveaux, ou lorsqu'elles sont pourvues d'un talus ou lorsqu'elles bordent un fossé ou un cours d'eau (ripisylve).

Nous avons rajouté toutes les haies non relictuelles jouant un rôle de micro-corridor écologique c'est-à-dire des haies denses permettant à la faune de relier deux réservoirs de biodiversité (bois, zones humides, rivières et étangs, bocages dense à fin maillage) sans être à découvert.

Au final, les haies écologiquement intéressantes représentent 55.6 km de linéaire dont 21.8 km de micro-corridors écologiques (11.6km de ripisylve parmi ces 21.8km).



4. Les boisements remarquables

L'intérêt d'un boisement dépend de nombreux paramètres (la diversité des essences, la diversité des strates, la diversité générationnelle des peuplements, l'itinéraire sylvicole, etc...) qui ne peuvent s'apprécier que par la caractérisation de chaque parcelle boisée.

Une bio-évaluation des boisements remarquables à l'échelle d'une commune disposant de 1010 ha de bois, nécessite une étude spécifique allant au-delà de l'élaboration d'un PLU.

Par principe de précaution, nous considérerons que tous les boisements de la commune ont un sylvofaciès intéressant. En appliquant ce principe, tout bosquet supérieur à un hectare peut présenter des intérêts écologiques qu'il soit à proximité du grand massif boisé de Chabrières ou du bois de Chardet (rôle d'écotone entre la forêt et les prairies) ou isolé au milieu de la plaine (rôle de refuge).

Tous les boisements de la commune seront donc considérés comme des milieux potentiellement remarquables. Nous incluons également les petits bosquets de moins d'un hectare que le SCOT considère comme faisant partis de la trame verte intercommunale.

5. Autres milieux remarquables

Les autres milieux remarquables sont les deux ZNIEFF présentes sur la commune (décrites dans le chapitre « zones protégées »).

Elles sont incluses dans les bois et zones humides remarquables précédemment identifiés.

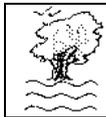
6. Carte des milieux remarquables de la commune



IMPACT CONSEIL
et ATEL PII

ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE
DE SAINT SULPICE LE GUERETOIS - Département de la Creuse

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019



E. Les corridors biologiques

Le corridor biologique ou écologique désigne un ou des milieux reliant fonctionnellement entre eux différents habitats vitaux pour une espèce ou une population,

Ce sont des infrastructures naturelles nécessaires au déplacement de la faune et des propagules de flore et fonge, mais pas uniquement. En effet, même durant les migrations et les mouvements de dispersion, les animaux doivent continuer à manger, dormir (hiberner éventuellement) et se protéger de leurs prédateurs. La plupart des corridors faunistiques sont donc aussi des sites de reproduction, de nourrissage, de repos, etc...

Dans un premier temps, nous avons repris les corridors biologiques majeurs du SCOT concernant la commune de Saint Sulpice le Guérétois. Ceux-ci ont été déterminés lors d'atelier « environnement » comprenant un collège de spécialistes locaux grâce à leurs observations de terrain (passage de gibier, collision routière, etc...).

Il s'agit des ruisseaux et zones humides connexes de la commune (trame bleue), d'un corridor reliant la forêt de Chabrière au bois de Chardet et d'un corridor reliant le bois de Chardet à la vallée de la Creuse.

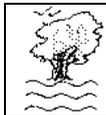
Dans un second temps, nous avons affiné ces données à large échelle de manière cartographique en liant les différents réservoirs de biodiversité (milieux remarquables identifiés au chapitre précédent) selon la théorie « du moindre coût ».

Compte tenu des obstacles infranchissables et des structures en place, on trouvera trois types de structures liantes :

- Structures linéaires : haies bocagères, lisières, ripisylves, etc...
- Structures en pas japonais : ponctuation d'espaces relais ou d'îlots refuges, en l'occurrence sur la commune de Saint Sulpice le Guérétois des bosquets ;
- Structures paysagères : type de milieux paysager en l'occurrence des bocages.

Ces éléments figurent sur la carte précédente des milieux remarquables.

Les corridors écologiques de type linéaire, représentent plus de 21 km.



F. La trame verte et bleue intercommunale

La trame verte et bleue est un réseau de continuités écologiques terrestres et aquatiques. En d'autres termes, la trame verte et bleue permet les déplacements, la conservation et le développement de la faune, qu'elle soit terrestre ou aquatique, et de leur habitat.

Ces continuités écologiques peuvent être de plusieurs formes :

Les réservoirs écologiques

Ils permettent aux espèces d'accomplir leur cycle de vie et aux habitats d'assurer leur fonctionnement. Ils abritent des noyaux d'espèces dont les individus peuvent ensuite se disperser mais accueillent également de nouvelles populations d'espèces.

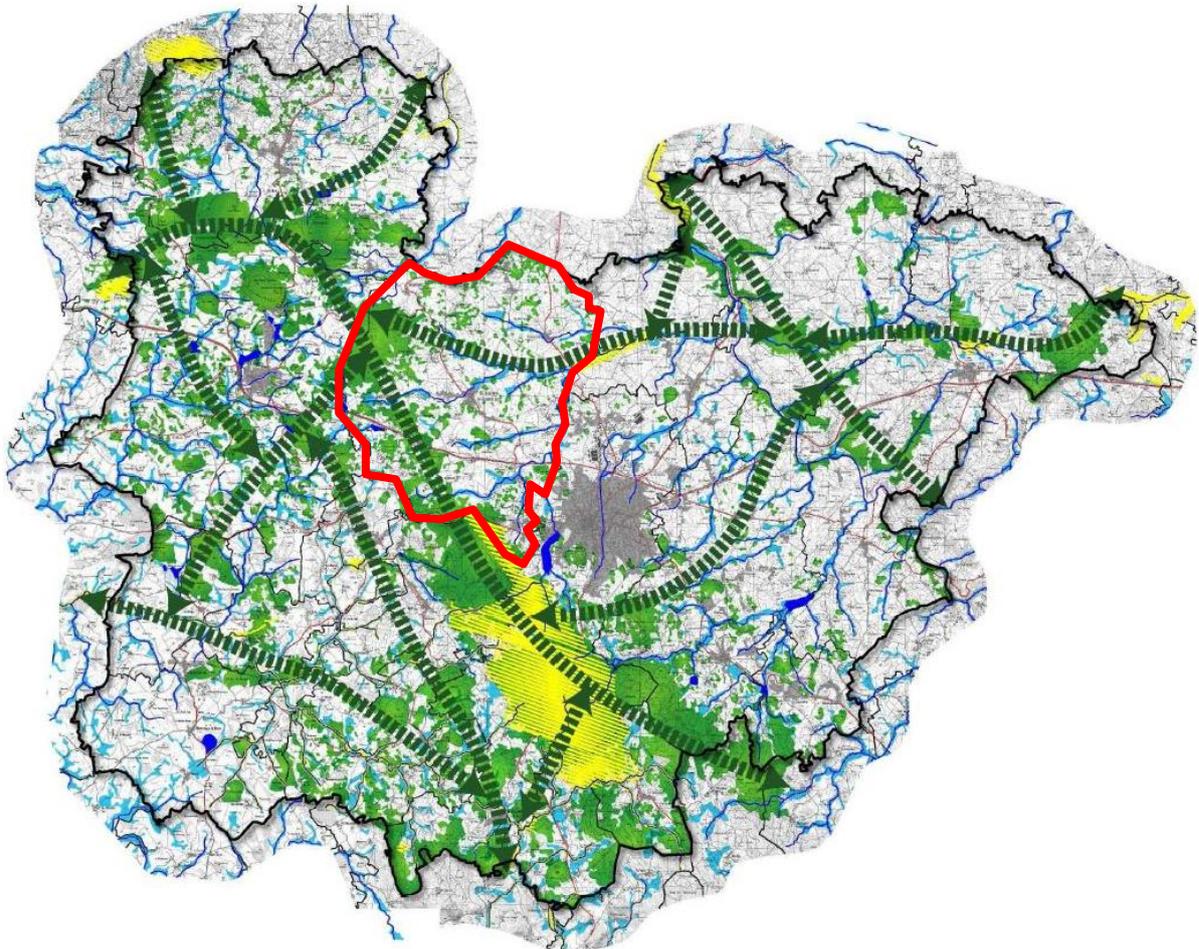
Les corridors écologiques

Ils assurent les connexions entre les réservoirs biologiques. Certaines espèces peuvent y accomplir tout ou partie de leur cycle de vie. Les corridors peuvent être linéaires, discontinus ou paysagers.

Les cours d'eau et zones humides

Les cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux classés au titre de l'article L. 214-17 du code de l'environnement et les autres cours d'eau, parties de cours d'eau et canaux importants pour la préservation de la biodiversité constituent à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

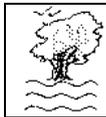
Les zones humides constituent également des réservoirs de biodiversité et/ou des corridors écologiques.



Légende :

-  Trame Bleue - cours d'eau, lacs, étangs
-  Trame Bleue - zones à dominante humide
-  Trame Verte - milieux boisés
-  Espaces naturels remarquables (ZNIEFF et Natura2000)
-  Corridors écologiques
-  Tâche urbaine
-  Limites communales
-  Périmètre du SCoT

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019



G. La trame verte et bleue régionale

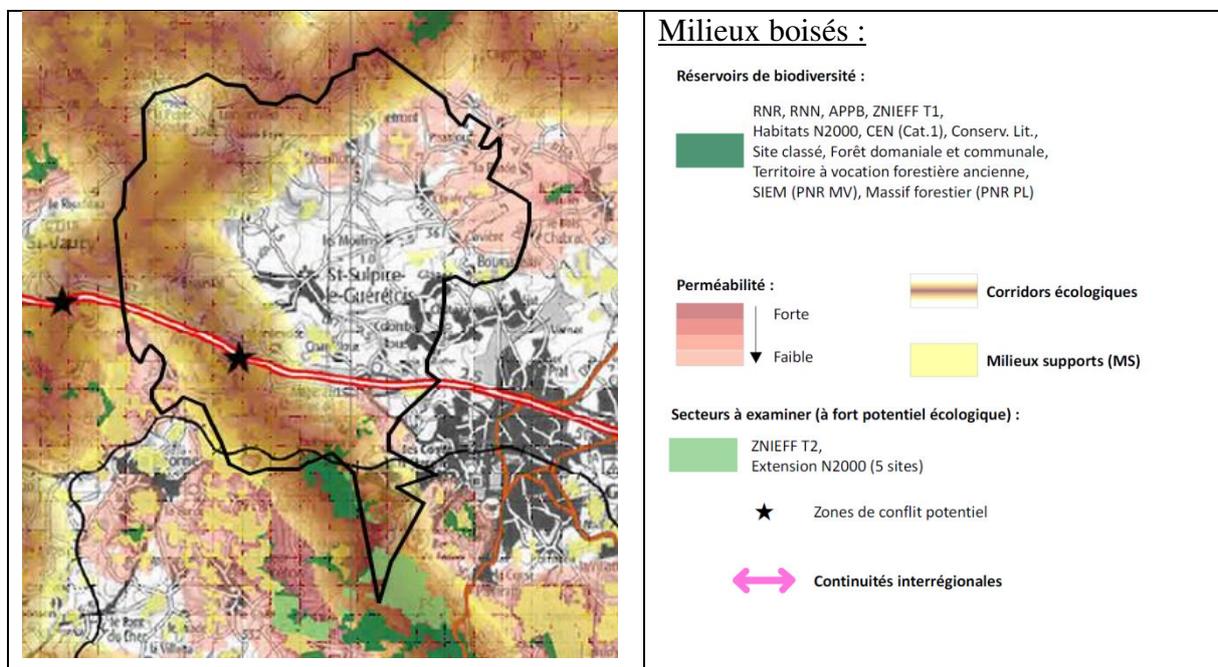
Dans le même esprit que la trame verte et bleue du SCOT, le Schéma Régional de cohérence écologique du Limousin de cohérence (SRCE) a été mis en place dans le cadre de démarche concertée du Grenelle de l'environnement. Il aboutit également sur la définition d'une trame verte et bleue à l'échelle régionale. Visant à la préservation et la restauration des continuités écologiques.

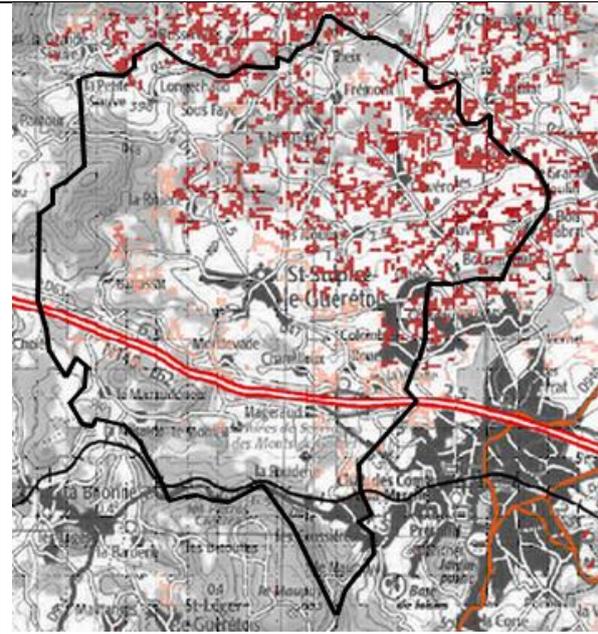
Il sera nécessaire de prendre en compte le SRCE dans les documents d'urbanisme dans les 3 ans suivant son approbation (article L.111-1-1 du code de l'urbanisme).

Le SRCE identifie la trame verte et bleue du Limousin constituée de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques sous cinq trames :

1. Les milieux boisés ;
2. Les milieux bocagers
3. Les milieux secs et/ou thermophiles et/ou rocheux ;
4. Les milieux humides ;
5. Les milieux aquatiques.

A noter que la trame milieux secs n'existe pas sur la commune de Saint Sulpice le Guérétois. Les autres trames sont les suivantes :





Milieux bocagers :

Réservoirs de biodiversité :

RNR, RNN, APPB, ZNIEFF T1,
Habitats N2000, CEN (Cat.1),
Conserv. Lit., Site classé,
Très forte densité de haie,
Site oiseaux (SEPOL),
Flore de prairie maigre (CBNMC)*



Milieux supports (MS)

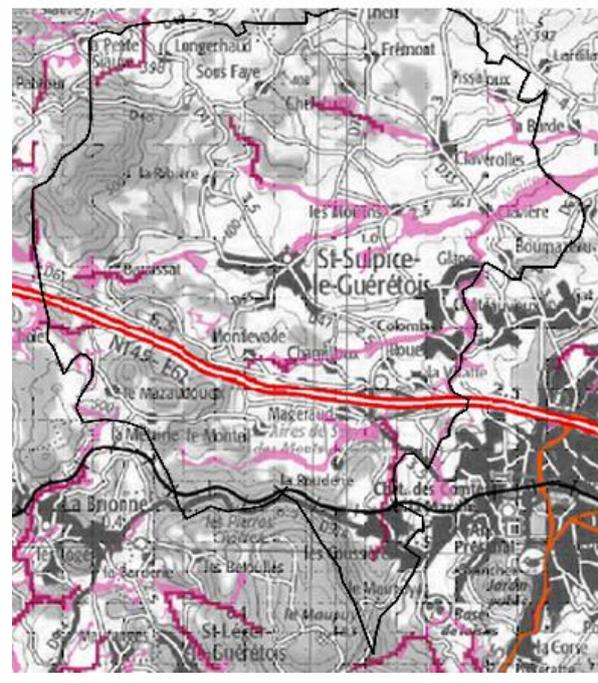


Secteurs à examiner (à fort potentiel écologique) :

Captage, ZNIEFF T2,
Extension N2000 (5 sites)



Continuités interrégionales



Milieux humides :

Réservoirs de biodiversité :

MS (Zone humide avérée et cours d'eau temporaire),
Habitats N2000,
Site d'intérêt écologique majeur (PNR MV),
Zone humide patrimoniale (PNR PL)



Secteurs à examiner (à fort potentiel écologique) :

Zone à dominante humide (ZDH),
Extension N2000 (5 sites)



Milieux supports (MS) * :

Zone humide avérée,
Cours d'eau temporaire

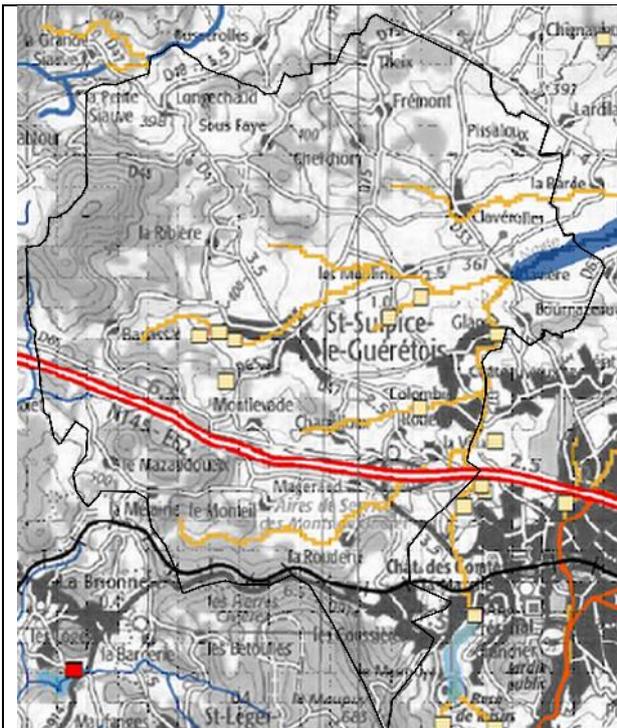


Corridors écologiques * :

Zone à dominante humide (ZDH),
Cours d'eau temporaire



Continuités
interrégionales



Milieux aquatiques :

Réservoirs de biodiversité :

RNR, RNN, APPB,
ZNIEFF T1, Habitat N2000,
CEN (Cat.1), Conserv. Lit.,
Étang d'intérêt écologique validé,
Site classé



— Cours d'eau classé en liste 1 et/ou 2



— Donnée frayère et espèce

Secteurs à examiner (à fort potentiel écologique) :



Autre ZNIEFF T1 (13 sites), ZNIEFF T2,
Extension N2000 (5 sites),
Autre étang d'intérêt écologique



Réservoir biologique



Milieux supports (MS)



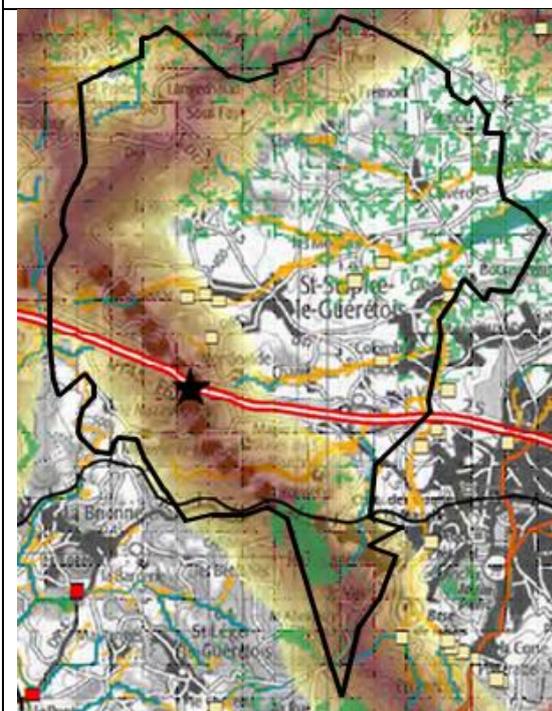
Corridors écologiques



Principaux obstacles à l'écoulement



Continuités interrégionales



Trame verte et bleue :

Réservoirs de biodiversité :

Trame verte :



Milieux boisés,
Milieux bocagers,
Milieux secs et/ou thermophiles et/ou rocheux

Trame bleue :



Milieux humides,
Milieux aquatiques



Milieux aquatiques à préserver



Milieux aquatiques à remettre en bon état



Zones de conflit potentiel



Principaux obstacles à l'écoulement

Corridors écologiques :

Trame verte :



Milieux boisés à préserver



Milieux boisés à remettre en bon état



Milieux secs et/ou thermophiles et/ou rocheux

Trame bleue :



Milieux humides,
Milieux aquatiques



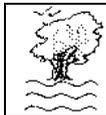
Milieux aquatiques



Continuités interrégionales

La carte des milieux remarquables de la commune est entièrement compatible avec cette trame verte et bleue et beaucoup plus précise puisque traitée avec des données de terrain

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019

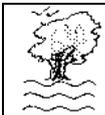


qui ont permis d'affiner les milieux boisés, le réseau hydrographique, les zones humides et les haies bocagères qui ont été analysés qualitativement et quantitativement.

H. Synthèse cartographique des enjeux écologiques

L'analyse territoriale précédente permet d'établir une carte du réseau écologique comprenant : les réservoirs de biodiversité, les corridors écologiques et les zones tampon qui protègent les deux éléments précédents. Concernant ce dernier point il a été décidé de créer des zones tampon sur les corridors : bandes de 10 m de large de part et d'autres des haies « corridors » et des cours d'eau, mais pas autour des réservoirs de biodiversité (bois, zones humides, bocages, etc...) qui ont déjà été cartographiés avec une certaine largesse.

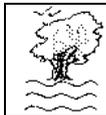
Cette carte constitue la trame verte et bleue communale :



IMPACT CONSEIL
Et ATEL PII

REVISION DU PLU DE LA COMMUNE
DE SAINT SULPICE LE GUERETOIS - Département de la Creuse

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019



III. POLLUTION ET QUALITE DES MILIEUX

A. Pollution de l'air

La pollution de l'air est directement liée aux installations de combustion, aux activités domestiques, industrielles, agricoles et au transport routier qui rejettent des polluants et des gaz à effet de serre.

La pollution de l'air est indirectement liée à la consommation énergétique.

1. Emissions de rejets aériens et constat de qualité de l'air

Sur la commune de Saint Sulpice le Guérétois et aux alentours, il n'existe aucune industrie émettant des rejets aériens.

Les principaux rejets atmosphériques proviennent de la circulation automobile notamment sur la RN 145 sur laquelle transite plus de 10 000 véhicules par jour dont 3 000 poids lourds. Ce trafic routier est générateur de monoxyde d'azote, monoxyde de carbone, composés organiques volatiles, particules en suspension, dioxyde de soufre et de métaux lourds.

Nous ne disposons d'aucune donnée quantitative ou qualitative sur la commune.

La seule donnée sur la qualité de l'air provient de la station de mesure de Guéret (centre ville) gérée par Limair. Cette station indique une bonne qualité de l'air depuis 1993. En effet, l'agglomération Guérétoise jouit du fait de sa population, de sa concentration industrielle et d'infrastructures de transports moyennement denses, d'un environnement favorable.

2. Politique de réduction des gaz à effets de serre

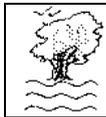
2.1. Situation sur la commune

Notons que nous n'aborderons pas ici le thème des énergies renouvelables traitées au chapitre « potentialités en énergie renouvelables ».

Par rapport aux économies d'énergie, notons que la commune de Saint-Sulpice-le-Guérétois a été récompensée pour ses efforts par l'Association Nationale pour la Protection du Ciel et de l'Environnement Nocturne. En effet, dans la commune l'éclairage public est réduit et à la tombée de la nuit, la lumière est éteinte lorsque plus personne n'en a besoin.

Par rapport à la problématique transport, le constat est le suivant :

Le ramassage scolaire assuré dans toute la commune afin d'amener 33 à 38 enfants (en 2013) du primaire à l'école du bourg (162 élèves en 2013) et les enfants du secondaire au collège et lycée de Guéret ou au LEP de Saint Vaury (ce dernier service est encadré par une convention avec le Conseil Général, Autorité Organisatrice des Transports de rang 2 placée sous la compétence de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret).



Pendant le temps scolaire, la commune assure également des transports pédagogiques afin que les enfants des écoles puissent pratiquer des activités culturelles et sportives dans les structures dédiées.

Il n'existe pas de transport inter-urbain (hormis scolaire) de type TER mais la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a mis en place dans le cadre du PGD (voir chapitre page suivante) en septembre 2013 un transport public rural, interurbain et urbain sur son territoire.

Le transport public est de type transport à la demande (TAD) s'effectuant sur des points de regroupement (villages de plus de 4 habitants) avec deux aller/retour par jour.

Le TAD achemine les passagers vers des points de rabattements qui sont les pôles de proximité définis au SCOT. De ces points de rabattements partent des liaisons inter-urbaines (TER et « Transcreuse » le nouveau transport urbain de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret).

La commune de Saint Sulpice le Guérétois est coupée en deux zones pour ce qui concerne le TAD : les habitants de l'ouest sont dirigés vers le point de rabattement de Saint Vaury et les habitants de l'est vers le point de rabattement de Guéret Nord.

2.2. Le PCET

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret est en train de mettre en place un Plan Climat-Energie Territoriale (PCET).

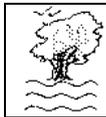
Un Plan Climat-Energie Territorial (PCET) est une démarche de développement durable axée spécifiquement sur la lutte contre les changements climatiques. Concrètement, un PCET apparaît comme un projet de territoire axé sur la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la réduction de la dépendance énergétique et la limitation de la vulnérabilité climatique, en permettant d'adapter les territoires sur les court, moyen et long terme. Cette démarche participative est co-construite entre les décideurs, l'ensemble des services des collectivités territoriales et tous les acteurs du territoire (collectivités, acteurs socio-économiques, associations, entreprises, universités, habitants...).

L'objectif du PCET est de mettre en cohérence les actions du territoire en passant au filtre "climat-énergie" l'ensemble de ses décisions et politiques afin de passer d'initiatives éparses, engagées au coup par coup, à une politique climat-énergie cohérente, concertée et ambitieuse.

2.3. Le PGD

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a lancée un Plan Global de Déplacement (PGD) en 2011.

Un PGD détermine, dans le cadre d'un périmètre de transport urbain, l'organisation du transport des personnes et des marchandises, la circulation et le stationnement. Tous les modes de transports sont concernés, ce qui se traduit par la mise en place d'actions en faveur des modes de transports alternatifs à la voiture particulière : les transports publics, les deux roues, la marche...



Chaque PGD doit maintenant aussi comporter un volet d'évaluation environnementale. Il est un levier pour les démarches visant à économiser l'énergie et limiter les émissions de gaz à effet de serre.

Pour l'heure, seul le plan des transports en commun est opérationnel depuis le 1^{er} septembre 2013. Il comprend (hors transport scolaire expliqué au chapitre 2.1) :

- le réseau de transport à la demande (TAD) qui collecte les usagers dans chaque village pour les acheminer vers les pôles de proximité (Montaigut le Blanc, Ajain, Saint Vaury, Sainte Feyre, Guéret nord et Guéret sud).
- Le réseau inter-urbain qui relie les pôles de proximité à Guéret ;
- Le réseau urbain qui comprend 7 lignes de transport à l'intérieur de l'agglomération guérétoise.

2.4. Le SCOT

Le SCOT s'est particulièrement intéressé à la diminution des gaz à effet de serre et à la diminution des consommations énergétiques. A ce propos, il impose :

- De prévoir dans les documents d'urbanisme un maillage de cheminement doux pour les piétons et vélos ;
- La réduction globale des besoins en déplacement grâce à une organisation multi-polaire du territoire ;
- D'autoriser dans les documents d'urbanisme l'implantation de dispositifs nécessaires à la production d'énergie renouvelable.
- La mise en place progressive d'équipements autonomes ou peu consommateur d'énergie électrique (notamment l'éclairage) lors d'opération d'aménagement ;
- La possibilité d'aménager des aires de co-voiturage.

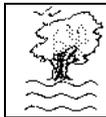
B. Pollution des eaux

1. Eaux usées

Notons qu'un plan détaillé du réseau d'eaux usées de la commune est fourni dans les annexes.

➤ L'assainissement collectif du bourg :

Le réseau du bourg est de type séparatif, il date de 1980 pour ses portions les plus anciennes et dessert le centre bourg ainsi que toutes ses extensions sauf le secteur de la Grange. Il aboutit à une station d'épuration située au nord est du bourg. Cette filière de traitement est de type boues activées. Elle a été conçue pour 600 E.H. (90 m³/j de charges hydrauliques et 36 kg/j de charge organiques). **Cette station d'épuration a une marge d'avenir importante (les analyses du 08/07/2014 du SATESE annonçaient 86 m³/j de charges hydrauliques et 11.2 kg de charges organiques) si un programme de réduction des eaux claires parasites est engagé. En effet, le réseau est quasiment à saturation**



hydraulique par temps sec et en sursaturation lors des pluies, occasionnant dans ces conditions un impact sur le cours d'eau récepteur.

Afin de réduire les flux hydrauliques et restructurer la station d'épuration, la commune a engagé en 2018 des travaux de lutte contre les eaux parasites.

➤ **Assainissement collectif de Banassat :**

Le réseau de Banassat a été construit en 2005. Il est de type séparatif et collecte toute la partie ancienne du village.

Il aboutit à un filtre à sables d'une capacité de 60 E.H. (9 m³/j de charges hydrauliques et 3.6 kg de charges organiques).

Le dernier bilan 24h du SATESE du 03/07/2012 (les contrôles ne sont pas obligatoire sur les petites stations d'épuration donc les fréquences de mesure sont faibles) évoquait un débit reçu en entré de station de 3 m³/j et une charge organique de 0.78 kg/j. La marge d'avenir est donc de 67 à 78% de la capacité de la station selon les paramètres considérés soit entre 40 et 46 E.H.

➤ **Assainissement collectif des Coussières / Mageraud :**

Ce réseau d'assainissement de type séparatif est également assez récent : première tranche effectuée en 1993. Il dessert l'intégralité du quartier des Coussières, du Clocher, de Mageraud ainsi que les ZA Monteil Nord et Monteil Sud.

Ce réseau d'assainissement est refoulé vers le réseau d'assainissement de la ville de Guéret. **La marge d'avenir de la station d'épuration de Guéret est très importante (station de 48 000 EH fonctionnant en moyenne 2013 à 9 216 EH), de nombreux branchements peuvent être effectués sur ce réseau dans la mesure où les flux hydrauliques ne dépassent pas la capacité de la pompe de refoulement de Mageraud soit 20 m³/h. Le cas échéant, changer l'ouvrage est relativement simple.**

➤ **Villages classés en assainissement collectif sur le plan de zonage d'assainissement :**

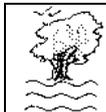
Le zonage d'assainissement et des eaux pluviales de la commune, approuvé le 29 octobre 2001, prévoit la mise en assainissement collectif de deux secteurs sur lesquels les propriétaires ne disposent pas de suffisamment de terrains pour réaliser un système d'assainissement autonome :

- Centre de Theix ;
- Claverolles.

L'étude de zonage d'assainissement est actuellement en cours de révision.

La commune vient d'engager un projet de création d'une unité de traitement sur le hameau de Claverolles. L'avant projet est terminé, la phase projet est engagée.

Pour ce qui concerne Theix, aucun projet n'est actuellement prévu. La mise en collectif du village de Theix a moins de justification car la laiterie a fermée.



Notons qu'un troisième secteur avait été préconisé : Banassat, mais ce projet a d'ores et déjà été réalisé.

➤ **Les projets d'assainissement collectif :**

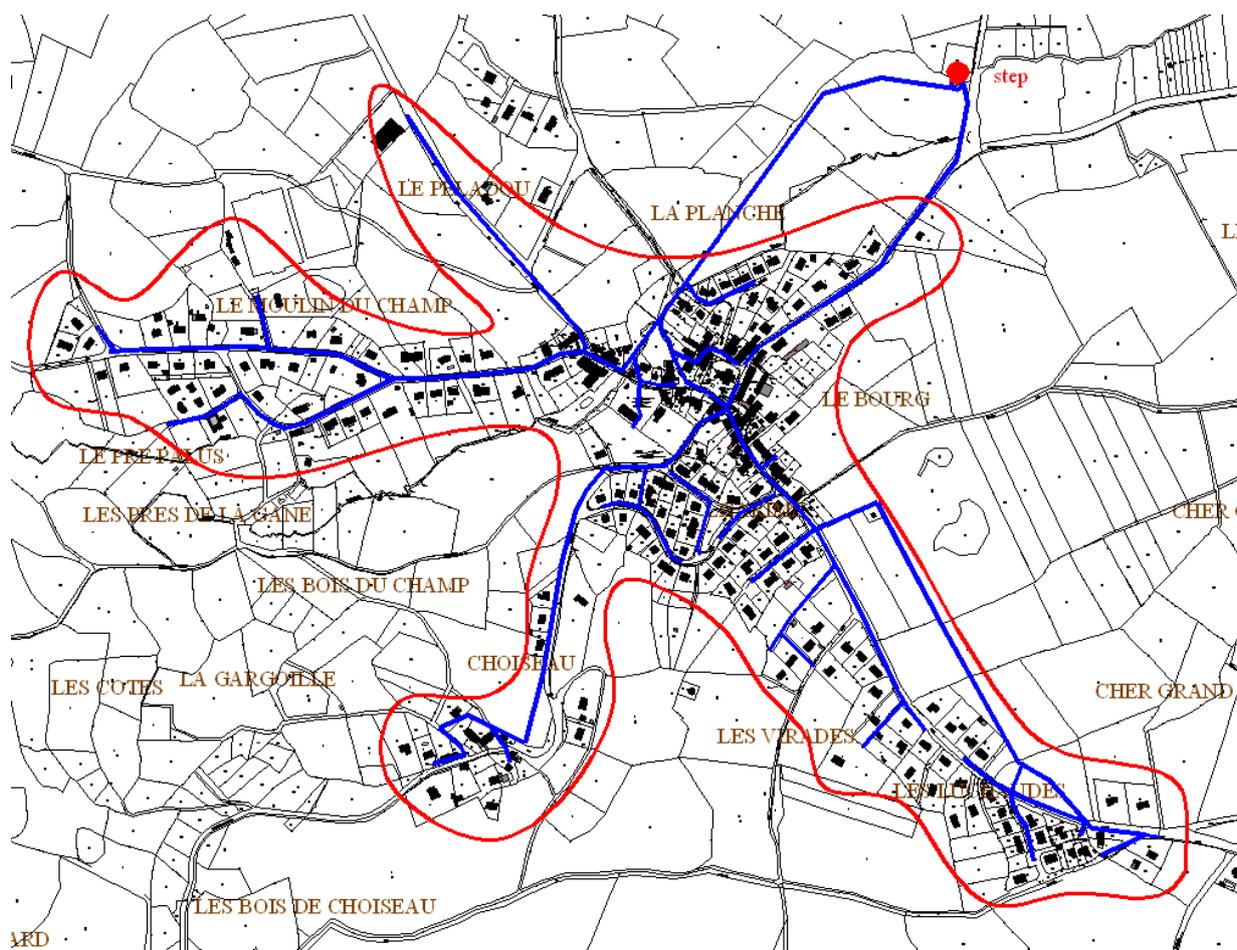
Comme déjà évoqué aux chapitres précédents la commune projette la création d'une unité de traitement à Claverolles (maitrise d'œuvre en cours), la restructuration de la station d'épuration du bourg (projet au stade de la consultation des entreprises), et la révision du plan de zonage d'assainissement et d'eau pluviale (prévue en 2017).

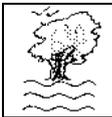
La restructuration du réseau du bourg vient de s'achever.

➤ **Carte des zones de collecte actuelles et futures :**

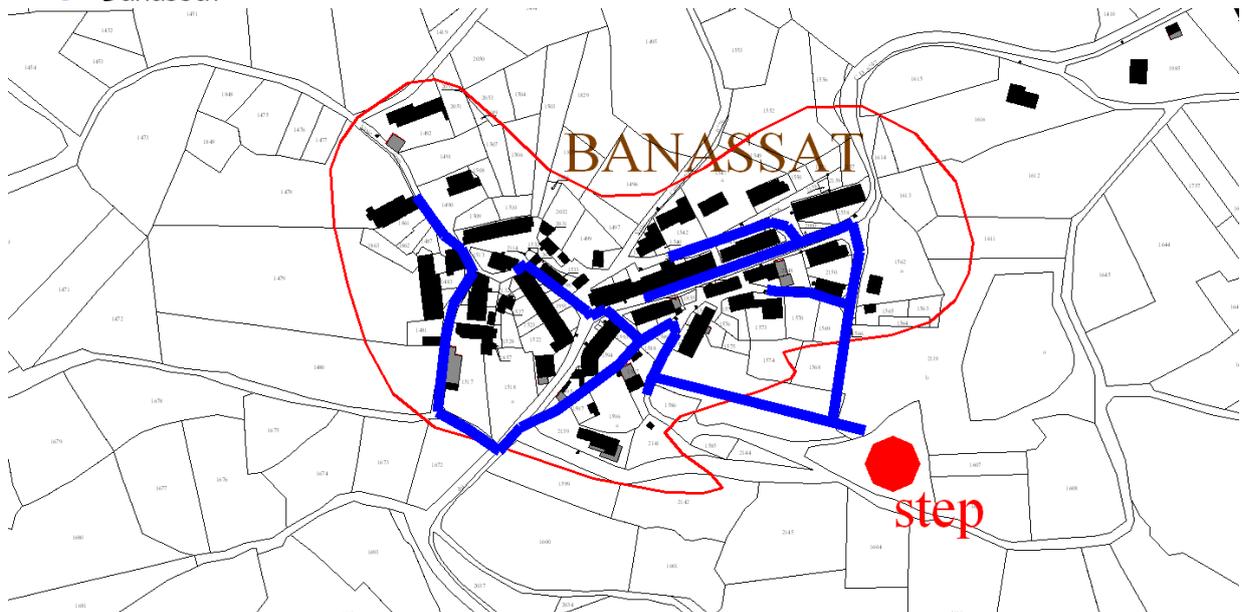
Les cartes des zones actuellement collectées à un réseau d'eaux usées sont les suivantes :

➤ **Le bourg :**

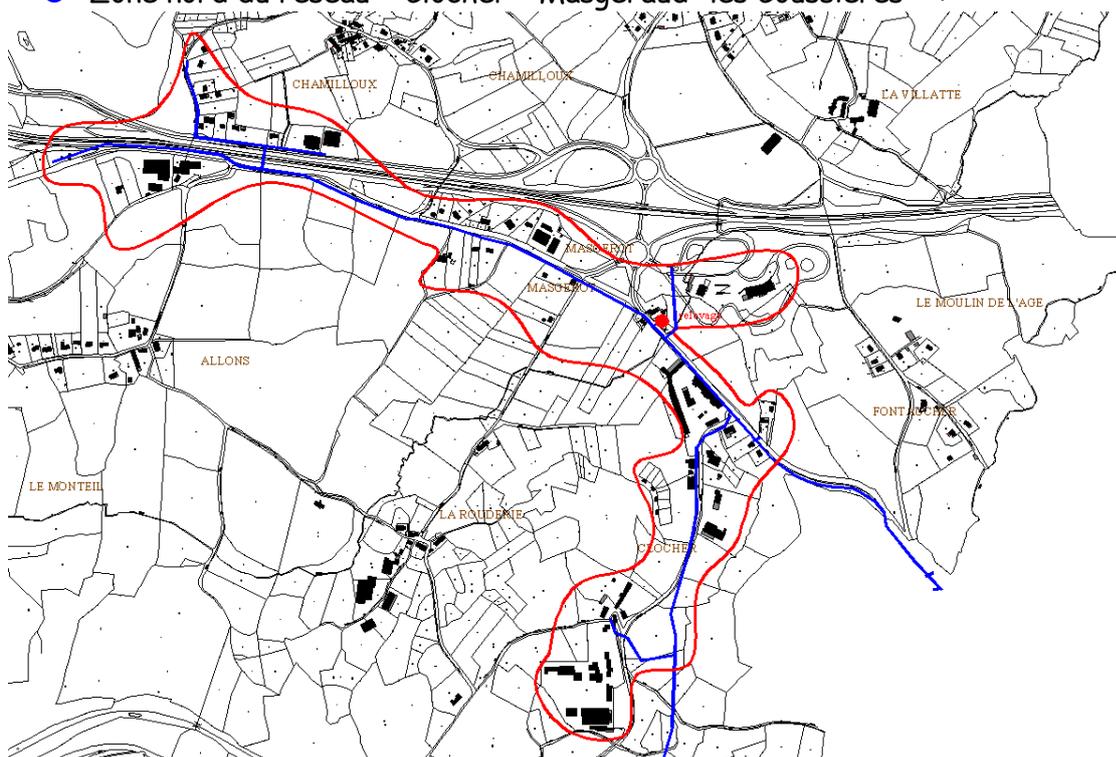




➤ Banassat :



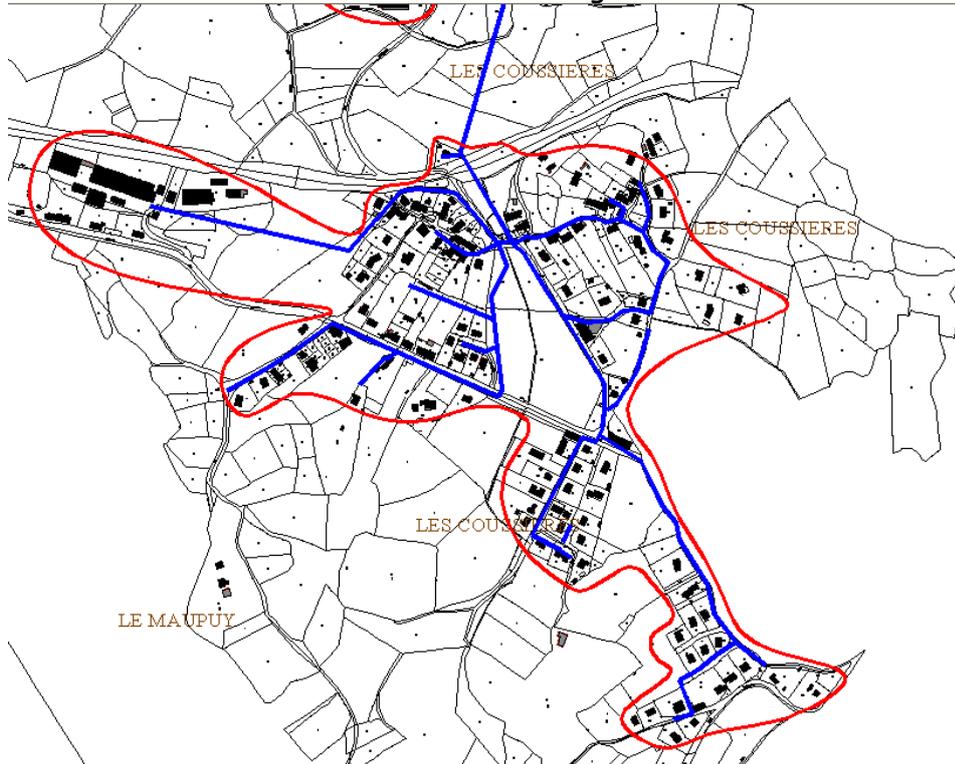
➤ Zone nord du réseau « Clocher - Masgeraud- les Coussières » :



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019



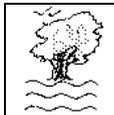
➤ Zone sud du réseau « Clocher - Masgeraud- les Coussières » :



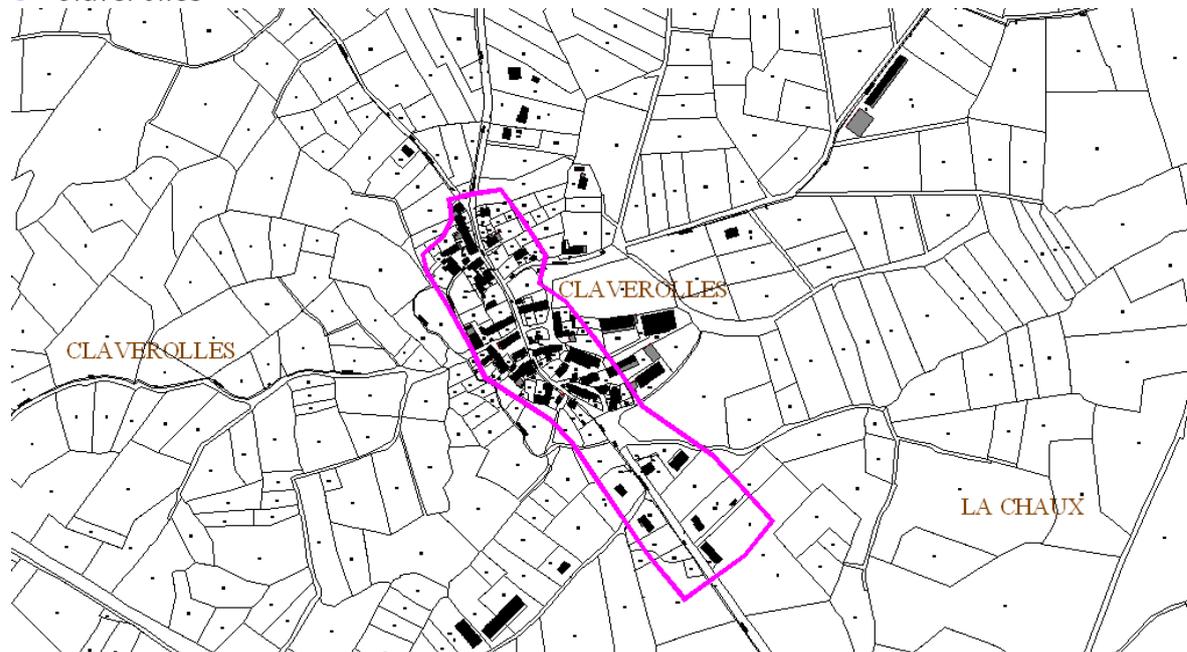
Les cartes des zones à collecter dans le futur (inscrites au zonage d'assainissement) sont les suivantes :

➤ Theix :





➤ Clavérolles :



➤ **L'assainissement non collectif :**

Par transfert de compétence préalable de la part de la commune de Saint Sulpice le Guérétois, le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC) a été créé sur le territoire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret en 2006. Ce SPANC gère quelques 4 500 habitations.

Le SPANC a réalisé le diagnostic complet des installations sur le territoire de la commune de Saint Sulpice le Guérétois entre 2006 et aujourd'hui.

Le SPANC dénombre 605 habitations disposant d'un système d'assainissement autonome.

Les installations d'assainissement non conformes ou absentes sont de 442 soit 73% du parc.

On en notera 15% sur le bassin versant de la Siauve, 6% sur le bassin versant de la Gartempe et 79% sur le bassin versant de la Naute.

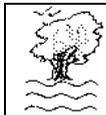
Ces installations engendrent une pollution diffuse de 1 105 Equivalents Habitants (EH) en considérant 2.5 habitants/habitations.

Le SPANC a obligé les installations non conformes avec problèmes de salubrité à se mettre aux normes sous 4 ans sous peine d'amende annuelle. De plus, un contrôle de toutes les ventes immobilières est réalisé par le SPANC afin de vérifier si le délai de mise aux normes de 1 an en cas de vente est respecté.

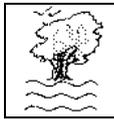
➤ **Les objectifs du SCOT:**

Le SCOT impose :

- La création de zones urbanisables sur des secteurs figurant sur un plan de zonage d'assainissement et dont la capacité des réseaux et de la station d'épuration est compatible avec la population attendue ;



- La création de zones urbanisables sur des secteurs figurant sur un plan de zonage d'assainissement prenant en compte la gestion des eaux pluviales ;
- Une efficacité des systèmes de traitement de plus de 90% dans les secteurs ruraux et à plus de 95 % dans les secteurs urbains ;
- De choisir d'ouvrir à l'urbanisation sur les secteurs où les systèmes de traitements sont les plus performants en priorité.



2. Eaux pluviales

Le bourg et Banassat disposent d'un réseau d'eau pluvial. Sur les autres villages, les eaux de pluies ne sont pas gérées.

La carte des réseaux d'eaux pluviales connus figure en annexe du projet de PLU avec les cartes des réseaux d'assainissement.

Une étude d'actualisation du zonage d'assainissement et d'eaux pluviales est actuellement en cours. L'accent est porté sur la gestion des eaux pluviales qui avaient été occultée lors du précédent zonage.

➤ Les objectifs du SCOT:

Le SCOT impose :

- la maîtrise des volumes des eaux de ruissellement dans les opérations d'aménagement et dès lors que l'emprise au sol des constructions est inférieure à 75% ;
- la régulation quantitative et qualitative de tous rejets d'eau pluviale provenant d'une partie urbanisée ;
- une prise en charge des eaux pluviales sur place (par infiltration ou stockage) et à défaut par injection au réseau prévu à cet effet.

3. Rejets divers

Aucune activité industrielle ne rejette d'effluents dans le milieu naturel.

Les seuls rejets aboutissant directement ou indirectement dans les ruisseaux de la commune sont issus des activités domestiques précédemment décrites, à savoir :

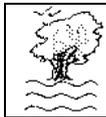
- un rejet concentré d'après le dernier bilan du SATESE de 195 EH/j (11.7 kg de DBO5) issu de la station d'épuration du bourg et de 0.2 EH/j (9 g de DBO5) induit par le rejet de la station d'épuration de Banassat ;
- des rejets diffus d'environ 590 EH/j liés aux systèmes d'assainissement autonomes non-conforme à la réglementation ;

Notons que des actions vont être entreprises pour réduire la pollution issue des assainissements autonomes et de la station d'épuration du bourg.

C. Pollution des sols

Aucune pollution des sols n'est à déplorer sur la commune de Saint Sulpice le Guérétois (d'après la base de données Basol du BRGM). Notons toutefois que des mesures de surveillance sont toujours en cours sur un ancien site dépollué en 1995 : les lagunes de l'ancienne société « SA le flockage » aux Coussières parcelle BL 129.

Cette société, qui exploitait une usine de teinture de fibres au Maupuy, a cessé son activité le 26 mars 1991. Cette usine comprenait plusieurs installations classées. Une servitude, non aedificandi a été instituée sur la parcelle 209 conformément à l'arrêté préfectoral du 7 juillet 1995.



La liste des sites potentiellement dangereux en terme de pollution des sols est la suivante (d'après un recoupement des bases de données Basias du BRGM et des ICPE déclarés en préfecture) :

- Stockage de carburant Comte et Cie - Le Masgeraud ;
- Station service Avia - Aire des Monts de Guérét ;
- Stockage de transformateurs au PCB AEL - Monteil Nord ;
- Production de Béton Vicat - Le Masgeraud ;
- Triage de déchets électriques ESAT-ADAPEI - le Clocher ;
- Station service et atelier de mécanique du parc de l'équipement - le Clocher.

Notons également 7 ICPE d'élevage bovin, une fourrière canine et un refuge à chiens de la SPA (voir détails au chapitre installation agricoles).

D. Déchets

La gestion des déchets a été déléguée à la Communauté d'Agglomération du Grand Guérét qui l'a elle même déléguée au EVOLIS 23.

La Collecte Sélective est pratiquée :

- un bac marron pour les déchets non recyclables,
- un bac bleu pour les déchets recyclables.

Les encombrants, ferrailles, batteries, gravats, déchets verts, peuvent être déposés à la déchetterie de GUERET, service dépendant du EVOLIS 23.

La collecte a lieu une fois par semaine, pour toute la commune et un ramassage spécial est effectué pour le centre AFPA.

Le nombre de conteneurs, adapté à la population des villages, évolue avec les nouvelles constructions...

La commune possède des points de collecte du verre et des piles sur son territoire au niveau des colonnes à verre et également devant l'école et devant la superette.

Afin de réduire le volume des déchets et pour les valoriser le plus possible, des actions spécifiques ont été mises en place, notamment dans le cadre du Programme Local de Prévention des Déchets (PLPD) que le EVOLIS 23 a réalisé :

- La collecte du textile a été mise en place par un apport volontaire à un point de collecte « Relais » situé place des Lavandières.
- les objets en bon état de fonctionner ou nécessitant de petites réparations sont également collectés par apport volontaire en déchetterie.
- Fourniture de composteurs en bois ou plastique à titre gratuit pour les communes et pour une modique somme pour les particuliers ;
- Des campagnes de sensibilisation au tri sélectif sont assurées par le EVOLIS 23 par l'intermédiaire de bulletins d'information édités trois fois par an et lors d'occasions spécifiques. Des interventions dans les écoles municipales sont également organisées.

E. Synthèse du diagnostic

Atouts	Faiblesses	Tendances	Enjeux
Qualité de l'air bonne depuis 1993 Marge d'avenir pour les STEP de Banassat et de Guéret Projet de traitement des eaux usées à Claverolles Gestion des déchets par EVOLIS 23 Tri sélectif Programme local de prévention des déchets Développement de l'Agglobus	Station d'épuration du bourg sans aucune marge Pas de réseau eaux usées dans tous les villages Pollution diffuse de 590 E.H due à des installations d'assainissement autonome non acceptables. Réseau eaux pluviales dans le bourg et le village de Banassat seulement. Surveillance pollution des sols au Maupuy 6 sites potentiellement dangereux en terme de pollution des sols.	Développement des réseaux d'assainissement	Poursuivre le développement des réseaux d'assainissement et de surveillance du risque de pollution.



IV. LES RESSOURCES NATURELLES

A. Eau potable

1. Utilisation de la ressource

Notons qu'un plan du réseau d'eau potable de la commune est fourni dans les annexes.

La commune de SAINT-SULPICE-LE-GUERETOIS est alimentée en eau potable par plusieurs captages situés sur les hauteurs de Banassat et plusieurs captages situés sur le Maupuy (dont un situé sur la commune de Saint Léger le Guérétois). Tous ces captages ont fait l'objet d'une DUP afin de protéger la ressource en eau.

Notons également la présence de captages alimentant la ville de Guéret à l'extrémité sud de la commune.

Il existe 9 réservoirs d'eau potable d'une capacité totale de stockage de 1 058 m³ ce qui assure 3,5 jours de consommation en période normale et 2,5 j en période de pointe.

Mis à part le nettoyage annuel des réservoirs qui a été sous traité à la S.A.U.R., la commune assure elle-même la gestion (régie).

Le réseau compte plus de 65 Km de conduite, avec 1083 abonnés en 2017. Ce réseau est maillé. Il alimente toutes les habitations de la commune excepté celles des villages de Fontaucher et du Moulin de l'Age ainsi qu'une partie des Coussières alimentés par Guéret.

Le réseau dispose d'une interconnexion avec le réseau AEP de Guéret.

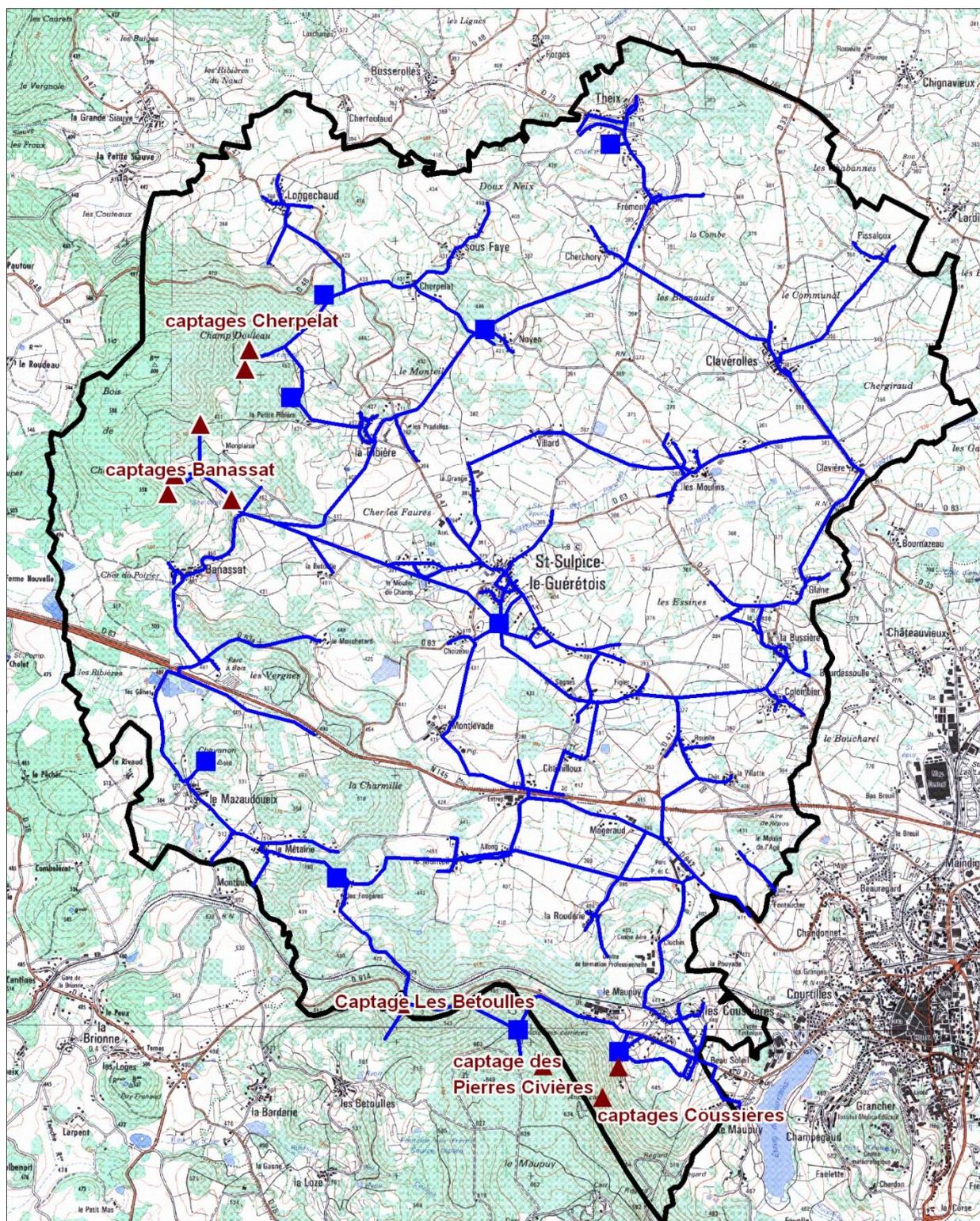
Notons que le réseau AEP de Guéret est en mesure de fournir de grands volumes d'eau car il dispose (outre les sources de la forêt de Chabrières) d'une prise d'eau en rivière sur la Gartempe et, en cas de problème, une interconnexion avec le syndicat de la vallée de la Creuse qui dispose également d'une prise d'eau en rivière et peut fournir de grande quantité d'eau.

Les volumes d'eau produits par les différentes sources communales permettent de mettre en distribution entre 96 297 et 125 422 m³ selon les années.

Les volumes d'eau consommés en 2016 étaient de 95 446 m³ soit un ratio de 84 m³/branchement.

Notons que la commune de Saint Sulpice le Guérétois a dû acheter en 2012 un volume de 2 660 m³ d'eau à Guéret suite à des manques ponctuels non localisables. Désormais, des compteurs de production sont en place, toute pénurie sera localisable et des solutions pourront être étudiées.

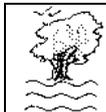
Concernant la qualité de l'eau potable, l'ARS déplore périodiquement des non conformités bactériologiques notamment sur les unités de distribution du bourg, du Mazaudoueix et de Longchaud. Un simple traitement de désinfection automatisé suffit à garantir une bonne qualité bactériologique. Une étude pour cette désinfection est en cours de réalisation.



2. Protection de la ressource

Des périmètres de protection des captages ont été mis en place pour répondre à la législation en vigueur sur tous les groupes de captages de la commune de Saint Sulpice le Guérétois ainsi que sur les captages des communes de Guéret et de Saint Vaury inclus sur la commune de Saint Sulpice le Guérétois.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019

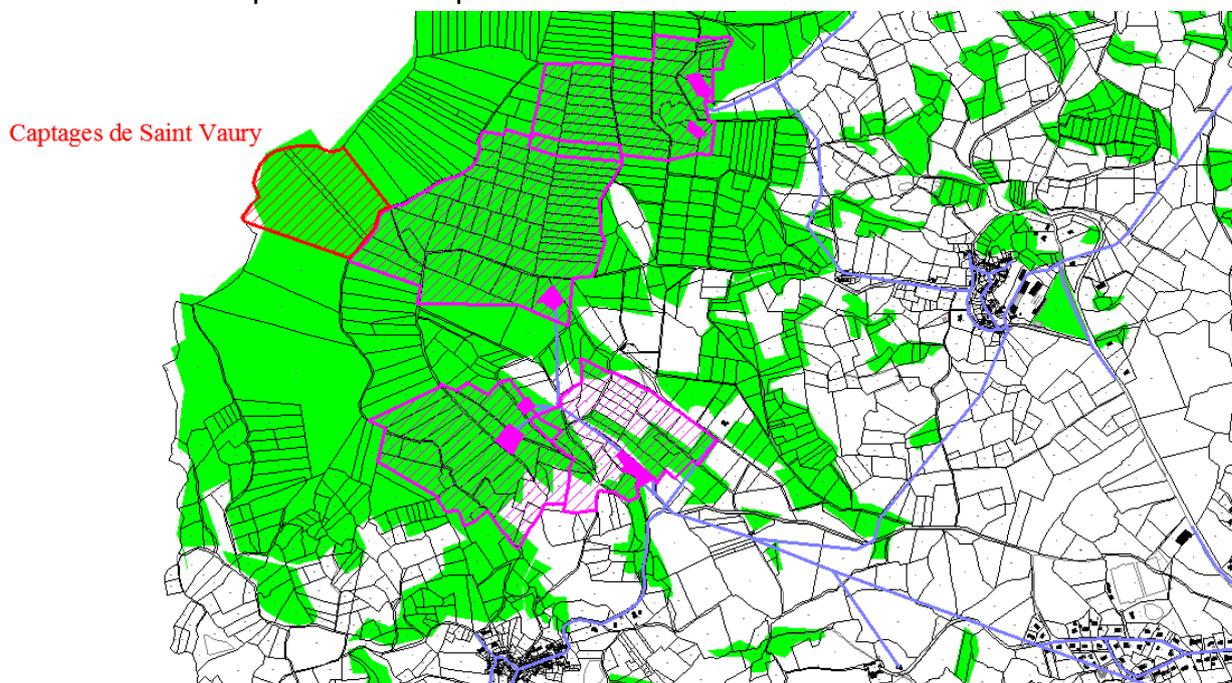


Ces captages disposent d'un périmètre de protection immédiat autour des sources mais également de périmètres de protection rapprochée. Ces derniers offrent des surfaces assez importantes :

- 15.55 ha pour les captages des « Cherpelat » ;
- 55.87 ha pour Banassat 1+2+3 ;
- 14.15 ha pour les Coussières sur la partie concernant la commune étudiée ;
- les périmètres de protection des captages de la Betoule sont entièrement situés sur la commune voisine de Saint Léger le Guérétois.

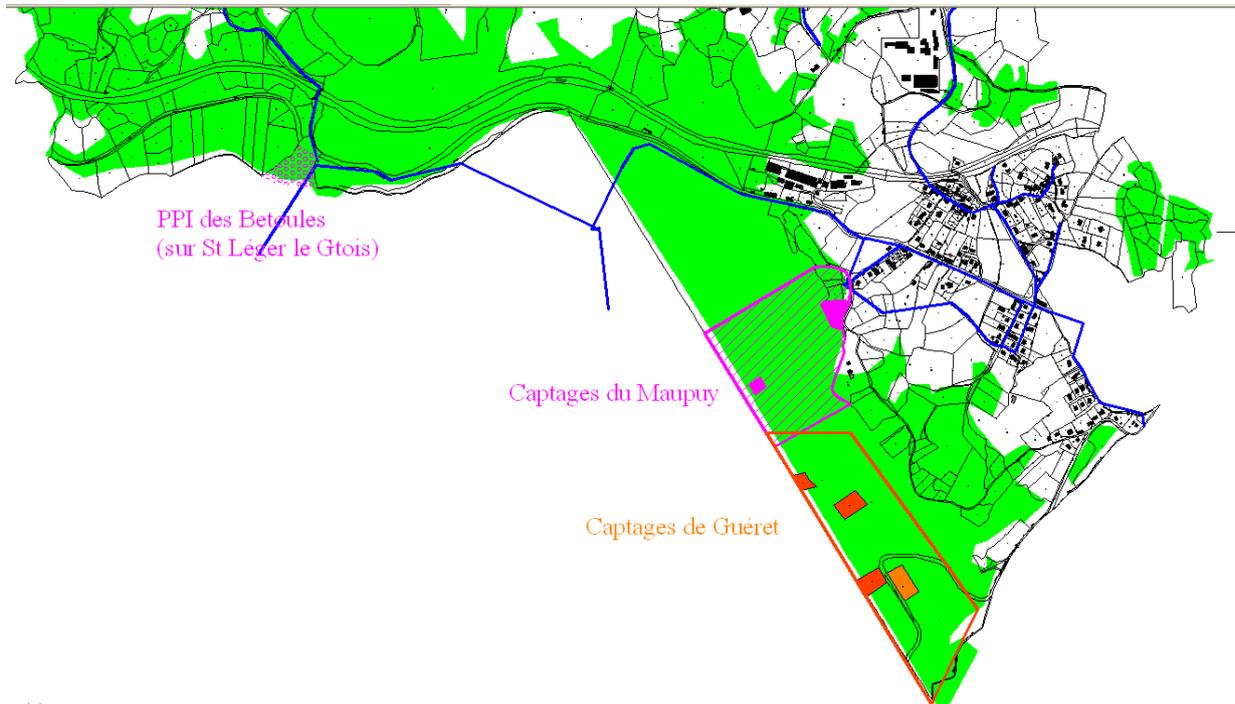
Notons également les périmètres de protection rapprochés des captages guérétois sur la commune de Saint Sulpice le Guérétois représentent plus de 19 ha et celui de la commune de Saint Vaury qui représente 9.06ha.

La localisation des périmètres de protection situés sur le bois de Chardet est la suivante :





La localisation des périmètres de protection situés sur le Maupuy est la suivante :



Ils doivent impérativement être placés en zone Naturelle sans autorisation de construction. A noter également la présence d'un périmètre de protection éloigné du captage de la rivière Gartempe à Saint Sulpice le Guérétois localisé au Mazaudoueix (voir carte en annexe). Le caractère « éloigné » du périmètre n'impose pas obligatoirement la mise en zone N du périmètre (qui par ailleurs inclus de nombreuses habitations).

3. Objectifs du SCOT

Le SCOT impose :

- de sécuriser l'alimentation en eau potable sur le plan quantitatif notamment sur la commune de Saint Sulpice le Guérétois qui offre une ressource limitée à certaines périodes ;
- de sécuriser l'alimentation en eau potable sur le plan qualitatif notamment en protégeant les périmètres des captages ;
- Réaliser des études et travaux permettant l'économie d'eau potable ;
- La vérification de la compatibilité entre les projets de développement urbain et les capacités d'alimentation en eau potable ;
- Limiter l'arrosage avec de l'eau potable.



B. Sols et espaces exploitables

1. Sols

Désormais les PLU doivent déterminer la valeur agronomique des terrains de la commune afin d'éviter leur consommation au profit du développement urbain.

Cet état des sols est développé au chapitre « Diagnostic agricole ».

2. Boisements

La commune de Saint Sulpice le Guérétois a un taux de boisements très élevé (28%). L'activité sylvicole est très présente, surtout sur la moitié ouest de la commune sur laquelle empiètent les monts de Guéret.

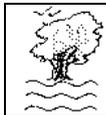
La vocation de ces sols forestiers ne devrait pas évoluer pour plusieurs raisons :

- 25% des forêts ont des servitudes interdisant le changement d'affectation des sols (espace boisé classé) ;
- La grande majorité des forêts sont situées sur des reliefs abrupts n'intéressant ni l'agriculture ni l'urbanisation.

3. Objectifs du SCOT

Notons que sur ce thème, le SCOT impose :

- De définir les extensions urbaines en respectant les exploitations agricoles afin d'éviter leur morcellement ;
- D'évaluer et de justifier les impacts des extensions urbaines sur l'activité agricole et sylvicole ;
- De refuser le mitage de l'habitat au sein des espaces agricoles et forestiers ;
- La réalisation d'un diagnostic agricole dans le cadre de l'élaboration d'un PLU (ce qui est chose faite) ;
- Une réduction de la consommation des espaces de 20% jusqu'en 2018 et de 30% de 2018 à 2024 ;
- Des objectifs de densification de l'espace urbain notamment par réhabilitation de logements existants



C. Potentialités en énergie renouvelable

Le potentiel en bois-énergie a été précédemment décrit (taux de boisements de 28% sur la commune)

Concernant le potentiel hydro-électrique de la commune, il est nul vu l'absence de grand cours d'eau ou de cours d'eau à fort dénivelé.

Concernant le potentiel photovoltaïque de la commune, il est exploitable par chaque habitation ayant un pan de toit orienté au sud. Il n'y a guère qu'aux Coussières que les dégagements au sud sont limités par le relief.

Le PLU devra autoriser les installations photovoltaïques sur les secteurs aux faibles sensibilités paysagères et architecturales.

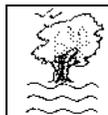
Concernant le potentiel éolien industriel, il est important au niveau des parties sommitales du massif de Chabrières mais les limites de la commune de Saint Sulpice le Guérétois ne s'étendent pas jusque là. De plus, le secteur du Maupuy ne peut pas être équipé à cause des servitudes hertzienne de l'antenne du Maupuy.

Concernant le potentiel éolien domestique, il est relativement moyen car les vents les plus énergétiques (sud-ouest) sont bloqués par le massif du Maupuy.

Pour autant, les vents de nord est (représentant 18% de la rose des vents présentée au chapitre climat) suffisent pour la production de petites installations d'éoliennes domestiques. Le PLU devra autoriser ces installations sur les secteurs aux faibles sensibilités paysagères).

Les objectifs du SCOT en la matière sont les suivants :

- D'autoriser dans les documents d'urbanisme l'implantation de dispositifs nécessaires à la production d'énergie renouvelable.



D. Synthèse du diagnostic

Atouts	Faiblesses	Tendances	Enjeux
<p>Régie communale pour eau potable 9 réservoirs de 1058 m³ 65 km de conduites, 1137 abonnés Volumes consommés en 2012 : 106 309 m³ Périmètres protection immédiats et rapprochés des captages 28% de boisements dont 1/4 sont classés Activité sylvicole très présente Potentiel photovoltaïque sauf aux Coussières</p>	<p>Potentiel hydroélectrique nul Potentiel éolien faible Problème de production en eau potable lorsque la demande est forte</p>	<p>Augmentation de la consommation en eau due à l'augmentation de la population</p>	<p>Gestion et protection de la ressource en eau Développement de l'activité sylvicole Développement du photovoltaïque lorsqu'il n'y a pas atteinte au paysage</p>



V. LES RISQUES ET NUISANCES

A. Risques naturels

1. Inondations

La commune de Saint Sulpice le Guérétois n'est pas soumise aux risques d'inondation.

2. Sismicité

La commune est classée en niveau 2 soit une faible sismicité d'après le Décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français

3. Feu de forêt

La commune est une zone à faibles risques de feux de forêt d'après le dossier départemental des risques majeurs de 2012. Il n'existe pas de cartographie de ce risque sur le département de la creuse.

B. Risques technologiques

1. Transport de matières dangereuses

La RN 145 est classée route à transport de marchandises dangereuses par arrêté préfectoral du 26 décembre 2005. A ce titre, la commune est inscrite dans le dossier départemental des risques majeurs de 2012.

2. Transport d'électricité

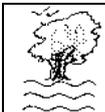
Il existe des ouvrages électriques haute tension d'indice B sur la commune. Des risques existent vis à vis de ces ouvrages :

- Danger intrinsèque d'électrifications/électrocutions par contact direct (avec toucher) ou indirect (distance d'ionisation ou d'amorçage) des conducteurs sous tension en cas de rupture de ligne par exemple.
- Induction électromagnétique, de courants électriques parasites qui se propagent dans les parties métalliques à proximité de la ligne pouvant provoquer de petites décharges électriques lors du contact ou créer du stress auprès des élevages qui sont en contact fréquent avec le métal (abreuvoir, enclos...).
- Effets néfastes suspectés sur l'organisme humain à cause des champs électromagnétiques émis. A mettre entre parenthèse car les résultats des études sont contrastés.

3. Transport de gaz haute pression

La commune de Saint Sulpice le Guérétois n'est pas traversée par ce type de canalisations.

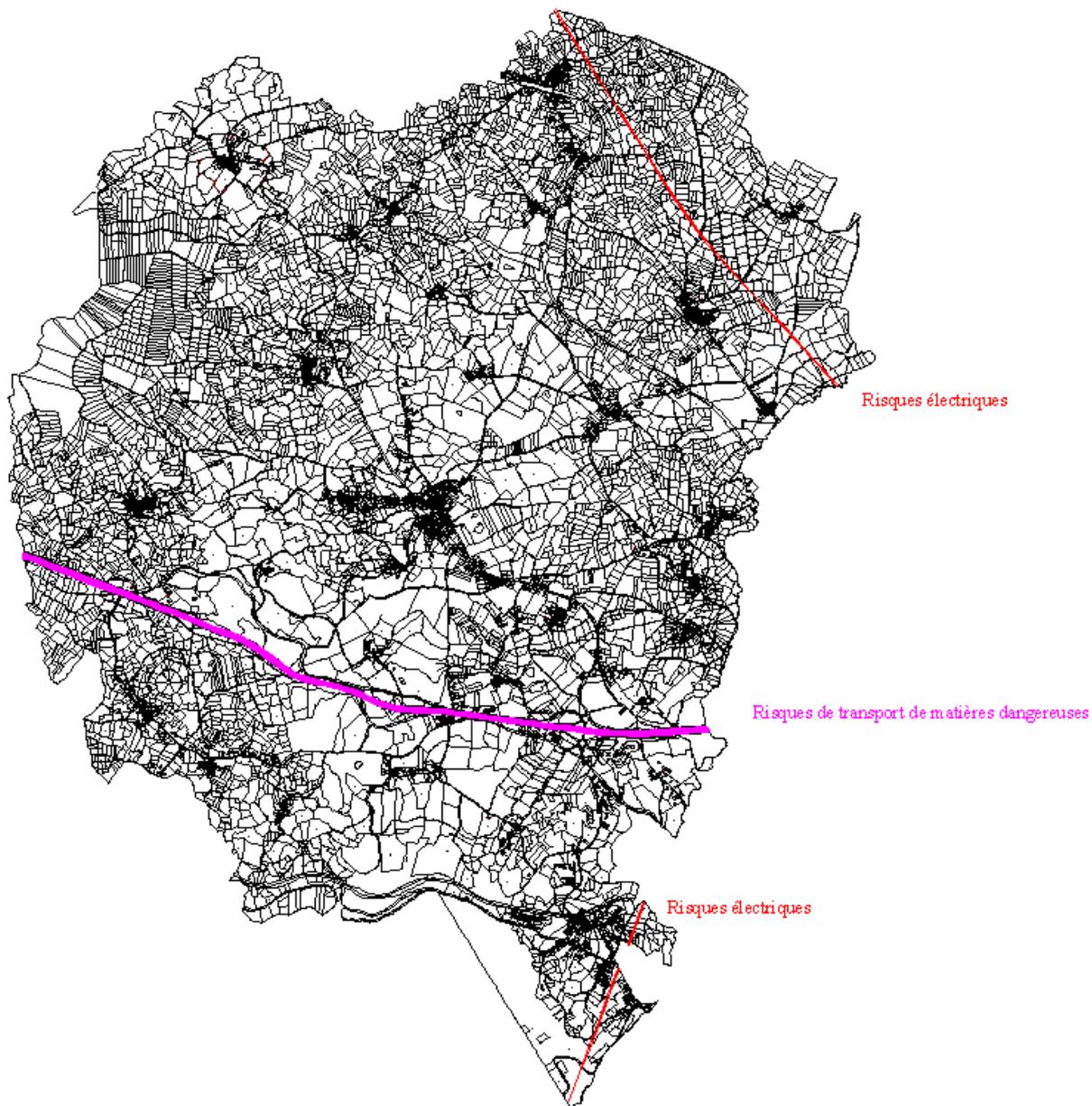
4. Radio-fréquences

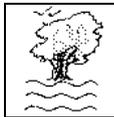


Il n'existe aucune antenne relais sur la commune mais notons la présence de l'antenne du Maupuy (200m de hauteur) à 1 km au sud de la commune. La zone de servitude de cette antenne s'étend sur toute la partie sud de la commune.

5. Carte des risques technologiques

La carte des risques technologiques est la suivante :





C. Nuisances / réciprocité limitée

1. Installations classées au titre de la protection de l'environnement

Il existe 17 ICPE sur la commune d'après les services de la préfecture dont une seule est soumise à autorisation (le refuge à chiens de la SPA). Les autres sont soumises à déclaration.

Ce classement signifie qu'il existe un risque potentiel pour l'environnement naturel ou humain. Ceux présentant un risque pour le milieu naturel ont été plus particulièrement étudiés au chapitre « pollution des sols ou des eaux ».

La liste des ICPE est la suivante :

- Stockage de carburant Comte et Cie - Le Masgeraud ;
- Station service Avia - Aire des Monts de Guérét ;
- Stockage de transformateurs au PCB AEL - Monteil Nord ;
- Production de Béton Vicat - Le Masgeraud ;
- Triage de déchets électriques ESAT-ADAPEI - le Clocher ;
- Station service et atelier de mécanique du parc de l'équipement - le Clocher.
- Fourrière canine intercommunale - le Clocher ;
- Refuge SPA - le Clocher ;
- Elevage bovin Bourliaud - Villard ;
- Elevage bovin du GAEC de Claverolles - Claverolles ;
- Elevage bovin du GAEC de la Rouderie - la Rouderie ;
- Elevage bovin du GAEC du Pré du Moulin- Claverolles ;
- Elevage bovin Fauvet- La Bussière.
- Elevage bovin EARL Beurdy Daniel - la Ribière

Notons également que l'élevage bovin du GAEC Beurdy Frères de Montlevade est en train de devenir une ICPE.

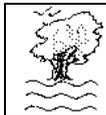
Les ICPE susceptibles d'engendrer des nuisances sur le voisinage (bruit en période nocturne principalement) sont les deux chenils et les 7 élevages bovins.

Pour ce qui est des installations agricoles classées ICPE, la règle de la réciprocité limitée impose une distance de 100 m entre chaque bâtiment de l'exploitation (y compris les bâtiments logistiques) et les futures résidences lorsqu'il s'agit d'un élevage bovin. Cette distance est ramenée à 50m en cas de stabulation paillée à litière accumulée.

Pour les chenils, la réciprocité est de 100m que l'ICPE soit déclarée ou autorisée.

Pour ce qui est des autres ICPE, il n'y a pas de règle générale, une distance est à définir en fonction des risques de danger et de nuisances (sonores, olfactives, etc...). En l'occurrence nous ne définirons pas de distance de réciprocité pour les autres ICPE vu leur faible impact sur le voisinage.

Ces différentes ICPE ont été localisées sur la carte des nuisances.



2. Installations agricoles non ICPE

Il existe de nombreux bâtiment agricoles sur la commune non classés ICPE. Dans ce cas, ils relèvent du règlement sanitaire départemental qui impose une réciprocité limitée de :

- 50 m par rapport aux bâtiments d'élevage bovins ;
- 50 m par rapport au stockage de fumiers et lisiers ;
- 25 m par rapport aux silos.

Toutefois, en accord avec la chambre d'agriculture, nous tiendrons compte d'une distance de 100m lorsqu'un projet agricole à été identifié afin d'éviter des conflits entre agriculteurs et tiers et pour ne pas provoquer de blocage de projets agricoles.

3. Nuisances sonores

Routes à fort trafic :

La RN 145 est classée sur tout le département « zone de bruit des infrastructures de transports terrestres » par arrêté préfectoral du 17 septembre 1999.

Tous les bâtiments d'habitations situés à moins de 250 m de l'axe routier doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté du 30 mai 1996.

En l'absence d'études de bruit spécifiques et même si des murs anti-bruits ont été construits localement, on considérera que la nuisance sonore s'étend sur la zone règlementée pour le bruit précédemment citée.

Notons que nous ne considérerons pas la voie ferrée comme une source de bruit vu le très faible trafic sur cet axe de même que le circuit moto-cross de Longechaud qui désormais ne réalise plus qu'une manifestation /an.

Autre nuisance sonore :

En plus des routes, nous noterons une activité bruyante liée aux loisirs ayant fait l'objet de plaintes : le terrain de football du bourg, autour duquel nous considérerons une distance par rapport à l'urbanisation de 100m.

4. Odeurs

Les seuls établissements susceptibles d'émettre des odeurs nauséabondes pour le voisinage sont les stations d'épuration. Pour éviter tout litige, une circulaire recommande une distance entre les habitations et les stations d'épuration d'au moins 100 m pour les filières aériennes et 50 m pour les filières enterrées. Nous considérerons une distance de 100m pour la station d'épuration du bourg et 50 m pour celle de Banassat.

5. Carte des nuisances et réciprocités limitées

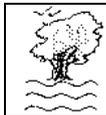
La carte ci-après localise les nuisances et leur zone tampon ainsi que les bâtiments agricoles et leur périmètre de réciprocité limitée.



IMPACT CONSEIL
Et ATEL PII

ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE
DE SAINT SULPICE LE GUERETOIS - Département de la Creuse

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019



D. Protection contre l'incendie

On notera 37 poteaux ou bouches incendie sur la commune.

Ils sont principalement présents sur les zones les plus urbanisées : le bourg, les Coussières, les ZA.

A ceux-ci, nous pouvons rajouter 11 puisards présents dans certains villages qui, s'ils n'apportent pas une protection optimum, constituent un moindre mal.

Par ailleurs, nous avons recensé 16 points d'eau, dont 4 en rivière, situés à proximité de villages qui permettent de compléter avantageusement la défense incendie de la commune.

Au final, toutes les habitations ne sont pas défendues par une défense incendie normalisée mais le territoire communal dispose de points de défense régulièrement répartis.

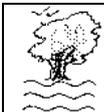
En revanche, une dizaine de villages ne dispose pas de défense incendie, que ce soit un point d'eau ou un poteau incendie.

Villages ne disposant pas de défense incendie

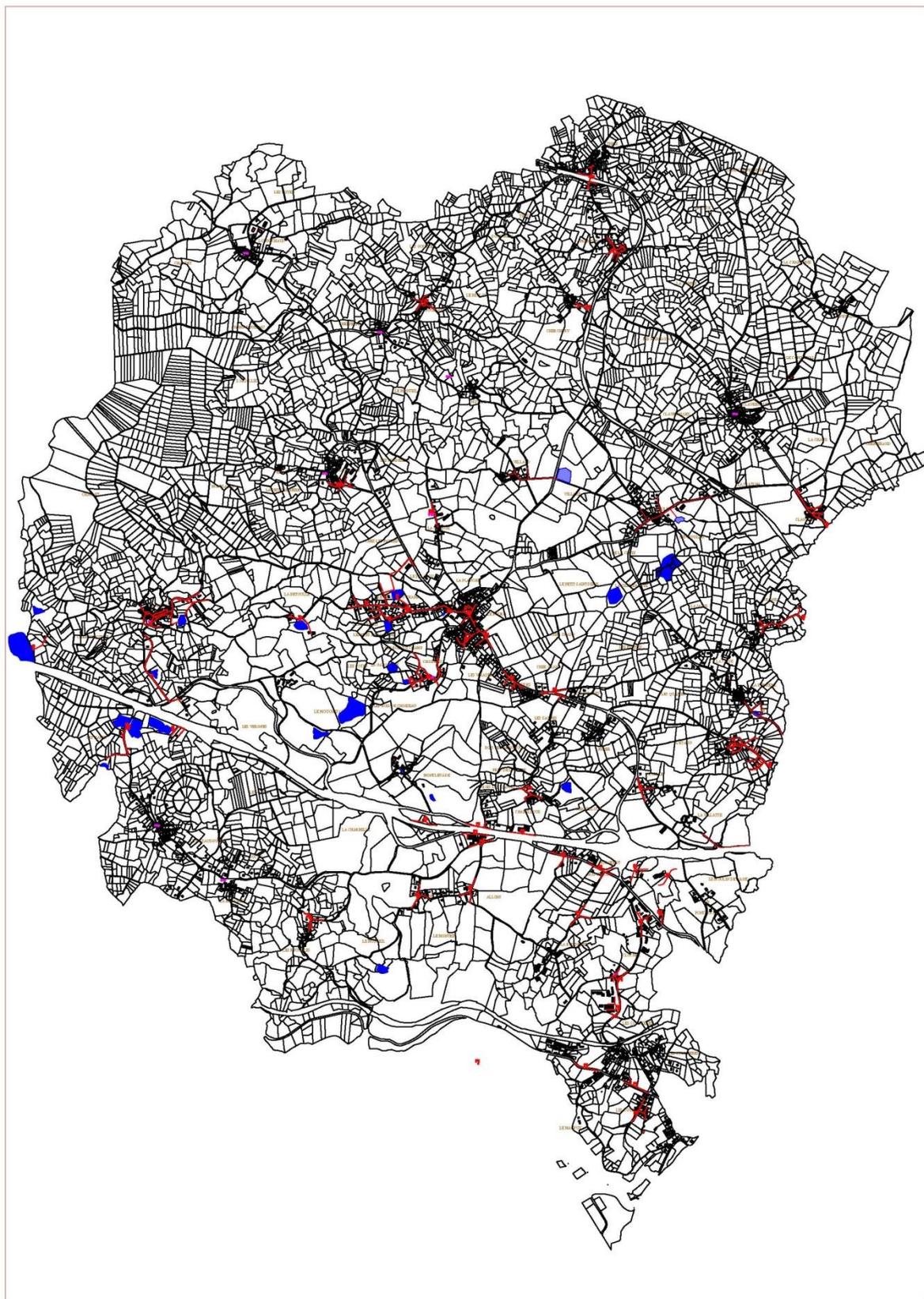
Chardet
Figier
La Vergne au cros
La Petite Ribière
La Vilatte
Le Moulin de l'Âge / Fontaucher
Les Sagnes
Montlevade
Montplaisir
Pissaloux



Villages disposant d'une défense incendie	Poteaux	Puisards	Etangs ou Rivière
Aire des Monts de Guéret	2		
Allong - Le Monteil	2		
Banassat		1	2
Bourg nord	4		
Bourg sud	2		
Chamilloux	1		
Cher du Poirier			1
Cherchory	1		
Cherpelat		1	
Choizeau	1	1	1
Claverolles		1	
Clavière			1
Frémont	1		
Glane			1
La Bétoule			1
La Bussière la Jasse			1
La Grange	1	1	
La Métairie		1	
La Ribière	1	1	
La Rouderie	1		
Le Clocher	4	1	
Le Colombier			1
Le Mazaudoueix		1	
Le Mouchetard			
Les Coussières	2		
Les Fougères	1		
Les Ganes			2
Les Vergnes			1
Longechaud		1	
Masgeraud	2		
Maupuy	1		
Moulin du Champs	2		2
Moulins et Moulins Station			1
Noyen		1	
Ruelle	1		
Sousfaye	1		
Theix	1		
Villard			1
ZA du Monteil Nord	3		
ZA du Monteil Sud	2		
Total	37	11	16
	48		16
		64	



La carte des hydrants et points d'eau ainsi que la zone qu'ils couvrent est la suivante :

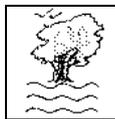


Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019

	IMPACT CONSEIL Et ATEL PII	ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT SULPICE LE GUERETOIS - Département de la Creuse
--	-------------------------------	--

E. Synthèse du diagnostic

Atouts	Faiblesses	Tendances	Enjeux
Pas de risque d'inondation Niveau 2 du risque sismique (faible) Faibles risques feu de forêt Pas d'antenne relais mais antenne Maupuy à 1km au sud Installations agricoles non ICPE 37 poteaux ou bouches incendie sur la commune 11 puisards 16 points d'eau (dont 3 en rivière)	RN 145 classée transport de marchandises dangereuses Ouvrages haute tension d'indice B 17 ICPE, 1 soumise à autorisation Nuisances sonores dues à la RN145 Nuisances olfactives dues aux stations d'épuration : périmètre de 50m autour de la STEP à Banassat, 100m au bourg 15 villages sans défense incendie	Aucune augmentation de nuisances attendu.	Concilier développement de la commune et activité agricole Concilier assainissement collectif et constructions de logements



VI. PAYSAGE ET PATRIMOINE BATI

A. Zones protégées ou inventoriées pour la protection des paysages et du bâti

Type	Etat sur la commune	Nom
PROTECTION REGLEMENTAIRE DU PAYSAGE		
Site classé (loi du 23 mai 1930)	Néant	Néant
Site inscrit (loi du 2 mai 1930)	Néant	Néant
ZPPAUP	Néant	Néant
SCOT	Oui	CA du Grand Guéret
MESURES DE GESTION DES PAYSAGES		
Site emblématique	533 ha au total 29 ha sur la commune	« Saint Fiel, marais de la Naute et du Chancelier » »
	4855 ha au total 90 ha sur la commune	« Forêt de Chabrières et sources de la Gartempe »
	2025 ha au total 223 ha sur la commune	« Environnement du site classé du mont Bernage »
INVENTAIRE DES PAYSAGES		
Atlas des paysages du Limousin	Oui	2 entités : - Massif de Guéret - Gorges de la Creuse
Entités paysages du SCOT	Oui	3 entités : - Haut plateau - Bocage - Campagne résidentielle
PROTECTION REGLEMENTAIRE DU BATI		
Monument historique classé	Néant	Néant
Monument historique inscrit	Oui Toute la zone Ua (PPM)	Portail de l'église du bourg
INVENTAIRE DU PATRIMOINE BATI		
Inventaire entités archéologiques	Oui : Base de données Patriarche	63 entités
Inventaires entités historiques	Oui : Base de données Mérimée	église
Inventaire « petit patrimoine »	Oui : Base de données CG23	7 entités patrimoine artisanal 48 entités patrimoine domestique et agricole 10 entités patrimoine public 3 entités patrimoine artisanat 4 entités patrimoine religieux



➤ **Ce qu'il faut retenir sur la protection des paysages:**

Il n'existe pas de site naturel ou d'ensemble architectural, urbain et paysager protégé sur la commune.

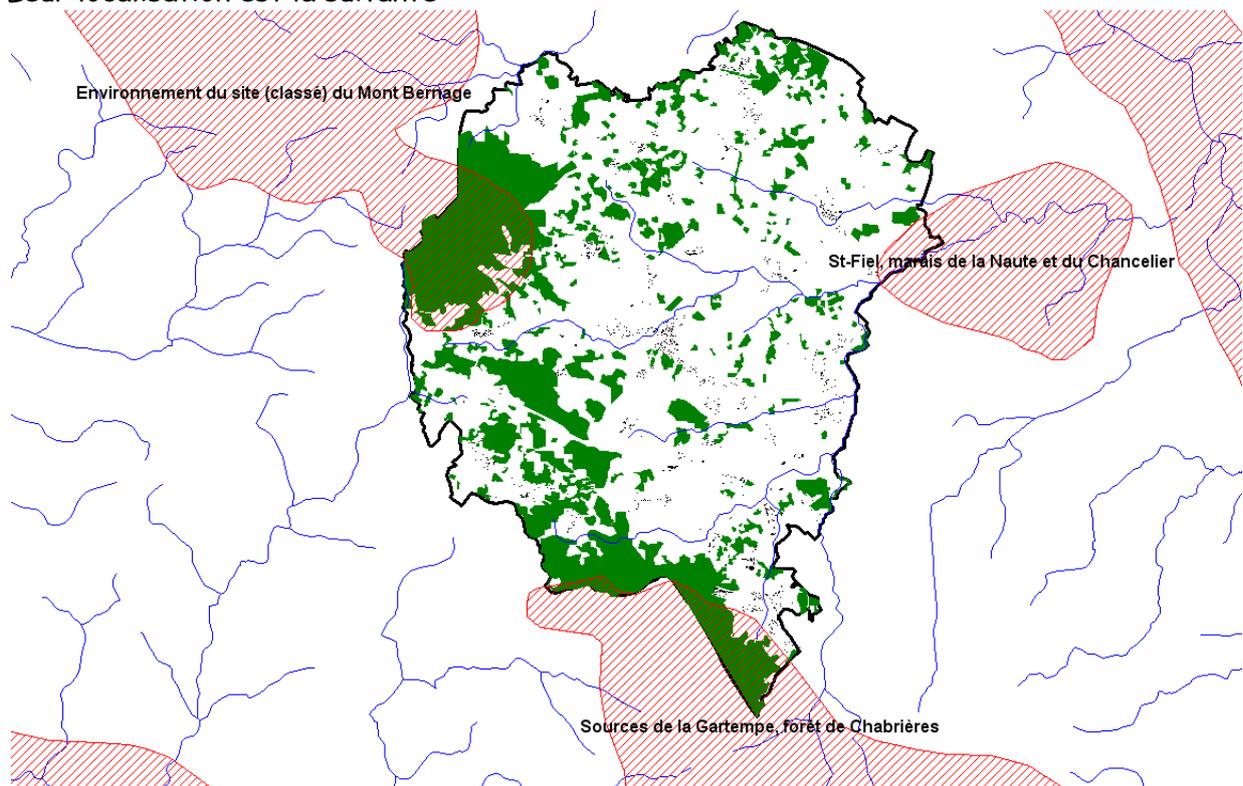
Les objectifs de protection du paysage en vigueur sont généraux et définis par le SCOT :

- Limiter au maximum la banalisation des paysages en interdisant les extensions urbaines le long des axes de communication sans lien avec le bâti existant, mais en privilégiant l'aménagement de quartiers bien structurés.
- Refuser le mitage de l'habitat au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers.
- Mettre en valeur les entrées de villes et villages (espaces de respiration, éclairage, sécurisation des accès, réhabilitation des façades).
- Organiser les extensions urbaines et favoriser leur intégration dans le paysage et intégrer des mesures d'orientations d'aménagement sur les secteurs de coteaux ou pentus.
- Promouvoir la création d'éco-quartiers.

➤ **Ce qu'il faut retenir sur les mesures de gestion des paysages:**

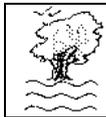
La commune englobe très partiellement une partie de trois sites emblématiques.

Leur localisation est la suivante :



Les sites emblématiques définissent des paysages emblématiques qui doivent leur caractère soit à une accumulation de valeurs paysagères clés (cours d'eau torrentueux, chaos rocheux, architecture vernaculaire, alignement d'arbres,...), soit à une valeur paysagère unique intrinsèque.

Non protégés, ces espaces emblématiques méritent qu'on leur prête une attention particulière; ils servent de support à la mise en place de protection de sites. Dans tous les



cas, le savoir-faire et une gestion patrimoniale leur donnent un caractère pittoresque indéniable.

Le PLU devra préserver le caractère identitaire de ces paysages remarquables.

➤ **Ce qu'il faut retenir sur les inventaires des paysages:**

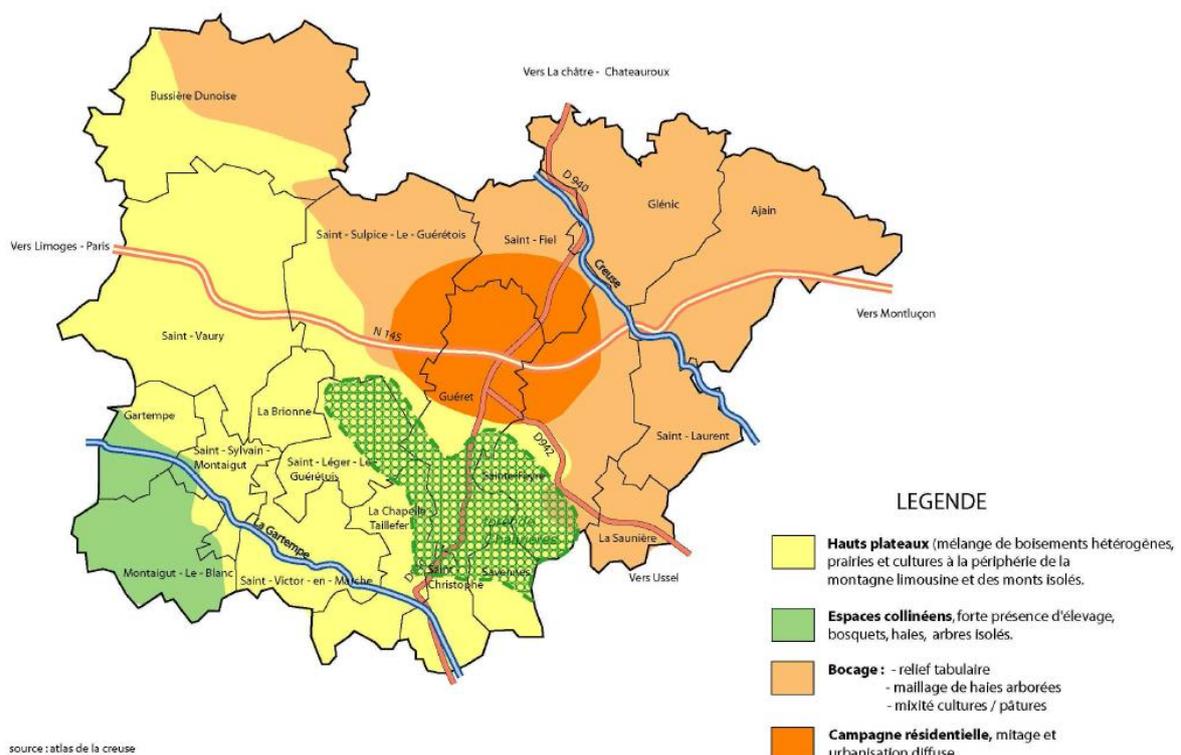
Le SCOT décompose la commune en trois entités paysagères :

- les hauts plateaux (mélange de boisements, prairies et cultures) de la forêt de Chabrières au bois de Chardet ;
- la campagne résidentielle (mitage et urbanisation diffuse) des Coussières à Claverolles ;
- le bocage sur le reste du territoire c'est-à-dire le centre et le nord de la commune.

Notons que les entités paysagères définies par le SCOT et les enjeux inhérents à chacune d'entre elles reprennent celles de l'atlas des paysages du Limousin.

La localisation des ces zones est la suivante :

Entités paysagères

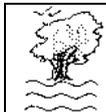


Au niveau des hauts plateaux, les enjeux sont les suivants :

- pérenniser les activités agricoles et forestières pour le maintien de la diversité des paysages ;
- valoriser le patrimoine paysager emblématique ;
- intégration paysagère des bâtiments agricoles ;
- préservation des ambiances paysagères liées à l'eau (zones humides et rivières).

Au niveau du paysage tabulaire bocager, les enjeux sont les suivants :

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019



- pérenniser les activités agricoles et forestières pour le maintien de la diversité des paysages ;
- valoriser le patrimoine paysager emblématique ;
- préservation des ambiances paysagères liées à l'eau (zones humides et rivières).

Au niveau de la campagne résidentielle, les enjeux sont les suivants :

- maîtriser l'étalement urbain ;
- améliorer la lisibilité des entrées d'agglomération ;
- intégration paysagère des zones d'activités ;
- valoriser le patrimoine urbain, architecturale et paysager ;
- préserver et valoriser le patrimoine naturel en zone urbaine.

➤ **Ce qu'il faut retenir sur la protection règlementaire du bâti:**

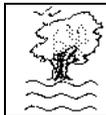
Le portail de l'église du bourg a été classé aux monuments historiques par arrêté du 22 juillet 1925. De la petite église du 12^e siècle, reconstruite au 17^e, seul subsiste le portail de l'édifice primitif. Ce portail, du type régional polylobé, présente des claveaux armés de boules, dont les exemples sont rares.

La protection paysagère de ce monument correspond à un cercle de 500 m de rayon autour de l'Eglise. Cette zone de protection n'est pas très cohérente et sera revue lors de l'adoption du PLU par l'établissement d'un périmètre appelé Périmètre de Protection des Monuments Historiques correspondant à la zone Ua (ce périmètre a d'ores et déjà été acté par l'architecte des bâtiments de France).

Toute modification de bâtiment dans cette zone est soumise à l'approbation de l'architecte des bâtiments de France.

La zone de protection qui sera en vigueur lors de la validation de ce PLU sera la suivante :





➤ **Ce qu'il faut retenir sur l'inventaire du patrimoine bâti:**

La seule entité reconnue par les monuments historique est l'église du Bourg.

Par contre, le patrimoine vernaculaire est riche sur la commune : 68 entités telles que des châteaux et maisons bourgeoises, des calvaires, des puits, des fontaines, des pigeonniers, etc....

Le patrimoine archéologique est également riche : 63 entités mais 59 sans double comptage avec le patrimoine vernaculaire.

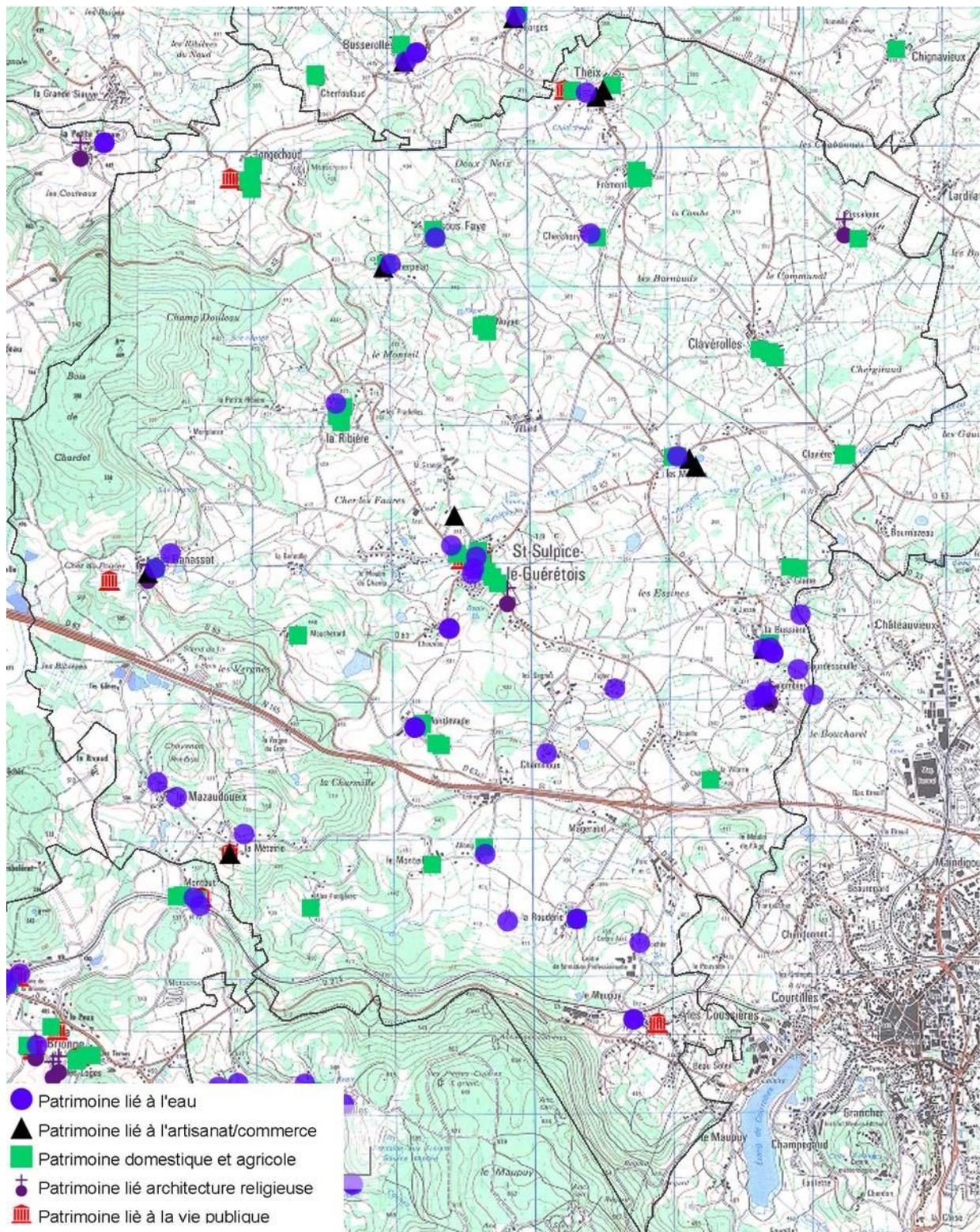
Les parcelles sur lesquelles les 63 entités archéologiques sont présentes sont frappées d'une servitude au titre de l'archéologie préventive.

Pour le patrimoine vernaculaire, hormis 4 entités qui figurent également aux entités archéologiques (seuls édifices non enterrés), aucune protection n'est en place.

Il est possible de remédier à cette situation dans le cadre du PLU par un classement au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.

La carte de localisation des entités archéologiques figure dans les annexes du PLU.

La localisation du patrimoine vernaculaire est la suivante :



On notera que 34 entités appartiennent à la commune.
La liste de ce patrimoine est la suivante :



village/lieu-dit	type	éléments remarquables	propriété	section	parcelle
Bourg	croix du cimetière		publique	BB	78;79
	grange	pigeonnier	privée		87
	maison	linteau en accolade	privée		218
	ferme		privée		126
	fontaine		publique		143
	fontaine		publique		214
	maison	linteau daté	privée		137
	croix		publique		43
	monument aux morts		publique		43
	école		publique		52
	maison	linteau daté	privée		198
	mairie		publique		37
	fontaine		publique		37;43
	maison		privée		35
	grange		privée		141
	lavoir		publique		144;148
maison		privée		158	
maison	fenêtre chanfreinée incurvée et appui-main mouluré	privée		170	
fontaine		publique		228	
Longechaud	lavoir		publique	A5	1618
	lavoir		publique		1571
	maison	linteau en accolade	privée		1571
	auge		privée		1581
	logis	fournil+grange+puits	privée		1598
	ferme	éléments sculptés	privée		1577
Cherpelat	fournil		privée	A4	1316
	puits		privée		1321
	ferme	maison+puits	privée		1317
Sous-Faye	puits		publique	A4	1514
	maison		privée		1695
	ferme		privée		1662
	ferme		privée		1543
Le Theix	forge		privée	A2	454
	maison	linteau daté	privée		1896
	ancienne gare		privée		1666
	maison		privée		629
	puits		privée		1720
	ancienne forge		privée		465
Frémont	maison		privée	A1	417
	maison	occulus sculpté	privée		1715
	grange	linteau daté	privée		409
	grange	linteau daté	privée		419
Cherchory	grange	croix sculptée	privée	A1	111
	grange	linteau daté	privée		110
	puits		privée		112
Noyen	maison	fenêtre à fronton triangulaire et mouluration	privée	A3	1141
	maison	linteau en accolade	privée		1142
	maison	fenêtre à encadrement mouluré	privée		1149
	ferme	maison avec four à pain+grange	privée		1890
	ferme	2 maisons identiques transformées en 1 seule	privée		1122
Les Moulins	tramail		privée	C1	200
	moulin		privée		300
	puits		publique		287
	maison		privée		286
	maison	complexe maison type "bloc à terre"+grange+cave	privée		279
	grange		privée		1099
La Ribière	maison		privée	G2	652
	maison		privée		681
	maison		privée		667
	puits		publique		615



village/lieu-dit	type	éléments remarquables	propriété	section	parcelle
Clavière	maison	linteau en accolade	privée	C4	743
	maison	linteau daté	privée		1049
Claverolles	maison	linteau daté	privée	C2	431
	ferme		privée		451
	porcherie		privée		422
	maison		privée		422
Pissaloup	croix		publique	B1	907;908
	ferme	linteau daté	privée		46
Glane	pont		publique	C4	911
	grange	linteau daté	privée		869
	grange	croix gravée	privée		863
La Grange	tramail		publique	A3	824
Banassat	lavoir		privée	G3	1145
	croix	croix sculptée	publique		1595
	tramail		privée		1519
	maison		privée		1593
	fontaine		publique		1593;1588
	fontaine		publique		1614;1615
Mouchetard	château	château+orangerie+croix+linteau x datés et en accolade	privée	BS	8
Le Choizeau	lavoir		privée	BS	73
	fontaine		privée		74
Montlevade	ensemble hydraulique	lavoir+fontaine+abreuvoir	publique	BR	24;25
	ferme	granges+porcherie+écuries	privée		18;19
	ancien château	chapelle+pigeonnier	privée		269
La Bussière	lavoir		publique	BE	108
	fontaine		publique		145
	puits		publique		103
	fournil		privée		102
	maison	linteau daté	privée		78
	maison		privée		76
	puits		privée		70
	pont		publique		53
Colombier	pont		publique	BH	18
	puits		privée		63
	niche		publique		63
	puits		publique		62
	fournil		privée		70
	puits		privée		77
Figier	puits		privée	BI	171
La Villate	château	château type néo-gothique	privée	BK	18
Clocher	fontaine		publique	BL	143
Les Coussières	lavoir		publique	BM	28
	ensemble hydraulique	fontaine+lavoir+abreuvoir	privée		2
La Rouderie	maison	linteau daté	privée	BL	39;40
	ferme		privée		44;45
	ferme		privée		46
	puits		privée		41
	fontaine-lavoir		privée		43
Allong	puits		privée	BP	119
	pont		publique		61;62
	grange		privée		
Le Monteil	logis	maison+corps de ferme	privée	BP	20
Les Fougères	grange	pierre à mil	privée	F3	1310
La Métairie	fournil		privée	F3	675
	lavoir		privée	F3	699
	fontaine		privée	F1	126
Le Mazaudoueix	fontaine		publique	F2	403
	fontaine		publique		382
Chamilloux	puits		privée	BR	201

Des fiches descriptives de chacun de ces éléments sont présentées en annexe II de ce rapport de présentation.

Certains de ces éléments seront protégés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. La liste de ces derniers sera établie dans l'annexe du PLU (annexe III précisément).



Pour observer les paysages de la commune, il faut sortir de la commune : massif du Maupuy car les perspectives sont assez restreintes.

En effet, les nombreux promontoires du sud et de l'ouest de la commune isolent, d'un point de vue visuel, tous les vallons qu'ils créent.

Sur la partie platiniaire de la commune, les vues sont également bloquées non pas par les lignes de crêtes mais par les haies bocagères.

Le seul point d'appel lointain visible de tout endroit de la commune est le massif du Maupuy qui dépasse les 680 m d'altitude.

Les panoramas les plus lointains, hormis le Maupuy, sont ceux situées au bout des promontoires : embranchement du chemin du Mouchetard, chemin de Montplaisir, haut du village de Ribière, Noyen, haut de Frémont et les Sagnes. Les perspectives offertes sont, outre la partie platiniaire de la commune, la vallée de la Naute et une partie de la ville de Guéret. Grâce à ces blocages de vues :

- il existe très peu de co-visibilités entre villages, hormis quelques villages qui sont en vis-à-vis de par leur position sur des versants en opposition : Chamilloux - Les Sagnes, Choizeau - La Ribière,
- La RN 145 est quasiment invisible, hormis bien sûr des zones urbanisées attenantes,
- L'observateur découvre le paysage de la commune au fur et à mesure de son parcours.

2. Structure du paysage naturel et agricole

La forte déclivité Sud - Ouest/Nord - Est marque fortement le territoire de la commune. Au Sud - Ouest les puys, les peux ou encore les monts abritent de nombreuses légendes ancestrales. Elles ont comme supports des amas granitiques cachés dans les forêts escarpées. Jadis, ces territoires étaient dénudés et le minéral en modelait les traits essentiels. Aujourd'hui il faut chercher et arpenter les bois pour découvrir ces mystérieuses pierres.

Blocs rocheux, mégalithes, éboulis, chaos, « pierre aux trésors », menhirs et dolmens font partie intégrante du patrimoine imaginaire creusois, comme le site des Pierres Civières à Saint Léger le Guérétois.

Cette zone possède les massifs boisés les plus remarquables avec notamment les monts du Guérétois. Ils sont implantés sur les flancs raides des monts, terrains impropres à la culture et sont constitués de feuillus (hêtraies à Chabrières) ou de résineux (épicéa commun, sapin douglas au Maupuy).

Depuis 1947, l'Office National des Forêts (O.N.F.) a mis en place une politique de boisement qui tente de maintenir la mixité propre aux forêts creusoises. Pourtant, les exploitations sylvicoles axent leur production sur les conifères (le rendement est plus important). A terme, la physionomie des forêts est donc susceptible de changer.

Ces massifs boisés contrastent fortement avec les pâturages, combes enherbées, de vallées, des ruisseaux.

Le replat central, espace de transition entre La Creuse et les monts boisés, est constitué d'un tissu bocager assez dense. Cette zone de pâturage est fermée au Sud par le massif du Maupuy et s'ouvre au Nord vers un territoire plus agricole. L'occupation urbaine est



sensiblement plus forte, la présence de GUERET et de la R.C.E.A. ayant suscité de nouvelles dynamiques. Une zone d'activités tend à s'y développer.

L'urbanisation s'est adaptée au relief en privilégiant les rebords de plateaux. Les habitations groupées en hameaux sont trapues, se resserrent, leurs ouvertures se font plus étroites et leurs toitures descendent plus bas.

Cette entité est marquée par le franchissement de fortes dénivellations. De larges panoramas, à l'Est depuis Le Mouchetard, se découvrent sur la vallée de La Creuse et permettent de mettre en scène l'agglomération de GUERET.

On observe également un enrésinement progressif des versants, vers le Col du Mouchetard. Le site du Monteil se situe aux abords de la R.N. 145 et de la R.D. 942, en limite d'une zone urbanisée où se sont développées des activités industrielles et artisanales.

L'environnement paysager de ces deux axes est constitué d'un plateau ondulé et de collines arrondies, généralement boisées, fortement dominé par le massif du Maupuy.

Un bocage large est facilement perceptible par l'automobiliste du fait de la topographie. Il est entrecoupé ponctuellement d'espaces plus dégagés à proximité de la voie express permettant quelques échappées visuelles.

Nous avons discerné plusieurs types d'espaces :

➤ Les espaces fermés :

Une occupation végétale dense empêche toute perception visuelle lointaine (espaces boisés, petites surfaces en prairie entourées de végétation haute). Ils sont ponctuellement présents sur la zone, ils occupent en principe tous les sommets de collines.

➤ Les espaces intermédiaires, espaces bocagers fractionnés :

La végétation haute alterne avec des strates plus basses (haies, végétation herbacée...) et la présence humaine se fait sentir (prairie).

Quelques échappées visuelles peuvent ainsi apparaître sans pour cela permettre une vue lointaine. Ces espaces sont les plus représentés.

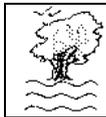
➤ Les espaces ouverts :

Ils sont rares dans ce secteur mais très visibles. On les rencontre autour de la Z.A. du Monteil Sud où les prairies, plus vastes associées aux délaissés et aux friches, dégagent des vues larges et courtes lorsque nous nous situons en position dominante.

L'intérêt du secteur réside essentiellement dans cette variété paysagère. D'une façon générale, si nous suivons la R.N. 145 qui s'étire pratiquement toujours rectiligne, chaque passage en sommet et en fond de vallons révèle une nature différente. De plus, cette voie est légèrement pentue, elle suit la pente du relief de direction Ouest - Est.

Le relief même léger et le passage de la route en sommet de vallon limite parfois les perceptions visuelles et créent des paysages fermés.

La forêt colonise généralement les pentes plus ou moins abruptes des collines, elle en adouci les formes.



Quand le tracé de la route traverse ces collines, il est alors canalisé par les végétaux qui forment un véritable écran latéral. En revanche, dans le fond des vallons, l'espace s'élargit avec la présence de grandes surfaces en prairie, bordées de haies basses ou arborées. Ces secteurs sont couverts de pâturages naturels, clos de haies taillées et/ou plantées d'arbres et d'arbustes, ce qui donne un aspect de bocage. Des arbres isolés nombreux (le plus souvent des vieux chênes) plantés au beau milieu d'une pâture, marquent également le paysage.

Pour d'autres villages comme Montlevade ou Ruelle, nous avons pu dissocier en leur sein deux secteurs : un secteur caractérisé par une architecture traditionnelle de qualité et un autre plus contemporain à impact visuel non négligeable.

Quelques unes de ces constructions, celles liées aux activités commerciales et aux aménagements routiers, ont nécessité un défrichement, une destruction partielle de la trame bocagère. Ceci se ressent fortement aujourd'hui, d'autant plus que l'urbanisation des abords de la voie s'est faite de manière très ponctuelle, par saupoudrage, sans au aucun souci d'unité, de continuité ou de cohérence.

L'automobiliste traverse trois espaces urbanisés, distants d'une centaine de mètres les uns des autres. Au sein de ces espaces, des bâtiments commerciaux, implantés en bordure de voie, se démarquent fortement de la toile de fond boisées et sombre. Ce sont des constructions commerciales relativement récentes qui, par leurs volumes, leurs matériaux, leurs couleurs ne peuvent échapper à l'automobiliste.

Deux éléments opposés caractérisent le site :

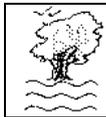
- l'omniprésence du massif du Maupuy au Sud, souvent à contre jour et en majeure partie recouvert de résineux, il demeure assez sombre et austère ;
- une déclivité très douce, occasionnées par le ruisseau de La Rouderie offrant ainsi un premier plan bocager humide et très verdoyant. L'alternance des haies basses, arbustives et d'arbres d'alignement empêche la monotonie des perceptions, canalisant le regard ou au contraire lui permettant de s'évader.

La partie Sud - Ouest, d'une agriculture plus riche, est soit cultivée, soit couverte de pâturages (surfaces toujours en herbe), clos de haies ou plantées d'arbres et d'arbustes, ce qui donne un aspect de bocage. Des arbres isolés, plantés au beau milieu d'une pâture, marquent également le paysage.

La trame bocagère est très présente. Des alignements d'arbres encadrent d'anciens chemins parfois abandonnés à une végétation spontanée.

Le parcellaire est de taille relativement réduite, très morcelé.

Le Sud - Est de la commune est marqué par la présence de nombreuses zones humides qui s'étendent le long des cours d'eau. On distingue, parmi les principaux ruisseaux, celui des Planches, des Moulins et la Naute



3. Structure du paysage urbain et bâti

3.1. Description des villages

Notons qu'une lecture paysagère de chaque village est présente en annexe I.

La commune de SAINT-SULPICE-LE-GUERETOIS est une commune péri-urbaine de GUERET. Elle compte de nombreux écarts. L'habitat est très dispersé et ceci depuis l'origine. 49 villages, écarts lieux-dits en plus du chef-lieu de la commune sont dénombrés.

Les villages offrent depuis les voies de communication intérieures ou extérieures à la commune, des silhouettes très variables. Presque tous les anciens sont caractérisés par une symbiose entre la végétation environnante et un groupement du bâti ne laissant guère entrevoir que les toitures. Leur organisation compacte et leur architecture caractéristique (volumes importants, couleurs gris-ocre, tuiles plates rouge vieilli,...) devraient servir de référence à l'implantation et à la qualité des nouvelles constructions ou restaurations et ainsi maintenir une unité d'ensemble.

Certains (Montlevade, Mazaudoueix, Vilatte ; Mouchetard, Banassat,...) en raison d'une harmonie entre le bâti et la nature environnante déploient, en plus une silhouette forte, homogène et très sensible. Leur préservation est donc à envisager. Ces villages qui ont été épargnés en partie par le développement anarchique des résidences, ont parfois en leur sein, des constructions anciennes de qualité (château, belles demeures).

D'autres villages comme Theix, Frémont, Ruelle, La Métairie, La Bussière, Les Coussières et le bourg de SAINT SULPICE-LE-GUERETOIS présentent une silhouette discontinue, très étendue, de teinte claire, contrastant davantage avec une toile de fond plutôt sombre. Ils se sont en grande partie développés le long des voies existantes occasionnant des urbanisations linéaires peu esthétique, dangereuses pour les usagers de la route, peu génératrices de liens sociaux et très onéreuses en services publics et privés.

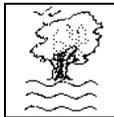
Ils ne nous renvoient pas l'image que nous nous faisons d'un village de campagne mais plutôt celle d'une banlieue pavillonnaire. Il convient de stopper ce processus et donc de n'encourager que les constructions qui participeraient d'un ensemble bâti, organisé et groupé et développeraient une unité et une identité.

Quelques villages, moins nombreux, sont marqués par l'implantation de bâtiments agricoles, comme les villages de la Ribière ou Villard. En effet, la première vue en arrivant sur le village est détériorée par la présence de bâtiments agricoles qui contrastent avec le site, notamment par leur couleur et par leur masse imposante.

Des activités notamment des artisans sont présents dans de nombreux villages. L'intégration paysagère des activités économiques des hameaux et du bourg est globalement bonne.

Quelques points noirs paysagers sont présents notamment sur les hameaux situés à proximité des activités industrielles et tertiaires actuelles et passées : le Monteil, Clocher, les Coussières.

3.2. Structure du bourg



Le bourg est implanté sur un plateau situé entre le ruisseau des Planches qui coule dans des prairies humides à l'Ouest et une colline boisée au Sud. Il est au carrefour de 2 voies (RD 47 et 63) peu fréquentées. De taille réduite et bien regroupé autour de son église et de son promontoire, il s'est ensuite étendu au Sud et au Nord sous une forme pavillonnaire relativement organisée. Depuis les années quatre vingt, son développement suit essentiellement les routes et notamment la RD 47, la voie communale en direction de Banassat et la RD 63. Son altitude varie de 400 m au Sud à 370 m au Nord.

Saint Sulpice le Guérétois comprend des espaces publics de qualité (abords de l'église, jardin de la salle polyvalente,...). Néanmoins certains autres espaces (place de la salle polyvalente, abords du ruisseau,...) pourraient présenter un caractère plus valorisant pour le bourg. Il en est de même de certaines constructions ou extensions situées au cœur du bourg. Il serait souhaitable à travers le règlement du PLU par exemple, d'encourager un respect architectural local.

Les entrées de ville : elles véhiculent la première et dernière impression du bourg. Si celles en provenance du Nord (RD 47) et de l'Ouest (RD 63) reste encore de qualité, les autres se sont progressivement dégradées avec le développement de constructions de pavillons banalisés et relativement dispersés.

Plusieurs formes d'habitat caractérisent l'extension du bourg :

- une extension diffuse en direction du Moulin du Champ dans un environnement très boisé et morcelé sur le plan parcellaire,
- une extension linéaire en direction de GUERET sur la R.D. 47 sous forme de petits lotissements avec une opération plus importante plus décentrée ;
- une opération de 33 logements groupés en greffe sur le bourg.

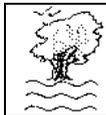
La grande majorité des bâtiments est à vocation d'habitat ou d'équipement publics.

On retrouve dans le bourg une certaine homogénéité des gabarits correspondant à des constructions à 2 niveaux. Les couvertures sont en tuile mécanique rouge et en ardoise sur des toitures à deux pans de pente moyenne à forte. Les constructions du lotissement sont couvertes de bardeaux noirs alors que les extensions plus récentes sont plus hétérogènes.

La fonction résidentielle prédomine et la plupart des immeubles sont des résidences principales, même si quelques uns sont devenus des résidences secondaires et que de nombreux autres restent encore vacants.

La fonction administrative est limitée à la mairie, les écoles élémentaires et primaires et le bureau de poste. Elle s'effectue actuellement dans des conditions de fonctionnement assez difficile en raison de la proximité de GUERET, lieu de travail des principaux habitants du bourg. La création de la salle polyvalente a apporté une animation supplémentaire au bourg.

La fonction commerciale s'est développée : épicerie/journaux, bar/restaurant et pharmacie se sont installés s'ajoutant à une boulangerie - pâtisserie, un salon de coiffure /esthéticienne, une pizzeria et un bar/restaurant. Ils sont situés dans le bourg ancien, ils s'inscrivent généralement dans des maisons anciennes aux vitrines discrètes et aux façades rénovées. Ils occupent le rez de chaussé et l'étage est souvent à usage d'habitation.



3.3. Vision depuis la RN 145 et ZA du Monteil

Une analyse paysagère dédiée à la RN 145 et ses abords a été réalisée dans le chapitre X-D « Choix retenus par rapport à l'article L111-1-4 du code de l'Urbanisme ».

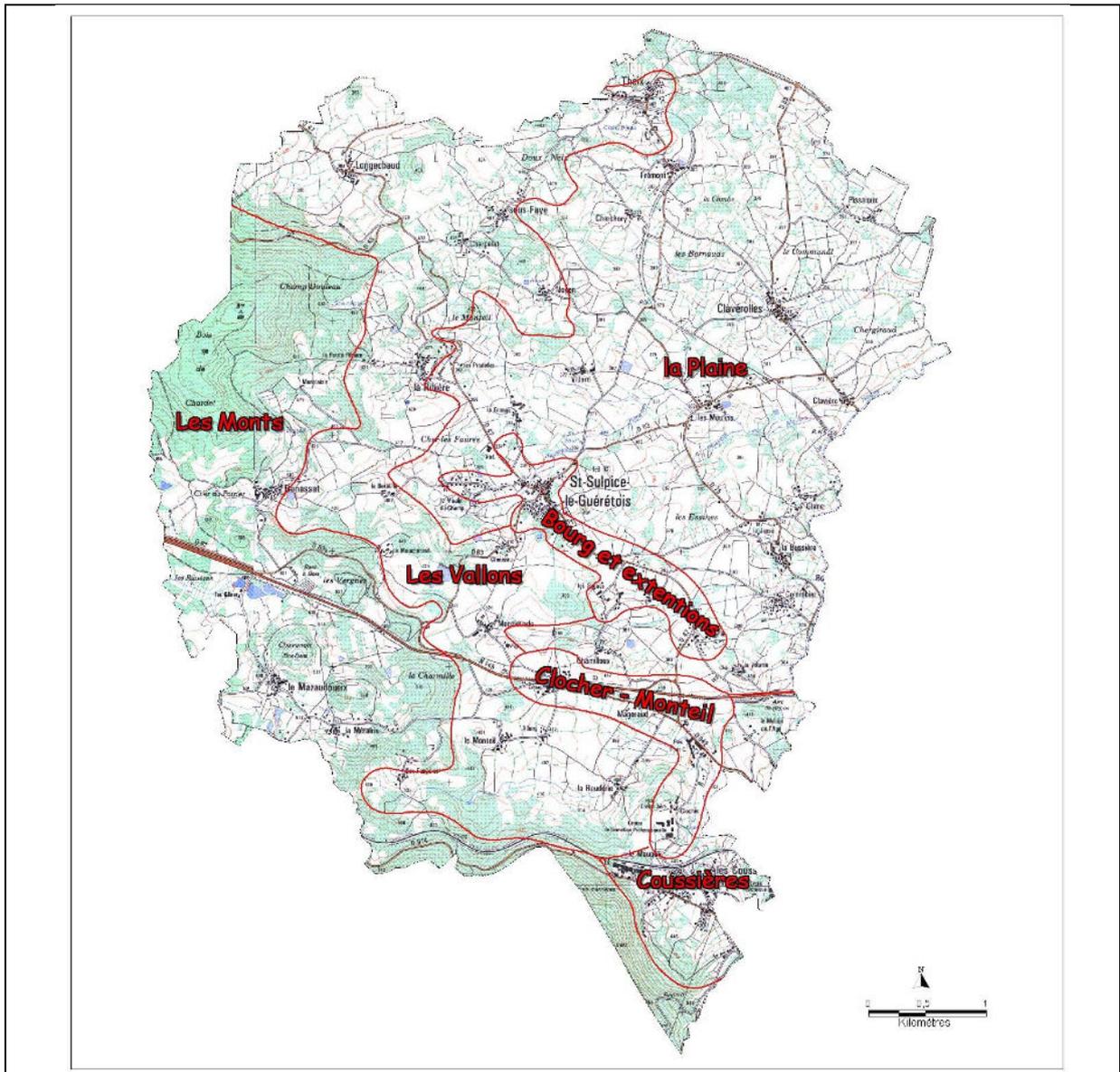
Une analyse paysagère de la ZA du Monteil est présentée dans le rapport d'orientations d'aménagement et de programmation et également dans les fiches paysagères village par village en annexe de ce rapport de présentation.

En effet, ce secteur a fait l'objet d'Orientations d'aménagement et de Programmation car il constitue un point noir paysager sans organisation en terme d'activité, de volume, de façade, d'enseignes, de clôtures et de traitement paysagers.

4. Définition des unités paysagères

Comme expliqué dans le chapitre « zones inventoriées pour la protection du paysage », le SCOT a découpé la commune en trois entités paysagères : « Haut plateau », « Bocage » et « Campagne résidentielle ». En analysant plus finement à l'échelle de la commune, notre perception du paysage correspond bien aux limites des entités paysagères du SCOT mais nous scinderons le « bocage » en deux paysages distincts et la « Campagne résidentielle » en deux paysages distincts.

La carte ainsi élaborée est la suivante :



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019



○ **Les Monts**

Cette unité paysagère se caractérise par :

- des pentes fortes et tourmentées, la présence de vallons, de mamelons, de promontoires pentes,
- un taux de boisement supérieur à 80%,
- une ouverture vers le nord est et des coupures visuelles dans les autres directions,
- la présence de villages à caractère montagnard (habitats très concentré, occupation du pied de versant, etc...),

○ **Les Vallons**

Cette unité paysagère se caractérise par :

- Les transitions qu'elle offre : forte pente / plaine et boisement / prairie
- de nombreux vallons où naissent tous les cours d'eau de la commune,
- des boisements petits et morcelés noyés dans l'espace prairiale,
- une ouverture vers le nord est,
- des villages construits dans la rupture de pente : à l'interface versant / fond de vallée et des villages anciens à vocation majoritairement agricole et dans une moindre mesure résidentielle

○ **La Plaine**

Cette unité paysagère se caractérise par :

- une platitude peu visible grâce au maillage bocager,
- un espace prairiale où alternent prairies sèches et humides,
- des haies bocagères qui réduisent les perspectives,
- des villages à vocation résidentielle s'ils sont traversés par un RD et à vocation agricoles s'ils sont isolés de la trame viaire principale.

○ **Le Clocher - le Monteil**

Cette unité paysagère se caractérise par :

- un développement anarchique de l'habitat,
- un ensemble urbain hétérogène où se cotoient résidences, usines - fabriques, services publics et artisans, aire routière.

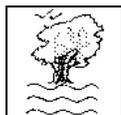
○ **Les Coussières**

Cette unité paysagère se caractérise par :

- Son relief : forme de cuvette
- des constructions structurées autour de la RD 912,
- une perspective importante sur le Maupuy et ses pentes raides et boisées

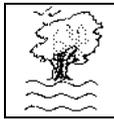
○ **Le bourg et ses extensions**

C'est un paysage strictement urbain composé d'un noyau ancien perché sur une butte, de plusieurs « couronnes de développement » puis d'un développement le long des voies.



C. Synthèse du Diagnostic

Atouts	Faiblesses	Tendances	Enjeux
<p>Pas de site protégé sur la commune Parties modérées de 3 sites emblématiques Portail de l'église du bourg classé aux monuments historiques par arrêté du 22/07/1925 → périmètre de protection des monuments historiques Patrimoine vernaculaire : 68 entités Patrimoine archéologique : 59 entités Peu de covisibilités entre villages RN 145 est quasiment invisible Découverte du paysage au fur et à mesure du parcours 6 unités paysagères Intégration paysagère des activités économiques globalement bonne</p>	<p>RN145 sépare la commune en deux Points noirs paysagers : - en entrée d'agglomération au Monteil ; - à Clocher ; - aux Coussières ouest</p>		<p>Sauvegarder l'identité visuelle et patrimoniale de la commune</p>



VII. DIAGNOSTIC AGRICOLE

A. Contexte

Le SCOT impose la réalisation d'un diagnostic agricole dans le cadre de la réalisation d'un PLU afin d'atteindre les objectifs suivants :

- Limiter la consommation des espaces agricoles à forte valeur ajoutée et la maîtriser dans les espaces agricoles d'intérêt moindre (refuser le mitage).
- Limiter les risques de conflit entre activités agricoles et habitations (réciprocité, épandage, morcellement et enclavement du foncier agricole...).
- Protéger les espaces naturels ou agricoles concernés par les continuités écologiques.

Pour aboutir à ce résultat, la Communauté de Communes du Grand Guéret a décidé de lancer en 2014 ce diagnostic agricole à l'échelle de son territoire.

Ce diagnostic est en cours de réalisation, le programme d'action n'est pas encore défini mais de nombreuses données statistiques sont disponibles.

Une extraction de ces données à l'échelle de la commune de Saint Sulpice le Guérétois est présentée dans ce chapitre.

B. Enquête agricole réalisée dans le cadre du PLU

Un questionnaire a été envoyé à chaque agriculteur de la commune et chaque fermier exploitant sur la commune de Saint Sulpice le Guérétois au mois de mai 2013 par le cabinet Impact Conseil

De plus, une permanence a été tenu en mairie afin d'aider au remplissage du questionnaire et pour que les agriculteurs puissent exposer leur projet et leurs attentes en terme d'urbanisme.

Le taux de réponse n'a été que de 40% (11 questionnaires retournés sur 27).

Nous avons rencontrés 8 de ces agriculteurs ayant répondu au questionnaire.

Les personnes qui sont venus à la permanence étaient principalement des agriculteurs ayant des projets d'extension.

Le bilan de cette concertation agricole est le suivant :

- Le faible taux de retour des questionnaires ne nous permet pas d'élaborer de statistiques '(le diagnostic agricole de la CAGG présenté au chapitre suivant pallie à ce manque);
- Connaissances précises sur la vocation de chaque bâtiment agricole pour les agriculteurs ayant retournés le questionnaire. Pour les autres, nos visites de terrain ont permis d'inventorier les bâtiments agricoles et les élus communaux ont validés leur emplacement ;
- Connaissances précises des réciprocités limitées ;



- Connaissances précises des projets d'agrandissement et de transformation des bâtiments agricoles - sont principalement concernés les villages de Montlevade et Longechaud ;
- Connaissances des parcelles sur lesquelles l'épandage est pratiqué. Pour la plupart des agriculteurs, le manque de parcelles épandables est un facteur limitant leur exploitation, il est donc primordial de limiter l'urbanisation des parcelles épandables.

Cette enquête a notamment permis d'élaborer la carte de localisation des bâtiments agricoles et des réciprocitys limités présentée au chapitre V.C ainsi que la carte des parcelles épandables présentée au chapitre suivant.

A noter qu'une visite a été réalisée en avril 2016 par un élu agriculteur de la commune auprès des agriculteurs (24 exploitants agricoles) afin de réactualiser les données.

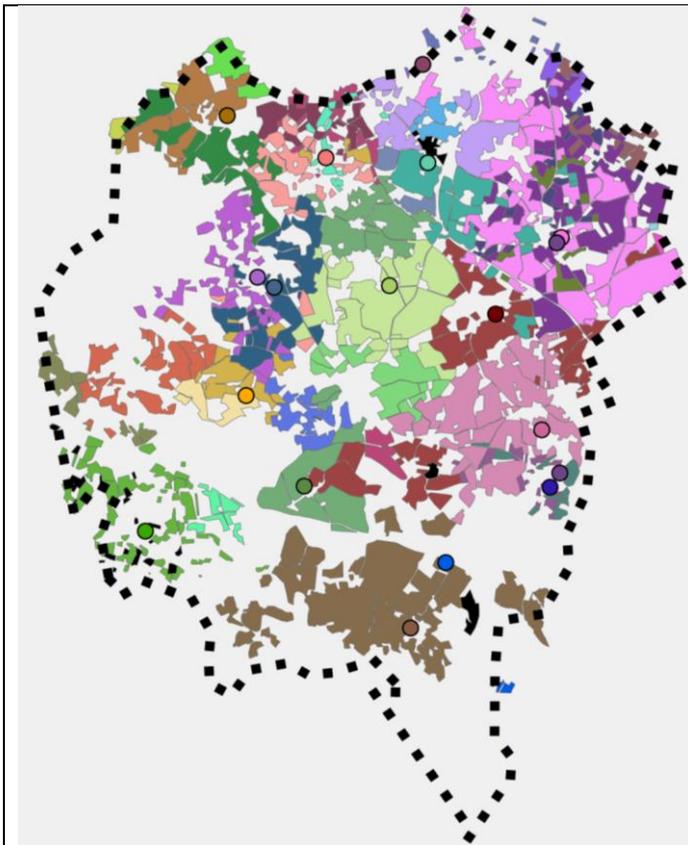
C. Synthèse du diagnostic agricole de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

La synthèse ci-dessous est issue de l'analyse de l'activité agricole, réalisée par le cabinet AER Environnement et Territoire, dans le rapport approuvé de janvier 2015. Seule la carte des parcelles épandables est de source Impact Conseil (carte présentée dans ce chapitre dans un souci de cohérence).

Le Scot insiste sur la nécessité de limiter la consommation des espaces agricoles à forte valeur ajoutée, c'est-à-dire de terres :

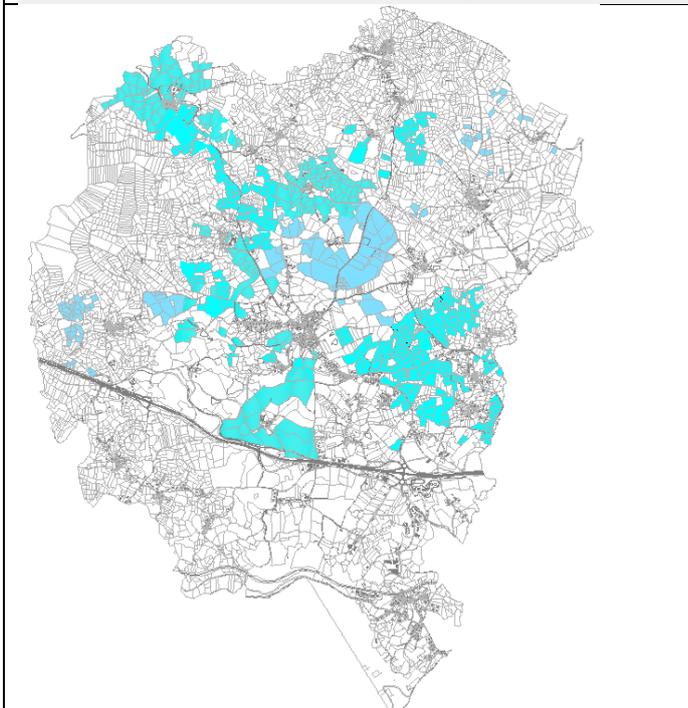
- jouxtant des bâtiments d'élevage ;
- faisant l'objet de plan d'épandage,
- mécanisables et accessibles,
- ayant un bon potentiel agronomique et/ou des productions de qualité ou d'origine (AOC15, VDQS16, agriculture biologique...),
- de dimension suffisante,
- ayant un accès à l'eau.

Le diagnostic sur ces points, exprimé de manière cartographique vu que la finalité est d'effectuer une comparaison avec le zonage urbanistique, est le suivant :



La carte ci-contre localise les surfaces agricoles et leur siège d'exploitation en fonction du numéro d'exploitation. On remarque que La plupart des terrains agricoles de la commune ont leur siège d'exploitation sur la commune A noter que certaines surfaces agricoles n'avaient pas de numéro d'exploitation associé. Elles ont été colorisées en noir.

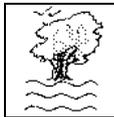
Cette carte a été élaborée à partir des données de la PAC 2012 et que certaines surfaces ne sont pas déclarées bien qu'exploitées.



La carte ci-contre localise les parcelles faisant l'objet d'épandage agricole (bleu ciel) et de boues de station d'épuration (bleu pastel).

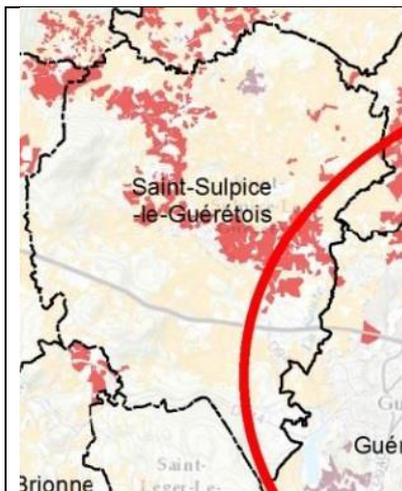
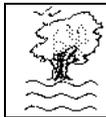
Malheureusement cette carte est non exhaustive car elle correspond aux données issues des questionnaires retournés.

Des épandages sont pratiqués à proximité du bourg au niveau de la zone humide du ruisseau des Planches et entre Choizeau et les Luchaudes



	<p>Culture majoritaire des îlots (data.gouv, 2012)</p> <ul style="list-style-type: none">ble tendremaïs grain et ensilageorgeautres cerealescolzatournesolproteagineuxfouillageestives landesprairies permanentesprairies temporairesvergerslegumes fleursdivers	<p>La surface toujours en herbe représente 73% de la SAU.</p> <p>Quelques grandes cultures sont présentes au Monteil et au nord du bourg.</p> <p>On peut considérer que ces grandes cultures sont implantées sur les terres à plus forte valeur agronomiques. A noter que la taille des parcelles est également un facteur limitant les grandes cultures.</p>
	<p>Surface agricole par taille de</p> <ul style="list-style-type: none">Moins de 3 haDe 3 à 6 haDe 6 à 10 haDe 10 à 20 haPlus de 20 ha	<p>La taille moyenne des îlots est de 3.06 ha sur la commune alors que la moyenne de l'intercommunalité est de 3.36 ha.</p> <p>La taille des îlots est assez petite et le morcellement est important au centre et au nord de la commune mais vu le type d'agriculture majoritairement pratiquée (prairies temporaires ou permanentes) cela n'est pas spécialement problématique.</p>
		<p>La distance moyenne entre le siège d'exploitation et les îlots est de 2.7 km soit une distance supérieure à la moyenne de l'intercommunalité : 2 km.</p> <p>Cette distance important est à relativiser car la SAU exploitée par des agriculteurs non domiciliés sur la commune (couleurs autre que rose sur la carte ci-contre) habitent assez loin (Aulon, Saint Laurent, etc...).</p>

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019

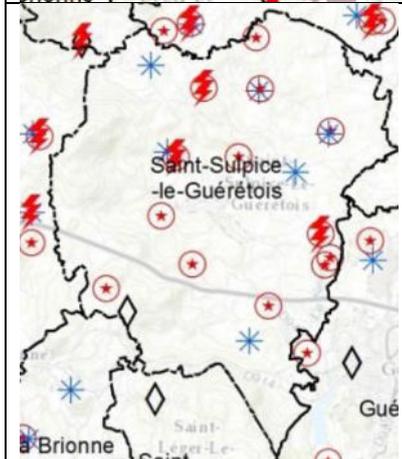


Surface agricole par devenir

- Incertain
- Maintien de l'exploitation (reprise familiale)
- Maintien de l'exploitation (reprise par tiers)
- Reprise pour agrandissement
- Aucun changement

Les surfaces agricoles au devenir incertains se localisent sur une diagonale allant de Ruelle à Longchaud.

Les espaces vides de construction situés entre les différentes branches urbanisées du bourg (futurs zones à lotir) ont un devenir agricole incertain, exception faite du secteur entre Choizeau et les Luchaudes

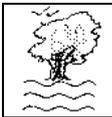


Siège au devenir incertain

Siège d'exploitation selon l'âge de l'exploitant le plus âgé

- 50 ans et plus
- Moins de 50 ans
- Âge inconnu

Les sièges d'exploitation au devenir incertains sont liés à l'âge des exploitants.



VIII. ANALYSE SOCIO-ECONOMIQUE

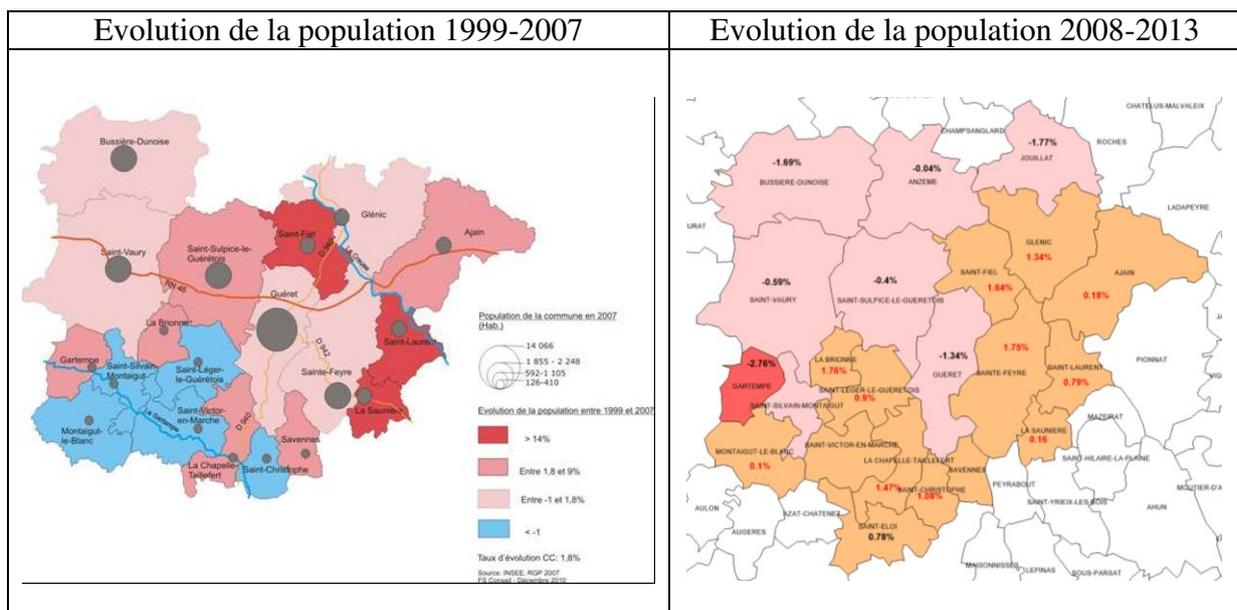
A. Les composantes humaines

1. Evolution démographique

o A l'échelle intercommunale :

Les statistiques démographiques depuis 1999 montrent qu'une croissance bénéficie aux communes situées autour de Guéret. Le développement des principaux axes routiers ainsi que celui des logements créés ont induit une dynamique à double sens pour Guéret et ses communes voisines.

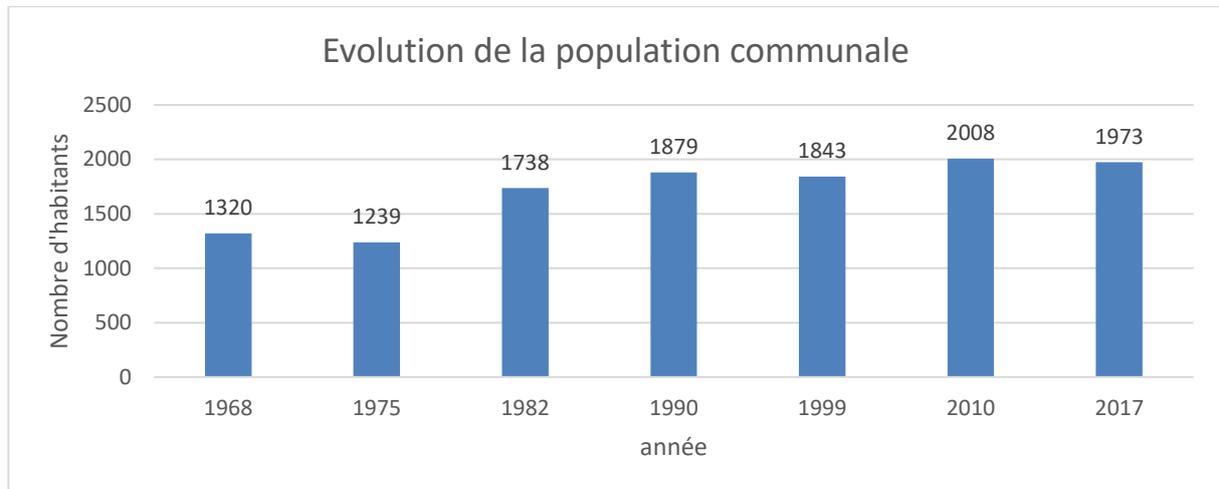
Cette évolution favorable est surtout due à la présence de Guéret ; plus les communes sont proches du pôle d'activité de Guéret et plus leur population croît. Sur la carte suivante, on remarque que Saint-Sulpice-le-Guéretois bénéficiait jusqu'en 2008 d'une forte croissance démographique mais désormais cette croissance est nulle et la Saint-Sulpice-le-Guéretois devient la seule commune jouxtant Guéret à croissance négative, notamment à cause de la faible offre en terrain constructible.



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019



○ **A l'échelle communale :**

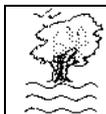


Saint-Sulpice-le-Guérétois possède une densité moyenne relativement élevée avec 54.5 habitants/km² en janvier 2017 sachant que la densité moyenne du département est de 22 habitants/km².

La population a régulièrement diminuée de 1851 (2 044 habitants) à 1975 (1 239 habitants), a augmentée de 1975 à 2010 (2 008 habitants) avec un pic de croissance à 7.65% à partir de 1999 puis stagne depuis 2010 aux alentours de 2 000 habitants avec un écart type de l'ordre de 25 habitants selon les années.

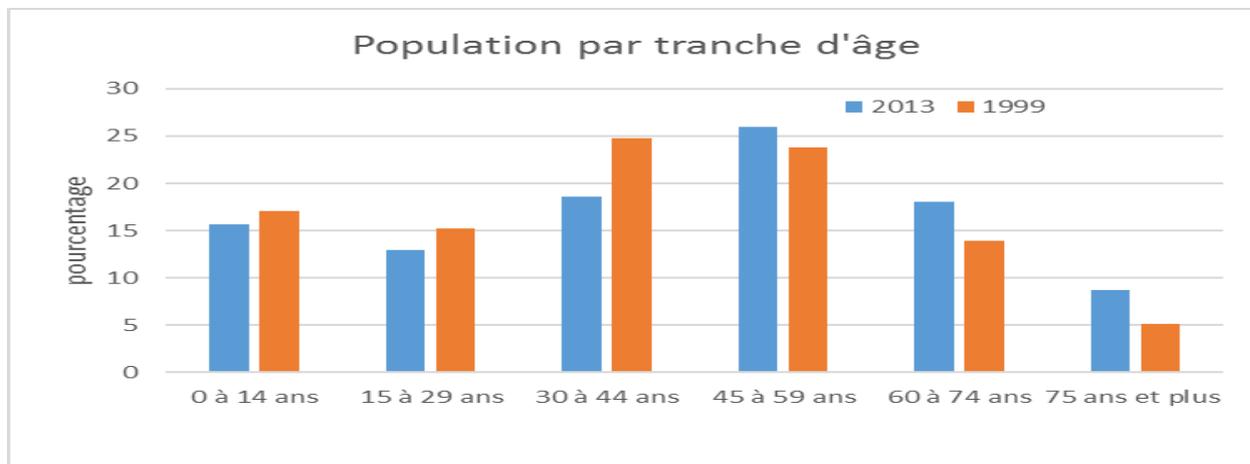
Ces chiffres confirment le fort taux de croissance observable depuis 1999 (1 843 habitants en 1999).

En comparant les données 1999-2012, le taux de croissance démographique est de 0.52% sur 13 ans soit 10 habitants/an.



2. Age de la population

Histogramme de l'évolution de la population par grande tranche d'âge à Saint Sulpice-le-Guérétois de 1999 à 2013 :



Les tranches d'âges sont bien réparties depuis la dernière décennie alors qu'auparavant (recensements de 1979 et 1990) les personnes âgées étaient proportionnellement plus importantes et les jeunes plus faibles.

La situation entre 1999 et 2013 est donc la suivante :

- Une diminution des individus de 0 à 44 ans
- Une augmentation aussi de la population de 45 à plus de 75 ans

On en déduit un vieillissement de la population.

3. Solde naturel et migratoire

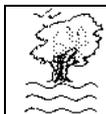
Tableau des indicateurs démographiques de Saint Sulpice-le-Guérétois par périodes de 1968 à 2012 :

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2007	2007 à 2012
Variation annuelle moyenne de la population en %	-0,9	+4,9	+1,0	-0,2	+1,0	-0,1
due au solde naturel en %	-0,5	-0,2	-0,4	-0,3	+0,1	+0,2
due au solde apparent des entrées sorties en %	-0,4	+5,1	+1,3	+0,1	+0,9	-0,3
Taux de natalité (‰)	10,5	9,7	7,7	7,1	8,7	9,9
Taux de mortalité (‰)	15,4	11,9	11,4	9,8	7,5	8,0

L'augmentation de population constatée depuis 1975 jusqu'en 1999 n'est due qu'au solde migratoire positif, le solde naturel demeurant négatif pour chaque décennie.

En effet, le solde migratoire demeure positif, est a été très important sur la période de 1975 - 1982. Saint-Sulpice-le-Guérétois comprend d'une part une immigration de familles



entières et de quelques personnes âgées et d'autre part une émigration de jeunes qui, après les études, s'en vont à la recherche d'un travail.

Depuis 1999, le solde naturel est devenu positif et le solde migratoire qui avait fortement diminué dans les années 90 à une tendance à la croissance.

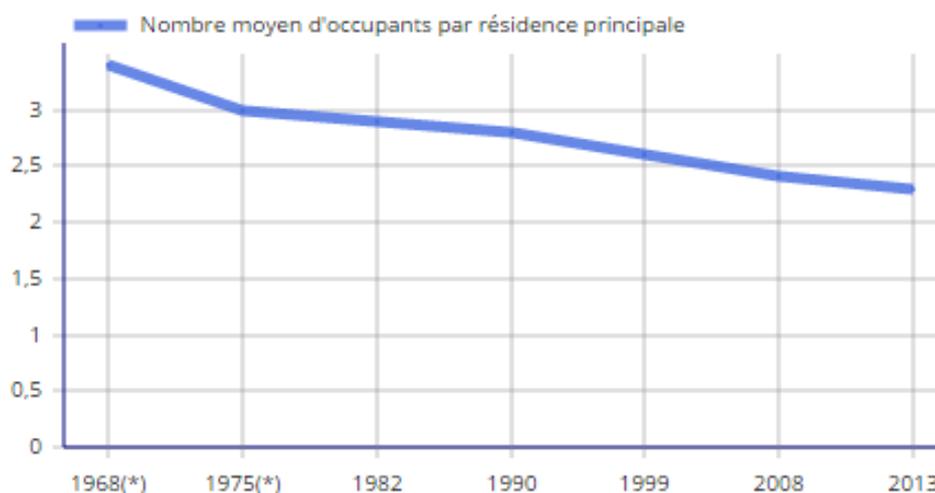
Malgré le vieillissement de la population, le solde naturel est très légèrement positif.

Le principal facteur d'augmentation de la croissance est l'arrivée de migrants.

4. Evolution de la taille des ménages

Histogramme de l'évolution de la taille des ménages de 1968 à 2013 à Saint Sulpice-le-Guéretois :

FAM G1 - Évolution de la taille des ménages



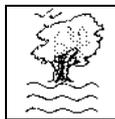
(*) 1967 et 1974 pour les DOM

Les données proposées sont établies à périmètre géographique identique, dans la géographie en vigueur au 01/01/2015.

Sources : Insee, RP1967 à 1999 dénombrements, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Le nombre de personnes par ménage est en constante diminution : 3,4 en 1968 et 2,3 en 2013. Il demeure à un niveau inférieur à la moyenne régionale (2.42) et à un niveau supérieur à la moyenne de la Communauté de Communes du Grand Guéret (2.1).

En effet, le vieillissement de la population induit de plus en plus de personnes âgées vivant seules. Par ailleurs, l'érosion des modèles familiaux traditionnels se traduit par moins de familles nombreuses et davantage de séparation et de périodes de célibat plus longues. Cette diminution suit la tendance nationale.



5. Synthèse de la situation et scénarios démographiques

Synthèse :

	<u>Atouts</u>	<u>Faiblesses</u>	<u>Tendances-Contexte</u>	<u>Enjeux</u>
Démographie	Solde naturel positif depuis 1999 Solde migratoire positif Nombreux actifs (75.9%) Peu de chômeurs (5.7% de la population active)	Augmentation du vieillissement de la population Départ des jeunes actifs vers d'autres territoires	Vieillessement inéluctable de la population à l'horizon 2027 malgré les apports migratoires Baisse de la taille des ménages Déclin des communautés d'agriculteurs	Amplifier l'attractivité du territoire, notamment pour les jeunes actifs ayant un rôle décisif pour assurer le renouvellement de la population Anticiper sur les besoins liés au vieillissement

Scénarios démographiques :

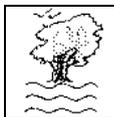
Calculs sur 2 périodes intercensitaires pour gommer les phénomènes ponctuels de hausse ou de baisse de la population liés à des ouvertures de lotissements et pour considérer le contexte antérieur et postérieur à la crise de 2008 :

	Pôle urbain (Guéret, Ste Feyre, St Laurent, St Fiel, St Sulpice le Guérétois)	Pôle urbain sans la commune de Guéret	Commune de Saint Sulpice le Guérétois
Population 1999	19 524	5 401	1 843
Population 2014	19 504	6 162	1 987
Croissance annuelle 1999-2014	-0.006%	+0.88%	+0.50%

La commune de Saint Sulpice le Guérétois évolue positivement, mais la possibilité de maintenir la croissance est à étudier également au regard des évolutions plus générales, à d'autres échelles du territoire. En considérant une poursuite de la croissance 1999-2014, on obtient les résultats suivants :

	Scénario tendanciel 1 : Pôle urbain	Scénario tendanciel 2 : Pôle urbain sans la commune de Guéret	Scénario tendanciel 3 : Commune de Saint Sulpice le Guérétois
Population 2014	1987	1987	1987
Population 2028	1982	2243	2128

Les scénarios vont de la perte de 5 habitants au gain de 256 habitants. La tendance communale est un gain de 141 habitants.



Le scénario tendanciel n°2 apparaît comme le plus plausible car il rend compte de l'évolution des communes limitrophes à laquelle Saint Sulpice le Guérétois pourrait prétendre si elle disposait d'autant de lotissements que les autres.

B. Les composantes économiques

1. Emplois et revenus

Evolution de la population active et inactive pour les habitants de Saint Sulpice-le-Guérétois de 15 à 64 ans :

	2013	1999
Ensemble	1321	1255
Actifs en %	75.9	75.5
Actifs ayant un emploi en %	70.2	69.2
Chômeurs %	5.7	6
Inactifs en %	24.1	24.5
Elèves, étudiants, stagiaires non rémunérés en %	7	10.2
Retraités ou préretraités en %	13.3	7.8
Autres inactifs en %	3.9	6.5

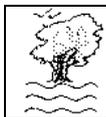
La population de Saint Sulpice-le-Guérétois comptait en 2013 trois quarts d'actifs (1002 actifs) soit une très légère hausse depuis 1999. Les chômeurs ne représentaient que 5.7%. Le fort pourcentage d'actifs malgré une distribution hétérogène des âges (surreprésentation des 25-54 ans) témoigne de l'attraction positive qu'exerce Guéret en terme d'emploi.

Tableau de la population active selon les différentes catégories socioprofessionnelles à Saint Sulpice-le-Guérétois de 1999 à 2013 :

	2013		1999	
Actifs 15-64 ans	979	100%	965	100%
Agriculteurs exploitants	36	4%	35	4%
Artisans, Commerçants., Chefs entreprise.	52	5%	65	7%
Cadres, Professions. intellectuelles	64	7%	46	5%
Professions Intermédiaires	255	26%	241	25%
Employés	370	38%	374	39%
Ouvriers	199	20%	204	21%

On retiendra du tableau précédent :

- Une faible représentation de la part des agriculteurs exploitants, artisans, commerçants, chefs d'entreprises et cadres, professions intellectuelles supérieures
- Une faible diminution des agriculteurs, des professions intermédiaires et des cadres



- Une baisse de la population chez les artisans, commerçants, chefs d'entreprise mais aussi chez les autres personnes sans activité professionnelle
- Globalement les catégories socio-professionnelles ont peu changées en 14 ans.

Tableau de l'emploi et de l'activité de 2008 à 2013 :

	2013	2008
Nombre d'emplois dans la zone	443	486
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	929	959
Indicateur de concentration d'emploi	47,7	50,6
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	60,3	61,5

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales lieu de résidence et lieu de travail.

Ce tableau permet de relativiser le rôle de la commune (mi résidentiel - mi économique).

Pauvreté et revenus des ménages :

	2013
Nombre de ménages fiscaux	887
Nombre de personnes dans les ménages fiscaux	2 055,0
Médiane du revenu disponible par unité de consommation (en euros)	21 004
Part des ménages fiscaux imposés (en %)	63,9

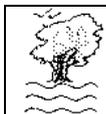
Le revenu net déclaré moyen par foyer fiscal est de 21 044 euros pour Saint Sulpice-le-Guérétois, en comparaison à 17 542 euros pour la Creuse. La commune dispose d'une marge économique plus importante que le département bien que toujours modeste. 63.9% des ménages sont imposables.

2. Déplacement domicile/travail

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi qui résident dans la zone :

	2013		2009		1999	
Nombre d'actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi	919	100%	970	100%	869	100%
Nb actifs travaillant dans commune de résidence	119	13%	151	16%	158	18%
Nb actifs travaillant dans autre commune	800	87%	818	84%	711	82%

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019



Seuls 13% des actifs ayant un emploi en 2013 travaillaient sur la commune de Saint-Sulpice-le-Guérétois.

De nombreux actifs de la commune vont travailler sur l'agglomération Guérétoise.

L'indicateur de concentration d'emploi était en 2013 de 47.7.

On rappelle que la commune se situe dans le pôle urbain de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret. Des habitants extérieurs à la commune de Saint-Sulpice-le-Guérétois viennent également travailler sur la commune.

3. Secteurs d'activités

Emploi selon le secteur d'activité entre 1999 et 2009 (pas de statistiques plus récentes):

	2009				1999	
	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariées en %	Nombre	%
Ensemble	502	100,0	32,2	88,5	491	100,0
Agriculture	33	6,5	37,6	0,0	54	11,0
Industrie	8	1,6	0,0	100,0	30	6,1
Construction	39	7,8	10,4	49,2	30	6,1
Commerce, transports, services divers	111	22,1	33,0	100,0	97	19,8
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	311	62,1	34,9	98,3	280	57,0

Sources : Insee, RP1999 et RP2009 exploitations complémentaires lieu de travail.

On remarquera que la majorité des actifs travaillent dans l'éducation, la santé et l'administration. Ceci est lié au statut de préfecture de la commune limitrophe.

L'évolution a été positive de 1999 et 2009 pour ces secteurs ainsi que celui de la construction, cependant l'évolution a été négative en ce qui concerne l'agriculture et l'industrie.

4. Caractérisation du secteur primaire

○ Analyse statistique

A noter que d'autres analyses statistiques sont développées au chapitre « diagnostic agricole ».

Les données du recensement général agricole de 2010 (dernier en date) précisent les chiffres les plus éloquentes de statistiques récentes :

Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	2010	33
	2000	42
	1988	69
Travail dans les exploitations agricoles en unité de travail annuel	2010	36
	2000	65
	1988	102



Superficie agricole utilisée <i>en hectare</i>	2010	2530
	2000	2741
	1988	2565
Cheptel <i>en unité de gros bétail, tous aliments</i>	2010	2811
	2000	2980
	1988	2379
Orientation technico-économique de la commune	2010	Bovins viande
	2000	Bovins viande
Superficie en terres labourables <i>en hectare</i>	2010	673
	2000	737
	1988	604
Superficie en cultures permanentes <i>en hectare</i>	2010	5
	2000	6
	1988	8
Superficie toujours en herbe <i>en hectare</i>	2010	1856
	2000	1995
	1988	1947

Le nombre d'exploitations agricoles ayant leur siège sur la commune était de 33 en 2010 et depuis deux agriculteurs ont pris leur retraite sans être remplacés.

Ce chiffre est en constante diminution : 69 exploitations en 1988 et 42 exploitations en 2000

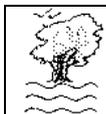
L'agriculture reste une activité importante de la commune (36 emplois) qui façonne le territoire.

Bien que la commune ait un taux de boisement important, la SAU représente 70% du territoire : 2 530 ha. Ce paramètre est également à la baisse car la SAU était de 2741 ha en 2000.

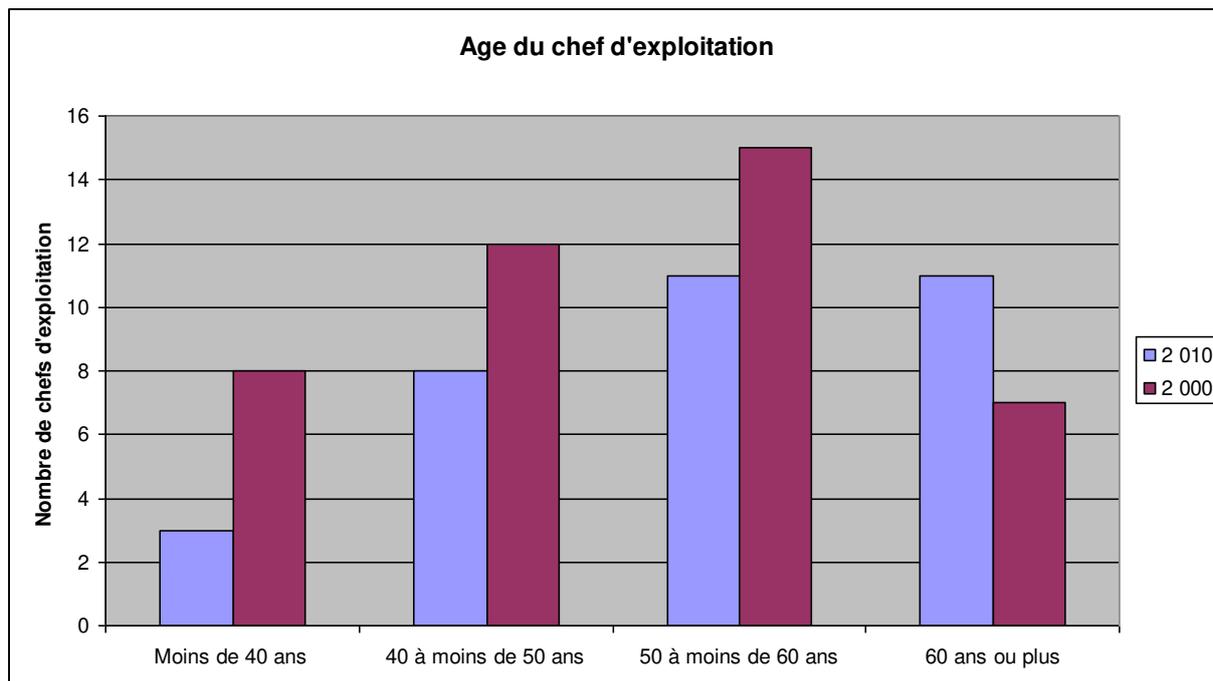
Cette vocation agricole est tournée vers l'élevage bovin, de type extensif tout comme sur l'ensemble du département de la Creuse.

Dans le temps, l'importance du cheptel demeure, dans sa globalité, à peu près stable avec quelques mutations internes. En revanche des différences notables apparaissent entre les exploitations qui n'ont pas toutes les mêmes quantités d'animaux.

Ainsi, par rapport à 1970, l'agriculture a maintenu les superficies agricoles et les cheptels avec presque 3 fois moins d'exploitations (115 en 1970, 42 en 2010), enregistrant ainsi une formidable productivité et une extraordinaire mutation dues à une très forte mécanisation, une meilleure utilisation des sols, une autre organisation de travail, des restructurations foncières.



Les autres paramètres importants du recensement général agricole de 2010 :



L'âge du chef d'exploitation ou du premier coexploitant tend légèrement à augmenter (surtout pour les 60 ans ou plus) depuis 2000. On remarque qu'il y a 11 chefs de 60 ans ou plus en 2010 au lieu de 7 en 2000. De même qu'il y a 3 représentants de moins de 40 ans en 2010, 5 de moins qu'en 2000 (8). En 2010 on recense 11 chefs de 50 à moins de 60 ans au lieu de 15 en 2000 et il y en a 8 âgés de 40 à moins de 50 ans en 2010 au lieu de 12 en 2000.

D'autre part, on sait qu'en ce qui concerne la question de la succession : les tendances s'équilibrent. En effet, les exploitations avec successeur en 2010 sont au nombre de 7 alors qu'en 2000 elles étaient 4. Et on compte 15 exploitations sans successeur (ou inconnu) en 2010 au lieu de 18 en 2000. Il y a une diminution dans les deux partis.

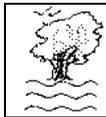
Cette notion de quantification des exploitations avec successeurs est importante car elle permet de mieux se projeter et prévoir les terrains nécessaires aux exploitations dans le futur (stabilisations, hangars...). La diminution générale peut être associée au déclin du pourcentage des agriculteurs durant ces dix dernières années comptabilisées.

○ Evolution attendue

Le contexte agricole devrait suivre la tendance précédemment décrite qui est le schéma classiquement rencontré sur le département :

- le nombre d'exploitations et de chefs d'exploitations devrait légèrement baisser ;
- l'emploi agricole devrait légèrement baisser ou stagner ;
- la SAU devrait légèrement baisser ou stagner ;
- La SAU / exploitation devrait augmenter.

○ Enjeux

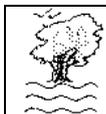


La croissance de la population de Guéret s'est traduite par des extensions urbaines qui ont empiété sur l'espace agricole.

La situation du secteur primaire sur la commune de Saint-Sulpice-le-Guéretois est similaire à celle sur l'ensemble de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret. Les objectifs et enjeux économiques sont donc les mêmes qu'à l'échelle départementale. Le contexte économique agricole conjugué au développement de l'urbanisation autour de Guéret explique la réduction du nombre d'exploitations.

L'agriculture reste cependant une activité importante en terme économique, identitaire, culturel et paysager.

Menaces	Orientations
Pressions urbaines et économiques Pressions réglementaires et spatiales Difficulté d'assurer le renouvellement des générations	Maintien et renforcement des territoires agricoles Repositionnement de certaines filières sur des marchés économiques à forte valeur ajoutée Amélioration de la compétitivité des filières Soutien à la diversification et aux efforts d'amélioration des filières et des produits



5. Caractérisation du secteur secondaire

Le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières.

Il existe une centrale à béton « Bétons Granulats du Centre » qui fabrique du béton prêt à l'emploi et qui se situe au Masgeraud.

Notons aussi une entreprise de sciage de bois au lieu dit « Les Vergnes ».

Il n'y a guère d'autres entreprises du secteur secondaire si on exclut les ateliers de l'ESAT ADAPEI plutôt à classer dans le tertiaire.

6. Caractérisation du secteur tertiaire

Les principales entreprises appartiennent au secteur associatif ou semi public.

○ Dans le secteur associatif et para public :

Le principal employeur demeure le parc de l'équipement (58 salariés) dont la principale activité concerne l'entretien de la voirie. L'A.F.P.A. (Association de Formation Professionnelle des Adultes) emploie environ 38 équivalents temps plein ; sa mission de formation l'amène à recevoir en moyenne 150 stagiaires dont une cinquantaine peuvent être logés sur place. L'ESAT ADAPEI du Masgeraud (25 salariés et 103 travailleurs handicapés) qui regroupe des activités de service (restauration, entretien d'espaces verts, pépinières... à Clocher), des activités agro-alimentaires (abattoir de volailles), des activités artisanales (tapisserie, couture) ;

L'ESAT ADAPEI au Clocher qui fabrique des palettes et conditionne des produits industriels; 15 salariés et 18 travailleurs handicapés y travaillent.

On notera également :

Activité :	Raison sociale :	Lieu
Abattoir Volailles, pépinières, etc.	ESAT APAJH	Masgeraud
Animaux	S.P.A REFUGE	Clocher

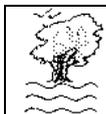
○ Les artisans - commerçants en 2015 :

On notera un gros employeur : « Giraud Meubles » qui emploie 21 salariés au Monteil.

On notera également :



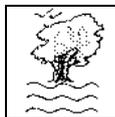
Activité :	Raison sociale :	Lieu
Bureautique	Bureau système	Le Monteil
Matériel de manutention	Poutou manutention	Le Monteil
Alimentation générale - Presse-cadeaux -gaz	VIVAL	Bourg
Boulangerie - Pâtisserie	NATIVEL Bruno	Bourg
Cidrerie	MARAIS Philippe	Choizeau
Maréchal-ferrant itinérant	GONNOT Jean-Michel	Frémont
Plans légumes et fleurs (vente)	MOREAU Daniel	Colombier
Poterie - Peinture - Sculpture	L'ETABLE ARTISTIQUE	Theix
Brocante	Corrivaud Frédéric	Theix
Produits pétroliers	SARL COMTE et Cie	Masgerot
Restauration - Cafétéria - Bar	AIRE DES MONTS DE GUERET	Aire des monts de Guéret
Station-service	AIRE DES MONTS DE GUERET	Aire des monts de Guéret
Taxi - Messagerie	AUBRUN Jean-Luc	La Bussière
Coiffure	SALON MYL' FACETTES	Bourg
Institut de beauté	Perle d'o	Bourg
Café - tabac	Le Caméléon	Claverolles
Dépannage - Electroménager	CHAMBRAUD Michel	Le Maupuy
Restaurant	La Gourmandière	Clavière
Bois de chauffage - sciage	Marasi Jean Christophe	Colombier
Bois de Chauffage - Clôtures	Caille Michel	Mazaudoueix

○ **Les artisans du bâtiment en 2015 :**

On notera un gros employeur : TPCRB (17 employés), entreprise de travaux publics.

On notera également :

Activité :	Raison sociale :	Lieu
Chauffage - Isolation - Electricité domotique - Sanitaire	A.B.R.I Creusois	Longechaud
Maçonnerie et travaux du bâtiment	FOURNIOUX Frédéric	Moulin du Champs
Maçonnerie - placo	Rouffet Francis	Maupuy
Menuiserie - Charpente	ENTREPRISE FILLOUX G. SARL	Bourg
Peinture - Revêtements de sol - ravalement	FOUQUET Claude	La Bussière
Plomberie - Chauffage	REDONDO SARL	Masgerot
Ramonage - Nettoyage	LAROCHE Philippe	Bourg
Bois de chauffage - maçonnerie	SARL PIERRES ET BOIS 23	Bourg
Travaux publics (bâtiments, voirie, terrassement)	TPCRB - FERNANDES Joaquim	Monteil
Fossoyage	FOSSOYAGE 23	Le Maupuy
Electricité	AVENIR ELECTRIQUE	Le Monteil
Electricité - Plomberie - Chauffage - Sanitaire	MOREL André	La Bussière
Electricité - Plomberie - Chauffage - Alarmes	PASTY Arnaud	Bourg
Aménagement intérieur	Ferchaud Thomas	La Ribière
Bâtiment petits travaux	Couty Yves	La Ribière



Bricolage- menuiserie-plomberie	Je vous Z	Les Moulins
Maçonnerie / carrelage/placo	Goncalves Fernando	Banassat
Menuiserie bois-PVC-alu	BRS SAS	Les Coussières
Peinture - petits travaux	EGM Brico	Les Coussières
Rénovation habitat	Raguene Joel	Noyens

○ Evolution des principaux services de proximité liés à la santé :

<i>Offre</i>	<i>1966</i>	<i>1995</i>	<i>2007</i>	<i>2017</i>
<i>Médecin généraliste</i>	0	1	2	2
<i>Pharmacien</i>	0	1	1	1
<i>Infirmière</i>	0	3	3	3

○ Evolution des principaux commerces de proximité:

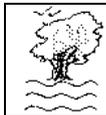
<i>Offre</i>	<i>1966</i>	<i>1995</i>	<i>2007</i>	<i>2017</i>
<i>Boulangerie-pâtisserie</i>	1	1	1	1
<i>Epicerie</i>	0	1	1	1
<i>Café</i>	4	2	1	1
<i>Restaurant</i>	1	1	2	1
<i>Bureau de tabac</i>	0	2	1	1
<i>Vente de quotidiens</i>	0	1	1	1
<i>Service taxi</i>	0	0	1	1
<i>Coiffeur</i>	1	1	1	2
<i>Banque</i>	0	0	1	1

Notons également en offre non sédentaire, un marché une fois par mois.

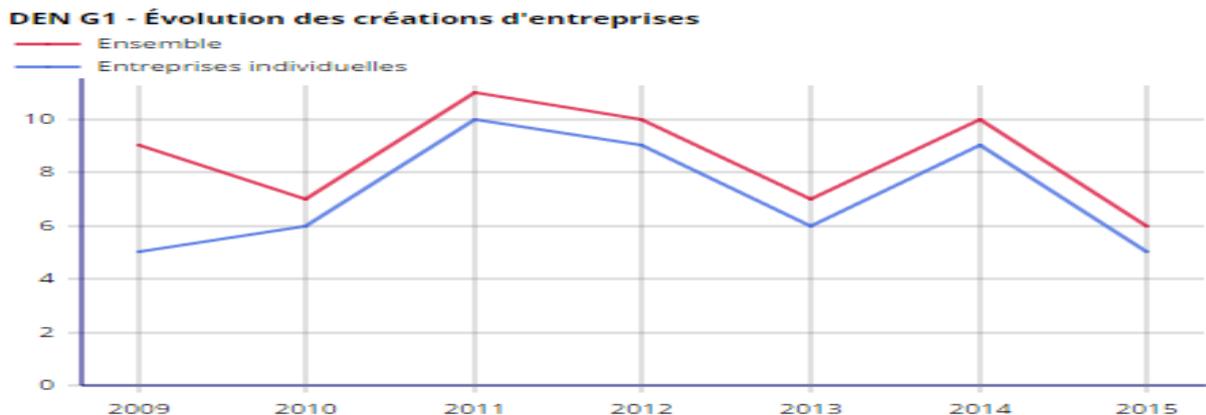
On remarque que la commune de Saint-Sulpice-le-Guérétois connaît une évolution positive de ses commerces depuis 1966. En effet, on recense actuellement 1 coiffeur et un service de taxi en plus. Sur les autres services, la situation est stable depuis 2007.

Saint-Sulpice-le-Guérétois dispose d'un nombre de commerces de proximité notable par rapport au reste du territoire intercommunal.

On trouvera trois infirmiers, deux médecins généralistes et un pharmacien. Par rapport au territoire intercommunal, il s'agit d'un atout non négligeable de disposer d'autant de services sur la commune.



Evolution des créations d'entreprises :



Champ : activités marchandes hors agriculture.

Source : Insee, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene).

Sur le diagramme ci-dessus, l'évolution des créations d'entreprises démontre une croissance positive de 6 à 11 entreprises par an selon les années.

En comparaison avec les tendances de la Creuse, on note que la commune de Saint-Sulpice-le-Guérétois, affiche une hausse de la création d'entreprises importante à partir de 2010, année à partir de laquelle la création d'entreprises chute à l'échelle départementale.

Compte tenu de l'urbanisation récente, les services commerciaux et artisanaux ont sensiblement évolué.

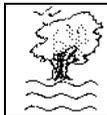
o **Le tourisme :**

Le principal pôle touristique n'est pas sur la commune de Saint Sulpice le Guérétois mais juste la commune : il s'agit du site de l'étang de Courtilles qui regroupe de nombreuses activités : base de voile, pêche, parcours sportif, aires de jeux, baignade autorisée, bar/restaurant ainsi que de nombreuses activités évènementielles.

L'offre touristique sur la commune concerne deux points :

- l'aire des Monts de Guéret qui dispose d'un restaurant, d'une boutique de souvenirs/produits du terroir et d'une salle d'information touristique ;
- Les randonnées pédestres et VTT avec pour ce dernier des circuits utilisés pour des championnats qui aboutissent aux Coussières.

La commune dispose de nombreux chemins pour la plupart inscrits au PDIPR notamment de VTT. Ces chemins sont à prendre en considération dans le projet de PLU afin de les valoriser, de les protéger et de les lier avec les activités parallèles et le petit patrimoine. La carte suivante présente le tracé de ces chemins (source : SIG de la Creuse) :

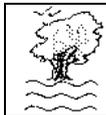


IMPACT CONSEIL
Et ATEL PII

REVISION DU PLU DE LA COMMUNE
DE SAINT SULPICE LE GUERETOIS - Département de la Creuse

Carte pdf

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019



○ **Evolution attendue**

Selon les données de l'INSEE des 5 dernières années, le secteur qui croit le plus en général est celui des services divers. En effet avec l'agrandissement de la zone urbaine en périphérie de Guéret, les habitants recherchent de plus en plus une disponibilité des services au plus proche de chez eux.

Synthèse :

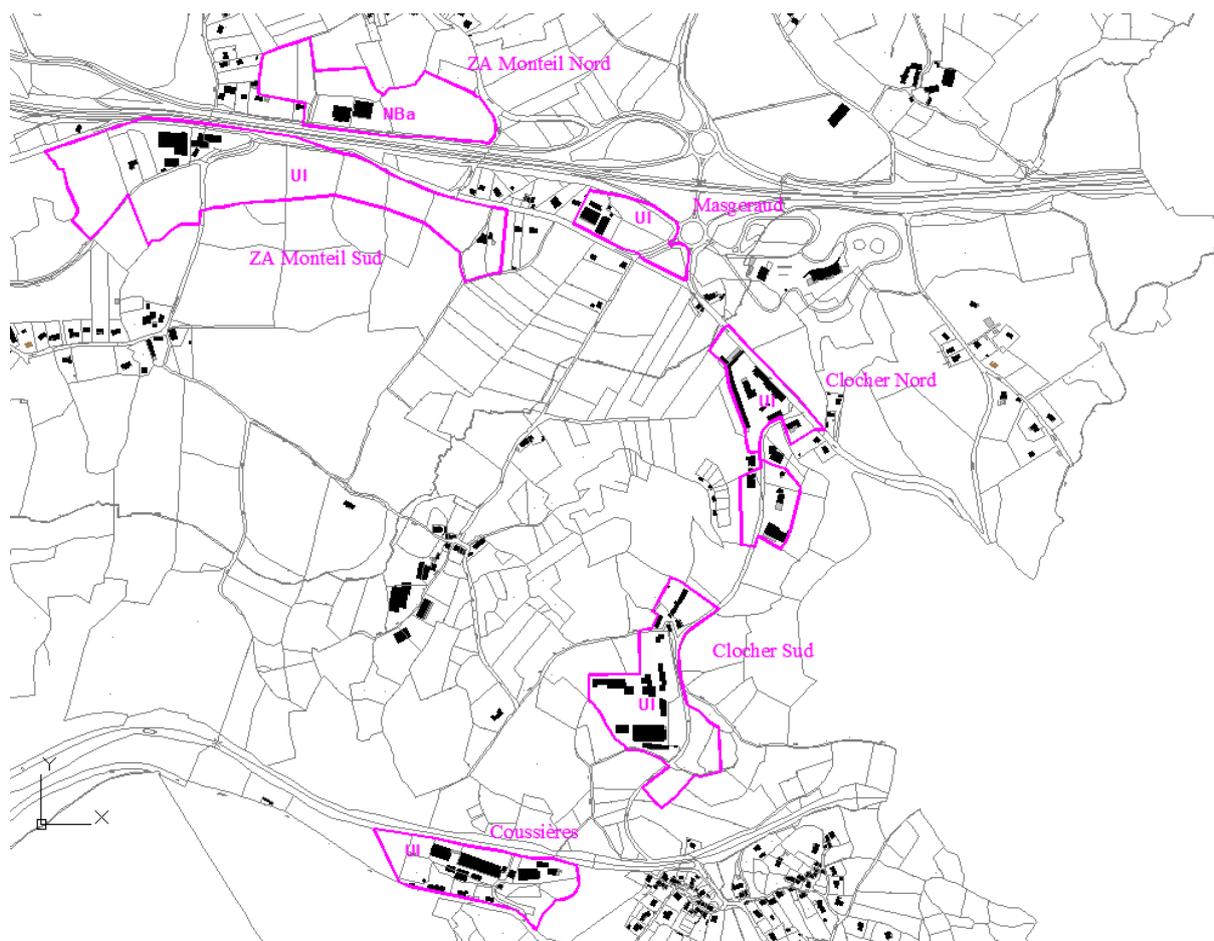
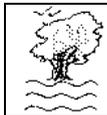
Les entreprises du secteur de l'artisanat et des commerces constituent un véritable levier économique sur l'ensemble du territoire communal aussi bien que communautaire. Ces petites structures permettent de maintenir et parfois développer l'activité dans les villages et hameaux. Ce tissu artisanal est fortement tourné vers le secteur du bâtiment.

7. Les espaces d'accueil des entreprises

Depuis 1999, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret qui a la compétence en la matière, a développé de nombreuses zones d'activités ainsi qu'une zone d'activités tertiaire (« Guéret centre ») et une zone industrielle (Guéret-nord) sur son territoire.

La commune de Saint Sulpice le Guérétois ne dispose pas de zones d'accueil des entreprises au bourg.

Les zones d'accueil de la commune sont présentées sur la carte suivante (zonage du POS actuel et non du projet de PLU) :



Les zones Ui de « Clocher nord et sud » et « des Coussières » sont entièrement remplies compte tenu du projet de fourrière intercommunale.

Les deux zones d'accueil des entreprises existantes sont situées de part et d'autre de la RN 145 : « ZA Monteil Nord » et « ZA Monteil sud ». Les parcelles concernées sont classées Ui, ou NBa au zonage. Elles appartiennent toutes à des tiers.

Les entreprises qui se sont implantées sont: un distributeur de fioul, un plombier, une centrale à béton, un loueur/vendeur d'engins, un magasin de bureautique, un marchand de meuble sur le « Monteil sud », et au « Monteil Nord » un carrossier, une entreprise électrique, une entreprise de travaux de voiries et une entreprise de TP.

La raison de leur installation est liée à la visibilité de leur entreprise depuis la RN 145.

Les surfaces Ui et NBa disponibles représentent 4.8 ha au Monteil Nord et 11.5 ha au Monteil Sud.

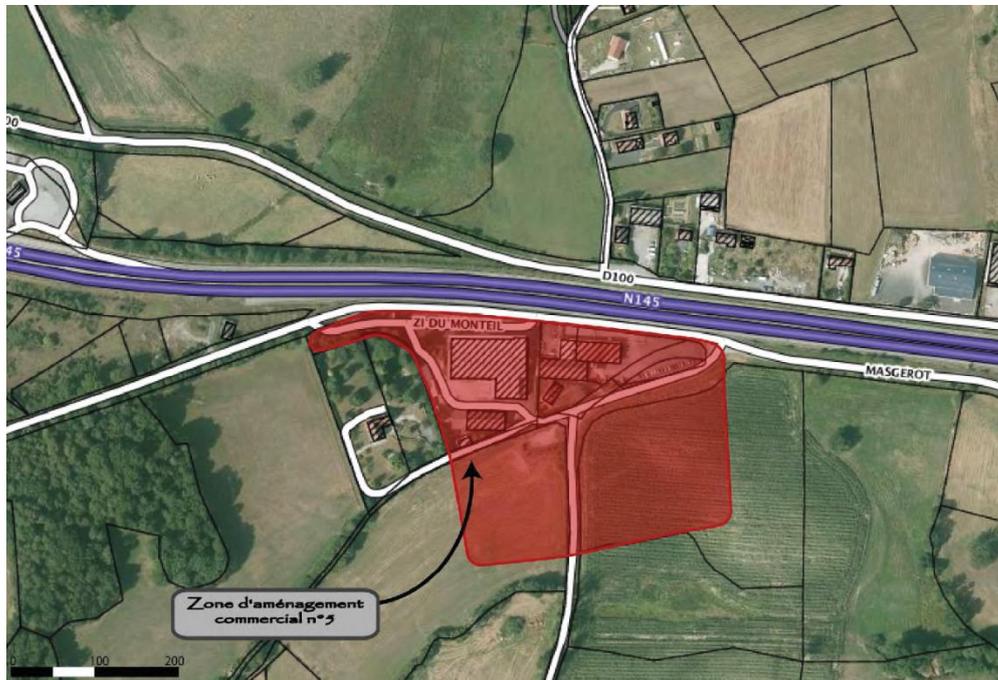
Le SCOT de Guéret-Saint Vaury a intégré un document d'aménagement commercial qui délimite les ZACo (zone d'aménagement commercial).

Une seule a été défini sur la commune de Saint Sulpice le Guérétois : la ZACo « ZA Monteil Sud », qui s'étend sur un territoire resserré autour des bâtiments existants (Meubles Giraud). L'espace disponible est d'environ 2 ha.



En dehors de cette ZACo, le SCOT interdit l'implantation de commerces et ensembles commerciaux de plus de 1 000 m² de surface de vente.

La localisation de cette ZACO (source SCOT) est la suivante :



8. Les friches industrielles

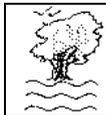
Il existe deux secteurs que certains considèrent comme des friches industrielles :

- au Monteil Nord : une ancienne station essence sise sur une zone Ui isolée de 10 725 m². Il reste aujourd'hui le bâtiment commercial et une surface bitumée. Ce secteur n'a plus vocation à être urbanisé principalement pour des raisons paysagères (effet vitrine, urbanisation linéaire). Il reste également un délaissé de cette ancienne station au Monteil Sud, en face. L'offre en parcelles Ui sera toujours présente à proximité, au Monteil Sud.
- Aux Coussières : une ancienne usine de flockage sise sur une zone Ui de 47 775 m². Une partie des bâtiments est utilisée par les « resto du cœur ». La vacance de certains bâtiments, l'absence d'enseigne, peut faire penser à une friche industrielle.

9. Rythme des constructions à vocation économique

Le registre de demande de permis de construire sur ces 13 dernières années (2003 à 2016) permet d'établir la synthèse suivante (réalisation des constructions vérifiées par analyse des photographies aériennes) :

- seulement 4 constructions de bureaux et de commerces et également l'aire des Monts de Guéret qui abrite un restaurant, un magasin et une station service (voir chronologie sur le tableau récapitulatif de la consommation des espaces 2003-2012. La SHON totale sur les 13 ans est de 5 800 m².
- 19 bâtiments agricoles (7 hangars et 12 stabulations)



10. Synthèse sur les enjeux économiques

Les statistiques indiquent une population en augmentation, les actifs ayant un emploi sont en augmentation, le chômage diminue mais cette activité économique ne profite guère à la commune, l'emploi est surtout concentré sur l'agglomération guéretoise.

Le nombre d'entreprise sur la commune évolue peu, le commerce et l'artisanat se maintiennent.

Les emplois sur la commune de Saint Sulpice sont majoritairement occupés par des habitants de communes limitrophes.

Les perspectives d'évolution économique d'ampleur sont principalement liées aux projets de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret. A noter que les deux zones d'activités (ZA du Monteil nord et ZA du Monteil Sud) ne sont pas dans les priorités de développement de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret mais ces zones peuvent être jugées attractives de par leur visuel sur la RN145.

	IMPACT CONSEIL Et ATEL PII	ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE DE SAINT SULPICE LE GUERETOIS - Département de la Creuse
--	-------------------------------	--

		Atouts	Faiblesses	Tendances-Contexte	Enjeux
Activités et emploi	Artisanat et commerces	<p>zones d'activités bien définies développement artisanal multipolaire et diffus</p> <p>tissu artisanal et commercial stable</p> <p>peu de concurrence du fait de la demande croissance de services plus proches des habitations et moins centralisées sur Guéret</p> <p>services à domicile adaptés à la population vieillissante</p> <p>Bourg à population croissante favorable au maintien et à l'augmentation des services et commerces</p>	<p>Locaux et activités difficiles à reprendre</p> <p>Absence de maîtrise foncière sur la ZA du Monteil</p> <p>Zone d'activité située hors du bourg et non desservie par un transport en commun</p> <p>Pas d'espace dédiée au commerce dans le bourg</p> <p>Migration pendulaire des actifs qui vont consommer sur Guéret</p> <p>Présence de deux friches industrielles</p>	<p>Faible évolution des commerces et évolution vers services et autres biens</p>	<p>Structurer l'offre commerciale</p> <p>Anticiper sur les besoins et sur les évolutions</p> <p>Redynamiser les services de proximité en centre bourg</p> <p>Pérenniser les activités artisanales développées dans les hameaux</p>
	Agriculture	<p>une production agricole non négligeable et de qualité</p> <p>un label de marque de qualité (viande du Limousin)</p>	<p>une production agricole peu mise en valeur (essentiellement de la matière première)</p> <p>Un nombre important d'exploitants sans successeur</p> <p>un recul progressif des actifs</p> <p>des disparités à l'intérieur des exploitations</p>	<p>Nombreux chefs d'entreprises proches de la retraite</p> <p>concurrence entre urbanisation et agriculture</p>	<p>Préparer la reprise et la restructuration des exploitations agricole</p> <p>dynamiser l'agriculture au niveau national, reconnaître sa valeur en termes de gestion économique</p> <p>revenir à une agriculture « de qualité »</p>

On précise qu'on ne cite pas les caractéristiques du secteur secondaire, dont les seules structures sont représentées par l'usine à béton du Masgeraud et une entreprise de sciage de bois aux Vergnes.



C. Les composantes sociales

1. Logements

1.1. La politique intercommunale : le PLH

Le Programme Local de l'Habitat est un document cadre, support de dialogue entre l'Etat, les collectivités et les acteurs du logement. Le PLH est l'outil de mise en œuvre des orientations et prescriptions du SCOT en cours d'élaboration concernant le volet de l'habitat. Il indique les moyens, notamment fonciers, pour y parvenir et définit les conditions de mise œuvre d'un observatoire de l'habitat. Sa mise en place est adaptée à une durée de 6 ans.

Ses objectifs généraux sont de répondre aux besoins en logements et en hébergements, favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale, améliorer l'accessibilité au cadre bâti pour les personnes handicapées en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements entre les communes et les quartiers d'une même commune.

Les attentes du PLH 2013-2019 sur la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret sont les suivantes :

- Des attentes en termes d'objectifs à atteindre
 - ✓ Redynamiser le centre ville de Guéret pour renforcer l'attractivité de la capitale départementale.
 - ✓ Eviter les transferts d'un parc à l'autre dans un contexte au marché très détendu.
 - ✓ Conduire une action en faveur d'un habitat durable, simple et efficace.
 - ✓ Certains élus souhaiteraient la définition d'une vocation pour chacune des communes afin qu'elles prennent un parti de développement : touristique, agricole, économique, résidentiel...
- Des attentes plus opérationnelles
 - ✓ Poursuivre la politique de rénovation de l'habitat ancien avec un objectif de densification ou de développement d'une offre locative.
 - Dont son amélioration thermique,
 - Dont la recherche d'un meilleur rapport qualité/prix,
 - Avec l'ambition de rénover les logements « autrement » pour mieux répondre aux nouveaux modes d'habiter des ménages.
 - ✓ Mener une réflexion sur le devenir du parc collectif social qui se vide et se paupérise : réhabilitation, démolition /reconstruction.



- ✓ Territorialiser la production nouvelle de logements sociaux qui doit être évaluée au regard des besoins.
- ✓ Permettre l'accès au logement de publics spécifiques :
 - Faciliter l'accès et le maintien des ménages défavorisés dans le logement,
 - Clarifier la question de l'accueil des gens du voyage : de l'aire de grand passage aux terrains familiaux - Proposer des logements adaptés aux gens du voyage en voie de sédentarisation.
 - Conduire une réflexion sur les besoins en logements étudiants, en structures d'accueil ou des formes nouvelles d'habitat pour les personnes âgées.

Notons qu'en plus du PLH, il existe un PIG habitat dont les buts sont de lutter contre la vacance, sortir de l'insalubrité, réduire l'inconfort et adapter les logements.

Le PLU doit être compatible avec le PLH en terme d'orientations et d'incidences sur :

- L'accès aux services et aux équipements,
- Les modes de déplacement,
- La gestion économe de l'espace et des infrastructures,
- La qualité de l'environnement et ses effets sur la santé et le bien-être des populations

1.2. Etat des lieux du logement

○ Le parc de logements

Evolution du parc de logements :

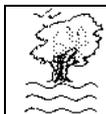
	1968	1975	1982	1990	1999	2013
Ensemble	461	524	709	774	833	986
Résidences principales	392	411	586	663	718	856
Résidences secondaires	48	43	52	43	56	54
Logements vacants	21	70	71	68	59	75

Le parc est en constante augmentation, il a même doublé en 38 ans. L'évolution 1999-2013 est de 19.2% pour les résidences principales. On remarquera également une forte augmentation de la vacance : +16 logements en 14 ans.

Le PIG de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret devrait permettre l'accélération des sorties de vacances.

○ Les logements vacants

Le recensement INSEE de janvier 2017 a permis de localiser les logements vacants de la commune (au nombre de 80). Ils se localisent dans les villages suivants :



Malgré ce nombre important de logements vacants, peu d'entre eux sont réhabilitables :

- de par leur vétusté et leur petite taille (42 de ces logements sont de catégorie fiscale PEV 7 et 8, c'est à dire des logements de moins de deux pièces vétustes sans confort) ;
- de par leur proximité avec des installations agricoles (33% sont à l'intérieur d'un périmètre de réciprocité limitée) ;

Une quinzaine de ces logements vacants n'ont pas de contraintes particulières. Quoiqu'il en soit, leur possible réhabilitation est à relativiser par le fait que les acheteurs recherchent désormais des critères de confort que les habitations anciennes et même contemporaines ne peuvent pas leur apporter (performance énergétique, luminosité, minimum de terrain, éloignement des bâtiments d'élevage et industriels et des voiries, etc...) ou au prix d'un logement neuf.

Type de logements :

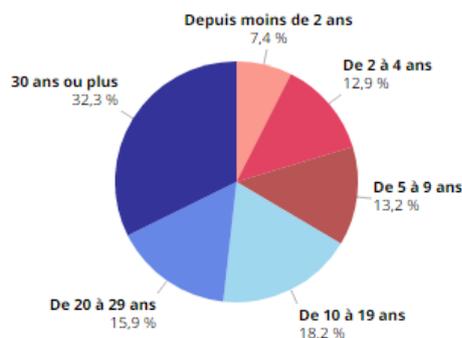
	2013	%	1999	%
Ensemble	886	100	833	100
Maison	951	93.1	805	96.6
Appartement	34	6.9	21	2.5

Le parc de logement se compose à 93.1% de maisons. Ce phénomène justifie une tendance croissante à la consommation d'espaces sur la commune.

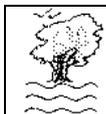
o **Emménagement :**

Ancienneté d'emménagement en 2013 :

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2013



Un tiers des ménages habite la commune depuis plus de 30 ans.



○ **Les statuts d'occupation :**

Résidences principales selon leur statut d'occupation des logements à Saint Sulpice-le-Guérétois :

	2013			
	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	856	100,0	1 948	21,4
Propriétaire	709	82,8	1 625	24,2
Locataire	133	15,6	303	6,4
dont d'un logement HLM loué vide	15	1,7	31	6,8
Logé gratuitement	14	1,6	20	22,6

Sources : Insee, RP2008 et RP2013 exploitations principales.

Les locations ne représentent que 15.6%. 82.8% des immeubles sont habités par leur propriétaire.

En effet, Saint-Sulpice-le-Guérétois est une commune à la base rurale qui comprend depuis fort longtemps un patrimoine immobilier appartenant aux agriculteurs, artisans, commerçants qui étaient traditionnellement propriétaires de leur logement. Ces propriétés familiales se sont transmises de génération en génération, devenant parfois résidence secondaire et faisant quelquefois l'objet de vente mais très rarement de location.

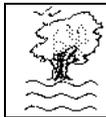
De plus, les immigrations importantes sont souvent représentées par de jeunes couples qui recherchent des terrains à bâtir à des prix modérés afin de bénéficier de logements fonctionnels et confortables tout en profitant des atouts de la campagne.

Pour toutes ces raisons, sur Saint Sulpice le Guérétois, le marché locatif ne s'est pas réellement développé jusqu'ici. Cependant on retrouve une tendance actuelle à la location par propriétaires disposant de résidences secondaires. On tient aussi compte du fait que le département est fortement dynamisé par l'arrivée de jeunes couples ou jeunes familles par exemple de nationalité anglaise.

○ **Le niveau de confort des résidences principales :**

Résidences principales en fonction du nombre de pièces, en 2013

	2013	%	2008	%
Ensemble	856	100,0	821	100,0
1 pièce	2	0,2	1	0,1
2 pièces	12	1,4	17	2,1
3 pièces	91	10,7	109	13,3
4 pièces	222	25,9	274	33,4
5 pièces ou plus	529	61,8	420	51,2



Les maisons de la commune sont de grande taille : 61.8% des résidences principales comprennent 5 pièces ou plus.

○ **Les logements sociaux :**

Il existe 15 logements HLM sur la commune (2 logements collectifs et 13 logements individuels) pour 986 résidences principales soit 1.5% de logements sociaux. On est donc loin du minimum recommandé par le SCOT (10%)

Seulement 11.2% du parc de logement en location est à vocation sociale (15 habitations/133).

L'offre du bailleur social « Creusalis » concerne des HLM sur le bourg, Claverolles et le Maupuy, il s'agit des logements suivant : 5 T3, 7 T4 et 1 T5.

Le bailleur social « France Loire » dispose du reste du parc.

Le PIG de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret devrait permettre la mise sur le marché locatif de logements vacants.

○ **Les réhabilitations:**

Le bilan de l'OPAH mis en place de 2003 à 2008 est le suivant sur la commune de Saint Sulpice le Guérétois :

- insalubrité : 2 logements ;
- assainissement : 1 logement ;
- économie d'énergie : 23 logements ;
- adaptation au handicap : 10 logements ;
- rénovation logements à louer : 6 logements (dont 3 sociaux).

Le bilan à l'été 2013 du PIG mis en place depuis 2008 est le suivant :

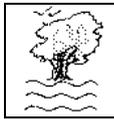
- assainissement : 2 logements ;
- économie d'énergie : 7 logements ;
- adaptation au handicap : 8 logements.
- rénovation logements à louer : 0 logement

On remarquera que les aides à l'amélioration de l'habitat ont principalement concernées les aménagements destinés à économiser de l'énergie et l'adaptation des logements au handicap. Sur 10 ans, les aides ont concernés 58 logements soit 5.8% du parc de logements.

Le faible nombre d'aides aux propriétaires bailleurs reflète la mauvaise offre locative de la commune.

○ **Sortie de vacances :**

Au travers des réhabilitations détaillées ci-avant, aucune sortie de vacances ne s'est opérée.



Au travers des demandes de permis de construire, 21 sorties de vacances ont été relevées entre 2002 et 2016. Les villages concernés étaient : Choizeau, Theix, Banassat, Claverolles, Cherpelat, Glane, Cherchory, Colombier, la Grange, Frémont et la Métairie. Une seule se situe au bourg.

La fréquence moyenne des sorties de vacances est donc de 1.5 sorties/an.

○ **Aire d'accueil des gens du voyage :**

La compétence « étude, construction, aménagement et gestion d'une aire d'accueil pour les gens du voyage » est de la compétence de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret qui a développé une aire d'accueil sur une autre commune que Saint Sulpice le Guérétois.

○ **Le rythme de la construction neuve :**

Saint Sulpice le Guérétois témoigne d'une dynamique très nette en matière de construction. En effet, le registre de demande de permis de construire sur ces 13 dernières années (2002 à 2016) permet d'établir la synthèse suivante (réalisation des constructions vérifiées par analyse des photographies aériennes):

	construction	transformation	total nelle hab
2003	14	1	15
2004	14	0	14
2005	15	6	21
2006	19	1	20
2007	14	3	17
2008	12	1	13
2009	9	0	9
2010	10	1	11
2011	15	2	17
2012	8	0	8
2013	3	2	5
2014	2	0	2
2015	6	2	8
2016	4	2	6

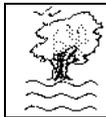
Sur 13 ans, 145 habitations ont été construites et 21 bâtiments agricoles ont été transformées en habitations soit un total de 166 nouvelles habitations.

Le rythme observé est donc de 10.4 constructions/an et 1.5 transformation/an.

La plupart des villages ont eu des constructions ces 13 dernières années.

Les secteurs qui se sont le plus urbanisés sont :

- Les Coussières/le Maupuy
- Le Bourg et ses extensions notamment la zone de mitage allant du bourg à l'échangeur de la RN 145
- Le village des Moulins (record communal avec 11 constructions).



Le développement du bourg et de ses extensions, du Monteil, des Moulins et des Coussières/Maupuy sont le fait d'opérations de lotissements.

Le taux de remplissage est, sur tout lotissement, de 100%.

Les autres secteurs de la commune sont le fait d'opérations individuelles.

La localisation de ces constructions neuves peut s'apprécier à partir de la carte des surfaces consommées de 2003 à 2016 (chapitre IX).

○ Disponibilités foncières:

D'après analyse des photographies aériennes et recoupements par rapport au zonage urbanistique actuel, les terrains urbanisables (classés Ub ou NB au POS) libres de constructions représentent 85.2 ha.

Ces parcelles constructibles vacantes représentent 4 fois la surface constructible à prévoir pour les dix prochaines années.

Ce chiffre très important est surprenant car de nombreuses personnes se plaignent du manque de terrains à construire sur la commune.

Il existe un phénomène de rétention foncière important sur la commune mais qui n'explique pas ce chiffre de 85.2 ha.

Plusieurs phénomènes peuvent justifier pourquoi la moitié de ces 85.2 ha de terrain constructible est vacante :

- proximité de bâtiments agricoles d'élevage voire inclusion dans une zone de réciprocité limitée ;
- parcelles destinées à des projets communaux non résidentiels ;
- parcelles soumises à des nuisances sonores (RN 145 notamment) ;
- parcelles exigus ou orientées plein nord ;
- parcelles constituées de zones humides ;
- parcelles entièrement boisées ;
- parcelles incluses dans une grande terre labourable.

2. Déplacements

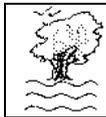
2.1. Transports et modes de déplacement

La grande majorité des travailleurs utilise la voiture chaque jour pour aller travailler (plus de 89% d'après le PGD sachant que 9% de la population ne se déplace pas, d'après le PGD).

13% des travailleurs effectuent de courts trajets puisqu'ils travaillent sur leur commune de résidences et 87% soit 777 actifs effectuent un trajet plus long mais il faut relativiser car la plupart d'entre eux travaillent sur Guéret.

Le flux domicile travail de Saint Sulpice le Guérétois vers guéret est de 400 à 500 véhicules/j (d'après le PGD).

Notons qu'un flux important de Guérétois viennent travailler sur Saint Sulpice le Guérétois également : entre 100 et 200 véhicules/j.



La commune de Saint-Sulpice-le-Guéretois ne comprend que 59 ménages sans vrai moyen de locomotion soit 7.1% en 2009. Autant dire que par rapport à la moyenne creusoise qui est de 15.3% de ménages sans équipement automobile, la situation n'apparaît pas comme des plus préoccupantes. Le faible pourcentage de personnes sans moyen de locomotion concerne surtout des personnes âgées souvent isolées dans les villages et quelques jeunes au chômage.

2.2. Les transports en commun

Le covoiturage : il n'existe aucune aire de covoiturage, ni de service de mise en relation des personnes au niveau local. Dans la mesure où la majorité des travailleurs de la commune travaille sur Guéret, le court trajet que cela représente ne justifie pas pour eux l'utilisation du co-voiturage. Notons toutefois l'existence d'un covoiturage en direction de la Souterraine.

Le réseau de transport départemental : il est géré par le Conseil Général de la Creuse. C'est un réseau en étoile autour de Guéret. 12 lignes desservent les communes mais la fréquence est faible (3 dessertes par jour). Elles sont principalement empruntées par des personnes âgées pour accéder au centre-ville de Guéret. Ce service est complété par le transport à la demande qui fonctionne sur réservation, certains des arrêts n'étant desservis que sur demande.

Le réseau de transport de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret notamment :

- le réseau de transport à la demande (TAD) qui collecte les usagers dans chaque village pour les acheminer vers les pôles de proximité (Montaigut le Blanc, Ajain, Saint Vaury, Sainte Feyre, Guéret nord et Guéret sud).
- Le réseau urbain de Guéret qui comprend 7 lignes de transport à l'intérieur de l'agglomération guérétoise qui ne dessert pas la commune de Saint Sulpice le Guérétois mais dont une halte se situe à proximité des Coussières (ligne F).

Le transport scolaire est également géré par le Conseil Général. Il organise la desserte des élèves entre leur domicile et leur école (élémentaire, collège, lycée). Le transport des élèves handicapés est également pris en charge.

Sa vocation principale est le transport scolaire avec la desserte des établissements primaires et des services extrascolaires. En plus du transport scolaire, ce service effectue un cadencement toutes les 30 minutes pour desservir les quartiers de Guéret.

3. Equipements de la commune

3.1. Equipement de superstructure

○ Equipements scolaires :

La commune dispose d'une école élémentaire de 5 classes soit 102 élèves et une école maternelle de 3 classes et 65 élèves, situées à l'intérieur du bourg, à côté de la mairie.

Le collège le plus proche est à Saint Vaury.

○ Equipements sportifs et ludiques :



La commune dispose de deux terrains de football, d'une petite salle de sports où se pratique des sports de combat et de la gymnastique et d'un centre de loisirs périscolaire. Dans le domaine du privé, on notera également un centre de tir sportif.

Les autres équipements sportifs les plus proches se situent à GUERET (6 km) :

- piscine couverte,
- court de tennis,
- plan d'eau,

La municipalité a réalisé une salle polyvalente intégrée au bourg par une place où est située la poste. La commune comprend aussi une bibliothèque approvisionnée par le centre départemental.

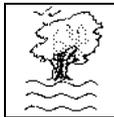
Les autres équipements ludiques se situent à GUERET.

- | | | |
|-------------------------------|---|-----------------------|
| ➤ école de musique | 0 | (plus proche à 6 km), |
| ➤ centre socioculturel, foyer | 0 | (plus proche à 6 km), |
| ➤ salle de cinéma | 0 | (plus proche à 6 km), |
| ➤ BMI | 0 | (plus proche à 6 km). |

La salle polyvalente peut être louée à des particuliers pour des cérémonies familiales. Située en centre bourg, elle contribue à l'animer.

Actuellement il existe 16 associations à Saint-Sulpice-le-Guérétois qui, afin de recueillir quelques subsides nécessaires à leur fonctionnement, préparent des manifestations comme des bals, ball-trap, concours, thé dansant, loto, etc... :

- Le Comité des Loisirs organise la fête communale au mois de mai mais aussi le bal du 14 juillet, la soirée choucroute en novembre, la soirée confit en février.
- Le Moto Club de Longechaud, association qui organise, au village de Longechaud, deux motocross (en mai et en juillet).
- L'Association sportive de Saint-Sulpice-le-Guérétois créée en 1974, comprend 120 licenciés.
- L'Association de Pêche et de Protection du Milieu Aquatique, créée en juin 1990, comprenant 250 à 300 adhérents et regroupant plusieurs communes, organise : concours de pêche, expositions, nettoyage de ruisseaux...
- L'Amicale Franco-italienne a pour objectif de rassembler les italiens de la première génération venus en FRANCE pour travailler, leurs descendants et leurs amis français. Elle organise repas, bals, concours...
- Le comité de jumelage avec Torrèano.
- Le Secours Populaire Français, association caritative reconnue d'utilité publique, offre notamment aux personnes en difficulté vestiaires et aide alimentaire.
- Le Centre Communal d'Action Sociale a pour but d'apporter des secours individuels et des repas.
- Le Viet Vo Dao a une vingtaine de pratiquants qui s'entraînent et participent à cette discipline.



- L'Association gym-détente, créée en 1983, comprend 35 adhérents et a pour but la pratique de la gymnastique d'entretien et organise deux randonnées pédestres en cours d'année.
- Le Club des Aînés se compose de 160 adhérents, dont les activités sont les bals, les voyages, les réunions et deux repas dans l'année.
- L'association communale de chasse agréée.
- Association des amis de la batteuse et du fournil.
- Amical des parents et amis de l'école.

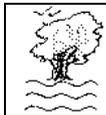
Il existe d'autres associations dont le siège est en dehors de la commune mais qui utilisent le territoire communal pour leurs manifestations :

- Société de tir de Guéret qui pratique sur le centre de tir des Vergnes (1,5 ha), tout au long de l'année.
- Club de parapente « Marche en l'air » qui compte 50 adhérents et qui pratique toute l'année le parapente. Ils disposent d'une aire d'atterrissage de 4 ha sur le secteur des Coussières.
- Plusieurs clubs de VTT qui utilisent les circuits VTT du Maupuy pour leur entraînement ou lors de compétition : le raid oxygène au mois de juillet rassemble 70 équipes, la coupe de France 2007 a rassemblé 2 000 participants.
- **Equipements sanitaires et sociaux :**

Un médecin généraliste, un cabinet infirmier et un pharmacien exercent dans la commune, les autres services les plus proches tels que :

- *hôpital,*
- *vétérinaire,*
- *dentiste,*
- *masseur-kinésithérapeute,*
- *ambulance,*

se trouvent à GUERET (6 km)



3.2. Equipement d'infrastructure

○ La RN 145 :

La commune de Saint-Sulpice-le-Guérétois est parcourue d'Ouest en Est par la R.N. 145 qui connaît un trafic très important et en augmentation constante. Il existe une bretelle d'accès à la RN 145 sur la commune.

La RN 145 est appelée RCEA (Route Centre Europe Atlantique). C'est une route nationale de première importance dans les axes est ouest de la France et de l'Europe. Elle fait partie d'un réseau d'itinéraires européens reliant la façade atlantique à l'Allemagne, la Suisse, l'Italie et l'Europe centrale. C'est aussi un itinéraire de liaison entre l'A20 et l'A71 qui sera classé voie express (elle a été réalisée selon une structure autoroutière).

Cette route permet de rejoindre :

- en moins d'une demi-heure toute la moitié nord du département ;
- rapidement les grandes agglomérations du nord du Massif Central.

○ Les autres routes :

Le bourg est construit à l'intersection de deux R.D. : la R.D. 47 qui est reliée au Sud Est à la R.D. 942 et à la R.N. 145 et constitue l'accès principal à GUERET et mène au Nord Ouest à BUSSIERE DUNOISE la R.D. 63 qui était reliée à la R.N. 145 au Sud et mène à SAINT-FIEL.

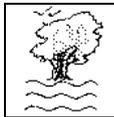
Notons que la RD 47 a été mise en accessibilités aux handicapés au niveau du bourg.

La dispersion de l'habitat à l'Est a conduit à multiplier les accès directs qu'il convient maintenant de maîtriser. Le bourg, à l'écart des grands axes de trafic, est relativement protégé et il ne s'y pose pas de problèmes majeurs de circulation ni de stationnement depuis la création de la salle polyvalente et du parking correspondant.

Le reste de la commune est concerné par :

- la R.D. 942 qui est un accès Ouest de la R.N. 145 à GUERET et sur lequel se sont développées des activités bénéficiant de la proximité de GUERET,
- la R.D. 914, qui mène à BENEVENT L'ABBAYE et GRAND BOURG, traverse une grande zone boisée et dessert le village des Coussières,
- la R.D. 47, axe secondaire privilégié que dessert les villages de Ruelle, Figier, Les Sagnes, Saint Sulpice, La Ribière, Longechaud,
- la R.D. 63, axe secondaire qui dessert les villages de Choizeau et Les Moulins,
- la R.D. 33, axe Nord sud menant à GUERET qui dessert les villages de Clavières et Claverolles.
- la R.D. 75, reliant GUERET qui est aussi un axe de développement de l'habitat et dessert les villages de Colombier, La Bussière, Les Moulins, Cherchory, Frémont et Theix.

Les autres villages sont desservis par des voies communales. La voirie communale publique comprend environ 57 km. Il n'est pas prévu d'opérations notables en cette matière.



- **Eau potable :**

Voir chapitre « ressources naturelles ».

- **Défense incendie**

Voir chapitre « risques et nuisances »

- **Gaz**

On notera un réseau de gaz qui alimente le bourg et les Coussières (voir carte des servitudes en annexe)

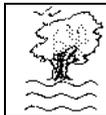
- **Communications numériques**

L'enjeu de l'aménagement numérique pour la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret:

En 10 ans, les usages développés par l'arrivée de l'Internet et des réseaux numériques se sont fortement développés pour le grand public comme pour le monde économique : réseau Internet, courrier électronique, téléphonie mobile, etc. Le très haut débit est devenu un service essentiel et un élément important dans le choix de localisation des ménages, des entreprises, des grands équipements. Le développement et la mise à niveau de la desserte numérique représente pour le territoire de Guéret Saint-Vaury, un fort enjeu du développement territorial, de l'attractivité des entreprises et du développement des services aux habitants.

La Région Limousin a adopté son Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique du Territoire qui définit des objectifs en matière de desserte du territoire par le Très Haut Débit. Le Syndicat Mixte DORSAL a validé, le 4 octobre 2012, le SDAN du Limousin. Il a été retenu in fine l'objectif de la « fibre pour tous » (100 % des usagers résidentiels, des entreprises et administrations) à échéance de 2020 pour une stratégie de long terme. Cependant, les collectivités limousines souhaitent d'abord garantir partout sur le territoire un accès minimum de 5 Mb/s - débit permettant la fourniture du triple-play1 - d'ici 2016 à travers un panachage de technologies. Elles mettent en place en parallèle un mécanisme pérenne de raccordement optique à la demande d'établissements professionnels et encouragent et soutiennent le déploiement des réseaux mobiles 3G et 4G sur le territoire limousin. Les cibles d'importance stratégique identifiées dans le SDUS et dans le SDAN (établissements de santé, d'enseignement, zones d'activités...), localisées précisément et réactualisées dans les études opérationnelles à venir, seront traitées en fibre optique en priorité.

Alors que les besoins de qualité d'accès numérique des particuliers et des professionnels vont croissant, les réseaux d'accès en place vont atteindre - voire ont déjà atteint - leurs limites techniques. La technologie ADSL, bien que performante, ne peut ni fournir un débit homogène sur le territoire, ni être améliorée autrement que ponctuellement et sur un nombre limité de sites. La technologie VDSL, parfois annoncée en remplacement de l'ADSL, n'aurait un impact significatif que dans un périmètre restreint autour des répartiteurs téléphoniques.



La téléphonie mobile « 4G », enfin, fournira des accès rapides à Internet, mais sur une couverture difficile à anticiper et selon des modalités décidées par les opérateurs nationaux, donc hors de l'influence des collectivités territoriales.

La satisfaction des besoins actuels et futurs ne peut donc passer que par la mise à disposition de nouveaux réseaux d'accès plus performants, notamment en fibre optique jusqu'au domicile des particuliers (technologie aussi appelée « FttH » pour fiber to the home) et aux locaux des entreprises et services publics. La fibre optique est en effet une technologie pérenne et ayant la capacité requise pour fournir durablement les accès Internet très haut débit attendus (capacité aujourd'hui commercialement limitée à environ 100 Mb/s - cinq fois le plafond de l'ADSL - mais pouvant être plusieurs centaines de fois supérieure).

La zone dite AMII dans laquelle France Télécom a annoncé le déploiement de FttH, concerne 89 communes dont celles au périmètre de la communauté d'agglomération de Guéret en 2015. Il durera 5 ans maximum par commune et l'ensemble de la zone serait achevé en 2020.

Dans les logiques de concurrence entre les territoires, les réseaux de communications électroniques constituent un appui de premier plan pour gagner en attractivité et en compétitivité. Les TIC sont par ailleurs facteurs de cohésion sociale et de désenclavement, notamment à travers l'accès aux services et commerces en ligne, le télétravail, la recherche d'emploi,... Les TIC sont donc bien une problématique d'aménagement du territoire.

ADSL :

L'accessibilité à l'ADSL devient aujourd'hui très importante et constitue un critère d'achat pour les nouvelles populations qui veulent s'installer dans les communes rurales.

Le réseau DORSAL prévoit une couverture du Limousin pour :

- ❖ tous les professionnels ;
- ❖ tous les établissements de formation ;
- ❖ tous les établissements de santé ;
- ❖ tous les sites publics ;

Le réseau prévoit également des zones de couverture prioritaire :

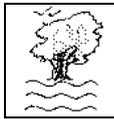
- ❖ les zones de développement économique ;
- ❖ les zones d'aménagement du territoire (zones rurales essentiellement résidentielles).

Toutes les habitations de la commune disposent de l'ADSL mais celles disposant du très haut débit (VDSL) sont peu nombreuses : les Coussières, Clocher, Moulin de l'Age.

Mobile :

Sur la commune les principaux opérateurs de téléphonie mobile sont : Orange, SFR, Free et Bouygues. Tous les villages et le bourg sont couverts en termes de 3G.

Concernant la 4G, seul l'opérateur Orange la propose et elle est disponible sur toute la commune hormis Banassat, le Mazoudoueix et sous Faye.



- **Assainissement**

Voir chapitre « pollution des eaux »

- **Electricité**

L'intégralité des hameaux est desservie par le réseau électrique basse tension.

Il existe deux lignes à haute tension sur la commune :

- une ligne 90 kV qui relie Chatelus et Guéret ;
- une ligne 20 kV qui relie Guéret, les Chézelles et l'Age.

Ces lignes électriques de transports engendrent certaines servitudes explicitées dans le chapitre correspondant et certains risques explicités au chapitre environnement.

Notons qu'en 2014-2015, il est prévu d'enfourir 48 km de ces lignes haute tension.

- **Collecte des ordures**

Voir chapitre « déchets »

- **Stationnement**

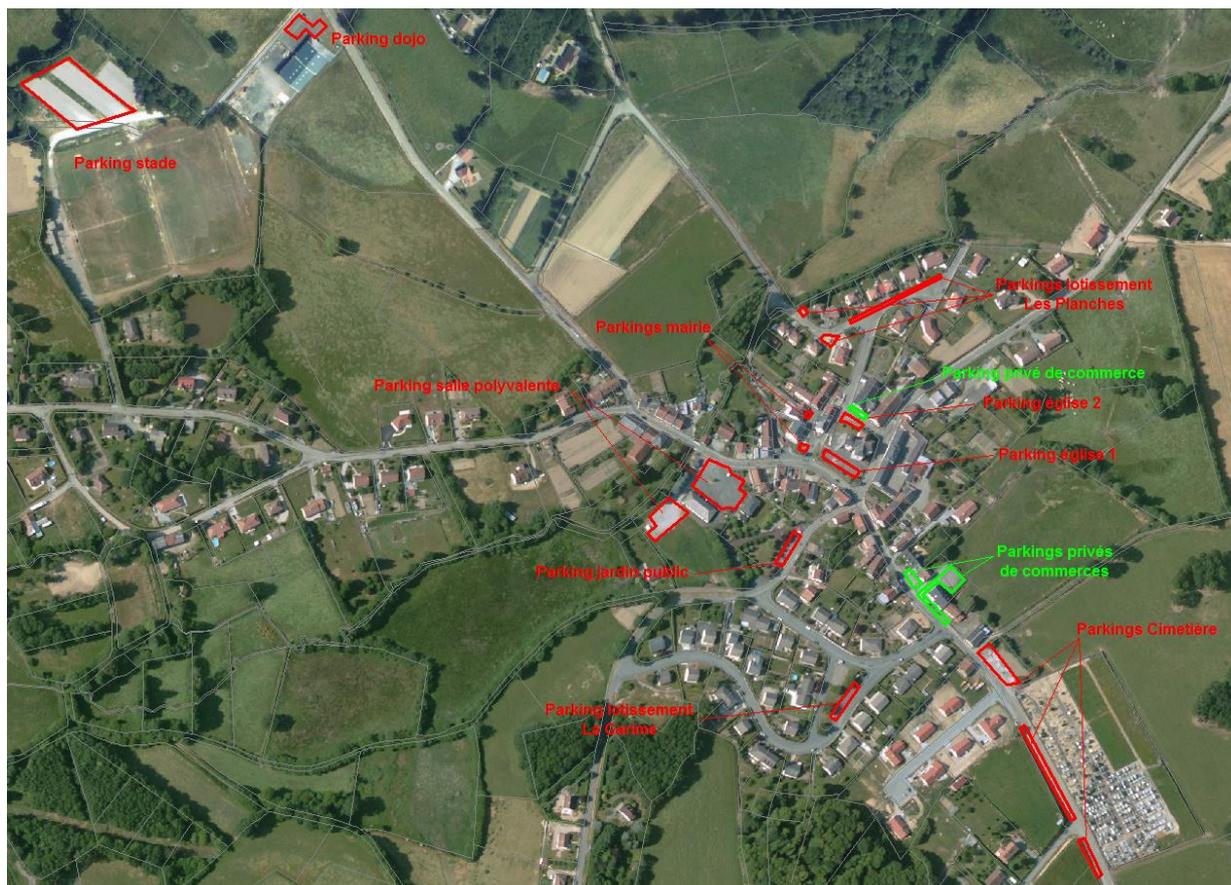
Les habitants de la commune, de même que les entreprises et les commerces ne souffrent d'aucun problème de stationnement. Ils disposent quasiment tous d'un parking privatif.

Les seuls problèmes recensés sont assez exceptionnels et liés à de l'évènementiel de masse :

- Manque de stationnement aux Coussières lors de championnat de VTT malgré les parkings de Courtilles totalisant plus de 1 hectare.
- Manque de stationnement à la salle polyvalente lors de grandes manifestations

Sur ce dernier point, la commune réfléchit sur une possible extension que le projet de Plu a intégré.

Les seuls lotissements publics se situent dans le bourg (hormis ceux de l'aire des Monts de Guéret). Chaque service et espace public dispose d'un parking à proximité comme le montre la carte suivante :

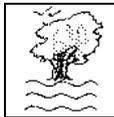


Le bilan des emplacements publics disponibles est le suivant :

Lieu	Place (s)classique	Place (s)GIG/GIC
Stade	100	
Dojo	17	2
Salle polyvalente	80	4
Mairie	2	1
Jardin public	14	
Eglise 1+2	18	
Cimetière	40	
Lotissement la Garime	20	
Lotissement les Planches	27	

A noter qu'il existe de nombreux autres endroits non matérialisés comme des places de parking et ne gênant pas la circulation, les piétons et le voisinage sur le bourg et les hameaux de la commune.

On notera l'absence de parking vélo et de parking équipé pour des véhicules hybrides.



D. Enjeux et perspectives socio-économiques

○ **Renouvellement du parc immobilier :**

En s'inspirant des données du PLH :

- ✓ Au regard de l'évolution du vieillissement de la population, c'est en terme de prévention qu'il faut agir en priorité :
- En amont, dès la conception de nouveaux programmes de logements, proposer des logements dédiés aux personnes handicapés ou vieillissantes. Ces initiatives permettraient de favoriser la mixité intergénérationnelle et l'intégration, dès la construction, d'un pack domotique sécurisera les personnes peu mobiles.
- Poursuivre les actions en faveur de l'adaptation des logements du parc privé pour les personnes en perte d'autonomie. C'est toujours une priorité de l'ANAH, mais les conditions ont changé. Désormais, un bilan qualitatif global pour le maintien à domicile sera demandé afin que les travaux réalisés ciblent bien les problématiques de l'habitant. L'ANAH a également comme nouvelle priorité d'accompagner les propriétaires occupants modestes, notamment pour les aider à réaliser des travaux d'amélioration thermique de leurs logements et ainsi lutter contre la précarité énergétique. De nombreuses personnes âgées sont concernées.
- Organiser, durant le prochain PLH, des propositions sur la mobilité : le transport, l'adaptation de la voirie, l'accessibilité aux équipements.
- ✓ Une réflexion doit être conduite sur la réalisation de nouveaux projets complémentaires aux EHPAD, dont les prix de journées sont élevés et qui voient une vacance commencer à s'installer. La diversification de l'offre permet d'ouvrir de nouvelles perspectives, de créer une dynamique de parcours résidentiel pour ces ménages.

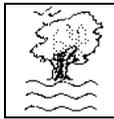
○ **La densification de l'habitat :**

Le SCOT de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret impose, pour Saint Sulpice le Guérétois comme pour toute commune du pôle urbain une densité minimum de 8 à 12 logements/ha. La commune prévoit une densité de 12 logements/ha dans le bourg et des densités plus faibles dans les secteurs ruraux.

○ **Besoins en terrains constructibles d'ordre résidentiel :**

Ce marché est porté par tout type de demande : des mutations, des ruptures familiales, des ménages qui veulent accéder à la propriété, des personnes âgées qui veulent s'installer en centre ville et des propriétaires qui veulent investir dans du logement locatif.

La demande provient essentiellement de creusois : primo-accédants, fonctionnaires qui franchissent le pas d'acheter car ils souhaitent profiter de prix à la baisse, personnes



âgées, ménages qui revendent et achètent suite à un divorce, investisseurs privés soutenus par les politiques de réhabilitation.

Si on se base sur les données démographiques tendancielle, le nombre d'habitants supplémentaire sera entre 141 et 256 soit entre 61 et 256 foyers à créer d'ici 10 ans (compte tenu du nombre moyen d'habitants/habitation).

Si on se base sur les permis de construire accordés ces dix dernières années, le nombre de construction à prévoir d'ici 10 ans sera de 114 (sans compter les transformations de bâtiments agricoles en résidences et les sorties de vacances).

Si on se base sur les objectifs du PLH, la commune devrait se retrouver d'ici 6 ans avec 54 logements neufs et 6 logements sortis de vacances soit une projection sur 10 ans de 90 logements neufs et 10 logements réhabilités.

L'objectif du nombre de constructions neuves à prévoir dépend notamment du niveau d'équipement de la commune, des réseaux, du foncier libérable à l'horizon du PLU. La commune peut se permettre d'afficher un objectif ambitieux au regard :

- de sa croissance démographique ;
- de l'analyse des demandes en permis de construire ;
- de son attrait lié à la proximité de guéret ;
- de ses commerces et services ;
- de ses superstructures et infrastructures et des projets au stade avancé d'amélioration et d'agrandissement (école, station d'épuration et réseaux d'assainissement)

Le PLH étant un quota maximum opposable, la commune ne peut pas dépasser l'objectif de 90 logements neufs, ce chiffre de 90 sera donc retenu.

○ **Besoins en logements locatifs :**

Il existe une demande locative difficile à satisfaire.

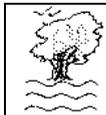
Les demandeurs de logements sociaux sont essentiellement des familles monoparentales ou des jeunes couples avec un ou deux enfants.

La plupart des logements sociaux qui sont sur la commune ont trouvé preneur mais leur relocation est parfois un peu difficile.

Notons que Creusalis a cédé plusieurs de ses logements ce qui a conduit à une baisse du nombre de logements sociaux.

La recommandation du SCOT en la matière est la suivante : 20 à 25% des logements créés devraient être des logements aidés ou conventionnés. La mise en œuvre pourrait se faire par le biais d'emplacements réservés.

○ **Besoins en terrains d'activité et espaces d'accueil d'entreprises pour les industries et commerces de grande taille :**



Lorsqu'une entreprise souhaite s'installer, l'interlocuteur privilégié est la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret qui bénéficie de la compétence développement économique et qui est gestionnaire des ZA.

A l'échelle cette intercommunalité, depuis 1999, les capacités d'accueil d'entreprises se sont développées à proximité de la RN 145.

La zone industrielle de Guéret Nord s'est développée, en 2000, sur plus de 35 ha au lieu dit « Les Garguettes », ce qui a notamment permis à la société AMIS de s'implanter.

En 2004, 3 nouvelles zones d'activités ont été créées : « Vernet », « Cher du Cerisier » et « Champs Blanc ». Elles sont destinées à accueillir des entreprises artisanales, commerciales et de services.

Le remplissage des ZA du « Monteil Nord » et du « Monteil Sud » n'est pas dans les priorités de la Communauté de Communes en l'absence de maîtrise foncière.

Toutefois, chaque commune souhaite disposer d'une zone d'activité suffisamment importante et capter ainsi des créations d'entreprise sur son territoire et limiter les déplacements.

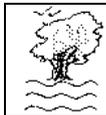
Le maintien des ZA de la commune est donc important pour que la commune ne perde pas l'opportunité de voir se développer des entreprises sur son territoire et pour la planification à long terme de la Communauté de Communes.

Pour l'heure, les ZA ne disposent pas d'aménagements internes ce qui ne nuit nullement à l'exploitation des terres par les agriculteurs.

- **Besoins en terrains pour les commerces de proximité et services dans le bourg :**

Il n'y a pas d'offre en terrain dans le bourg spécialement dédiée aux commerces et services hormis au niveau du futur écoquartier. Les entrepreneurs ont donc un large choix d'emplacements et la commune souhaite conserver ce principe.

Malheureusement la demande pour l'installation de ce type d'activité étant très faible, il n'est pas nécessaire d'allouer d'espaces spécifiques.



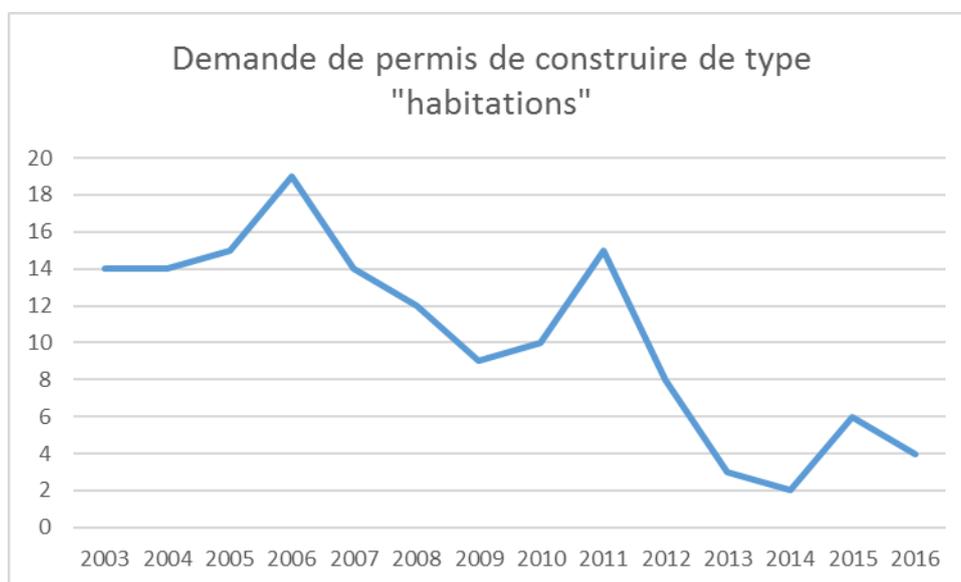
IX. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES

Un bilan des espaces consommés a été réalisé par analyse du registre des dépôts de permis de construire puis vérification de la réalisation de l'immeuble à partir de photographies aériennes et du fond cadastral.

○ Bilan consommation de l'espace par les habitations :

Entre 2003 et 2016, 145 habitations ont été construites soit une moyenne de 10.4 habitations/an.

L'évolution a été très irrégulière, forte de 2003 à 2011 avec un creux lors de la crise de 2008 puis faible depuis 2012 comme on peut le constater sur le graphique suivant :



La SHON total représente 17 688 m² soit une moyenne de 119 m² par habitation.

La surface consommée représente 24.98 ha soit une moyenne de 1 687 m² par habitation ou 6 logements/ha.

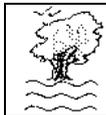
Seules 17 habitations ont consommé moins de 1 000 m², dont 8 dans le bourg.

La surface moyenne consommée dans le bourg (section BB) est de 1 035 m². Notons que cette surface a augmenté dans le bourg au fil des années car lors de l'urbanisation du quartier de la Garime (années 80), la surface moyenne était de 875 m².

Les demandes de permis de construire ont surtout concerné le bourg / le Moulin du Champs, Figier, les Luchaudes, les Coussières et les Moulins mais dans l'absolu de nouvelles habitations ont été construites dans quasiment tous les villages de la commune.

Des habitations ont été construites dans la plupart des hameaux.

Il n'y a pas d'autres conclusions à tirer de cette répartition spatiale qui est plus liée à l'offre de terrain qu'à la demande.



- **Bilan consommation de l'espace par les projets communaux:**

Entre 2002 et 2016, les projets d'équipements communaux ont consommés une surface totale de 0.75 ha.

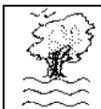
- **Bilan consommation de l'espace par les projets agricoles:**

Entre 2003 et 2016, 12 stabulations et 7 hangars ont été construits sur une surface de 7.1 ha.

- **Bilan consommation de l'espace par les commerces et industries:**

Entre 2003 et 2016, 9.94 ha de terrains ont été consommés par des bâtiments à vocation économique dont 8.8 ha rien que pour l'aire de repos des Monts de Guéret, le reste étant des commerces du bourg et l'entreprise France Paratonnerre aujourd'hui délocalisée.

La localisation de ces surfaces consommées et le détail ayant permis la précédente analyse sont présentés ci-après:



IMPACT CONSEIL
Et ATEL PII

ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE
DE SAINT SULPICE LE GUERETOIS - Département de la Creuse

Carte conso

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019



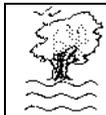
Année	Activité	Type travaux	SHON	Parcelle section	Surface consommée
2003	agricole	stabulation	821	A1223	5941
2003	agricole	stabulation		BL 75 76	4145
2003	agricole	stabulation		B911	3003
2003	habitation	habitation		F536	1533
2003	habitation	habitation		F367	2142
2003	habitation	habitation	133	BS lot 6	1036
2003	habitation	habitation	178	BB 244	1237
2003	habitation	habitation	195	BB248	900
2003	habitation	habitation	172	BI 180	1795
2003	habitation	habitation	113	BB 253	900
2003	5 habitations	habitation	600	BN 69	5000
2003	habitation	habitation	155	B 555	3600
2003	habitation	habitation	96	BB247	917
2004	habitation	habitation	151	F1315 ou 14	3063
2004	habitation	habitation	96	BB252	930
2004	habitation	habitation	139	BB249	990
2004	habitation	habitation	107	A1759	1100
2004	habitation	habitation	157	AN1842	2307
2004	habitation	habitation	137	BB246	971
2004	habitation	habitation	96	BP74	1100
2004	agricole	stabulation	590	A 1787	3036
2004	habitation	habitation	305	F153	3347
2004	4 habitations	habitation	360	BA112	3000
2004	commerce	économie	1460	BL 205 206	4273
2004	agricole	stabulation	650	A11 OU 1933	10300
2004	habitation	habitation	84	BH138	986
2004	agricole	hangar		C902	2064
2004	habitation	habitation	152	F93	1860
2005	habitation	habitation	160	F126	2844
2005	habitation	habitation	100	BB250	800
2005	habitation	habitation	102	BM140	71
2005	habitation	habitation	121	BN110	1190
2005	habitation	habitation	138	BP112	1755
2005	habitation	habitation	117	A1939	1122
2005	habitation	habitation		BA127	1280
2005	habitation	habitation	128	BO84	955
2005	habitation	habitation	140	A337	3816
2005	habitation	habitation	215	BP111	1888
2005	habitation	habitation	160	BD22	1600
2005	habitation	habitation		BI248	1486
2005	agricole	stabulation	618	G240	4000
2005	habitation	habitation	165	A409	681
2005	habitation	habitation		BC25	1780
2005	habitation	habitation	97	BD20	1590
2006	agricole	hangar	278	C200	1595
2006	habitation	habitation	156	C2110	2036
2006	habitation	habitation	156	A1118	1302
2006	habitation	habitation	110	BC121	1410
2006	habitation	habitation	167	BO86	1013
2006	habitation	habitation	146	BP110	1100
2006	habitation	habitation	163	BK55	2557
2006	habitation	habitation		A1434	3047
2006	APAJH	hangar		BL 147	5000
2006	habitation	habitation	126	BS154	1440
2006	habitation	habitation		A1944	3184
2006	habitation	habitation		G1558	700
2006	habitation	habitation	96	BC70	1145
2006	habitation	habitation	152	F124	3148
2006	habitation	habitation	110	A1942	1774
2006	habitation	habitation	136	BN106	1035
2006	habitation	habitation	198	BC126	1000
2006	habitation	habitation	126	BC124	1634
2006	agricole	stabulation	893	C166	4680
2006	habitation	habitation		BI254	1776
2006	habitation	habitation		BI255	1990
2006	habitation	habitation		C2111	1743
2007	4 HLM	habitation	504	BC116	2356
2007	habitation	habitation	108	BC24	1134
2007	habitation	habitation	200	BP113	1662



Année	Activité	Type travaux	SHON	Parcelle section	Surface consommée
2007	habitation	habitation	220	BI250	1613
2007	activité	économie	309	BK163	2045
2007	habitation	habitation	110	C2119	1996
2007	habitation	habitation	170	BC127	1550
2007	salle de réunion	développement commune		BA12	700
2007	ECOLE	développement commune		BB52	315
2007	habitation	habitation		BM95	1442
2007	habitation	habitation		F1334	2777
2007	habitation	habitation	153	C1152	1566
2007	habitation	habitation	196	BR305	3720
2007	habitation	habitation	133	C2117	1309
2008	habitation	habitation	163	BB268	1342
2008	BUREAU	économie	1022	BR213	5200
2008	habitation	habitation	62	C2143	1663
2008	habitation	habitation	169	BI256	1948
2008	habitation	habitation	78	BE155	2057
2008	habitation	habitation	201	F273	1509
2008	habitation	habitation	155	BN47	1500
2008	habitation	habitation	150	BE158	2121
2008	habitation	habitation	84	G1597	700
2008	habitation	habitation	98	BB14	936
2008	habitation	habitation	139	BE160	2100
2008	habitation	habitation	45	BS88	576
2008	COMMERCE	économie	45	BB48	99
2008	habitation	habitation		BL225	1332
2009	habitation	habitation	300	BA 133	2134
2009	habitation	habitation		B23	2171
2009	habitation	habitation		C163	4669
2009	habitation	habitation		A1005	3743
2009	agricole	hangar		A34	2100
2009	agricole	hangar	185	A1864	1032
2009	habitation	habitation		C2147	1256
2009	habitation	habitation	134	BS82	3283
2009	habitation	habitation	151	BC123	1120
2009	habitation	habitation	109	BE156	2560
2009	habitation	habitation	143	BI94	3873
2009	agricole	stabulation		C199	5400
2010	habitation	habitation		A1851	1277
2010	habitation	habitation	148	BD158	2125
2010	habitation	habitation		BB272	1370
2010	habitation	habitation	90	C1851	1287
2010	habitation	habitation	144	C2146	2641
2010	habitation	habitation	151	An1961	1470
2010	habitation	habitation	228	BN68	1000
2010	habitation	habitation	304	BN38	2719
2010	habitation	habitation		A1932	2369
2010	habitation	habitation	77	A336	528
2011	habitation	habitation	163	BN118	2369
2011	habitation	habitation	151	C2126	2300
2011	habitation	habitation	126	C2145	2094
2011	habitation	habitation	161	B2144	2881
2011	habitation	habitation	125	BD66	2158
2011	habitation	habitation	105	BC129	1794
2011	habitation	habitation	120	BD66	2426
2011	agricole	stabulation	1085	BL74	2447
2011	agricole	hangar		BL53	2543
2011	habitation	habitation	98	BE167	1439
2011	habitation	habitation	111	A1967	1620
2011	habitation	habitation	146	BA135	840
2011	habitation	habitation	130	A299	1043
2011	habitation	habitation	132	G1768	2682
2011	habitation	habitation	124	BC129	1154
2011	habitation	habitation	182	C2130	1700
2011	habitation	habitation	239	BD155	2388
2012	habitation	habitation	150	BN66	2104
2012	habitation	habitation	87	B1191	1472
2012	habitation	habitation	111	BN66	1000
2012	habitation	habitation	122	BN66	1000
2012	habitation	habitation	93	BC138	1529
2012	habitation	habitation	93	BE 168	1412
2012	habitation	habitation	146	BE 166	1500
2012	habitation	habitation	137	BM57	1960



Année	Activité	Type travaux	SHON	Parcelle section	Surface consom	2 0	
2013	habitation	habitation	140	BK210	3740		
2013	habitation	habitation	155	BA165	1483		
2013	habitation	habitation	161	G458	2000		
2014	agricole	stabulation	A18-19-25-26-51-54-63-68-114-115-178-191				
2014	habitation	habitation	33	BP121	2494		
2014	agricole	stabulation + hangar	A1978				
2014	habitation	habitation	128	A2009-2011	2601		
2015	habitation	habitation	100.65	AN121-122	3032		
2015	habitation	habitation	120	BK216			
2015	habitation	habitation		AN4			
2015	habitation	habitation	100	A1126	1973		
2015	SPA	chenils	6578	BL177			
2015	habitation	habitation	138	A1968	1619		
2015	habitation	habitation	108	AM59-61	1533		
2016	habitation	habitation	83	BR210			
2016	habitation	habitation	85	BE163	2909		
2016	ECOLE	développement commune	1036	BB54 à 60 ET 282			
2016	habitation	habitation	101	BP104	2669		
2016	agricole	stabulation	790	AM78			
2016	habitation	habitation	92	BU19	712		



X. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PROJET, DES REGLES ET ORIENTATIONS

A. Choix retenus pour le PADD et justifications

Objectifs de modération de la consommation d'espace

Les objectifs de modération sont imposés par le SCOT. Ils sont les suivants :

- Réduction de la consommation d'espaces à des fins urbaines de 20% d'ici 2018 ;
- Réduction de la consommation d'espaces de 30% entre 2018 et 2024 ;
- Réduction de la consommation d'espaces de 50% de 2024 à 2030.

La consommation d'espaces à des fins urbaines a été durant ces 13 dernières années de : 35.67 ha (24.98 ha pour du résidentiel, 0.75 ha pour des infrastructures communales et 9.94 ha pour les commerces et services).

La consommation à des fins résidentielles a représenté une moyenne de 1687 m²/habitation soit une densité de 6 habitations/ ha.

Pour être en accord avec les objectifs précédents, à la fin du PLU (durée théorique de 10 ans), la consommation d'espaces ne devrait pas excéder 17.83 ha toute activité confondue ou environ 12.5 ha si l'on ne considère que les résidences.

Sur 10 ans, la surface à ouvrir à l'urbanisation sera de 12.6 ha compte tenu :

- D'une production de 90 logements
- D'une densité moyenne de 10 logements /ha ;
- D'un coefficient de majoration de 40% représentant les voiries et réseaux divers.

Politique générale de densification, de maîtrise de l'étalement urbain et de lutte contre la consommation des surfaces agricoles, forestières et naturelles

La commune souhaite que soit ouvert à l'urbanisation un seul secteur : le bourg. Concernant les Coussières, il sera également créé un secteur urbanisable mais à des fins touristiques. Les parcelles constructibles actuellement disponibles seront, sans augmentation globale de superficie, réorganisées en fonction des activités de loisirs et des conflits d'usage potentiels, des possibilités de dessertes et de la future occupation des sols prévue à proximité sur la commune de Guéret (parcelles classées en AUs ce qui signifie à urbaniser de manière organisée à long terme).



Le bourg possède tous les réseaux, les infrastructures et superstructures nécessaires à ce développement. Il existe un réseau de transport en commun, l'assainissement collectif, une défense incendie conforme, des commerces de proximité, des services publics notamment un groupe scolaire. L'arrivée de nouveaux habitants sur le bourg permettra de soutenir l'économie locale et d'assurer sa pérennité.

En ce qui concerne les Coussières Est, le secteur est à réorganiser pour concilier les loisirs, le tourisme et le résidentiel en liaison avec le pôle touristique de Courtilles. Il s'agit également du secteur qui jouit des meilleurs atouts urbanistiques après le bourg : présence d'un réseau de transport urbain, d'un réseau d'assainissement collectif et une défense incendie conforme.

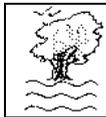
L'urbanisation sera concentrée dans des lotissements principalement sous forme de zones AU (zones à urbaniser de manière organisée soumises à des prescriptions spécifiques en termes d'aménagement et de programmation). Elles seront plus faciles à gérer, à densifier, et il sera également plus aisé d'imposer des logements sociaux, des liaisons douces, des espaces verts, des sorties indirectes sur les routes à fort trafic, etc... Une urbanisation par cette méthode permettra de limiter les phénomènes de rétention foncière puisque la commune aura une maîtrise foncière importante sur les futures zones AU.

La commune s'emploie depuis 30 ans à réduire l'étalement urbain, pour preuve, le lotissement de la Garime créé au début des années 1980 offre une densité moyenne de 875 m²/résidence.

Deux types de zones AU seront créées :

- Des zones AUc immédiatement disponibles, dimensionnées par rapport aux prévisions du PLH sur l'augmentation de la population envisagée sur 10 ans (durée théorique du PLU) au lieu de 6 ans (durée du PLH).
- Des zones AUs ouvrables à long terme moyennant modification du PLU, ce qui ne remettra pas en cause les quotas de constructions imposées par le PLH, dont les principaux intérêts sont :
 - de préserver des parcelles bien placées pour l'extension à long terme (au-delà de la durée de vie du PLU) de la grande couronne du bourg ;
 - de créer une offre supérieure à la demande ce qui évite la spéculation.

Afin de réduire la consommation des espaces (objectif issu des lois « grenelle » imposé par le code de l'urbanisme et repris dans le SCOT de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret), il est nécessaire de supprimer de nombreuses parcelles actuellement urbanisables car les parcelles urbanisables actuellement vacantes représentent plus de 85 ha alors que la surface urbanisable maximale à prévoir pour les dix prochaines années est de 12.6 ha.



Le maintien de telles surfaces urbanisables est incompatible avec les quotas imposés par le PLH.

Il a donc été décidé de supprimer dans tous les hameaux de la commune, hormis une de creuse de 7 988m² actuellement NB du secteur des Coussières stratégique pour un développement futur de second plan, les parcelles actuellement urbanisables malvenues, en désaccord avec le SCOT ou difficilement vendables à savoir :

- celles qui concourent à une urbanisation linéaire;
- celles présentes sur des zones humides, des boisements ou situées sur un corridor biologique majeur ;
- celles à proximité des activités agricoles, à fortiori si elles se trouvent dans l'espace de réciprocité limité ;
- celles subissant des nuisances (à une exception près car une demande de permis de construire est en cours) ;
- les parcelles exigües, très ombragées, encaissées et orientées plein nord ;
- les parcelles incluses dans de grandes zones culturelles ou naturelles ;
- les parcelles qui condamneraient une entrée de champs ;
- les biens de sections.

Dans ces hameaux, seules seront conservés les parcelles en PVR (participation pour voiries et réseaux), les parcelles de lotissements et les dents creuses bien que celles de grande taille susceptibles de se fractionner en deux lots à terme, seront urbanisables seulement sur une bande de 30m de largeur.

Même en opérant ce déclassement de zone constructible de grande ampleur (plus de 68.23 ha), le potentiel constructible du projet de PLU (Ub et AUc) est de 22.55 ha à cause principalement des dents creuses présentes dans de nombreux villages. Bien que la commune souhaiterait urbaniser que le bourg, un certain nombre de constructions s'opéreront dans le potentiel urbanisable hors bourg.

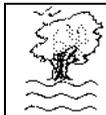
Afin de ne pas augmenter la surface urbanisable globale, la commune a considéré une surface maximale à ouvrir à l'urbanisation de 9 ha pour le bourg (et AUc des Coussières) au lieu de 12.6ha.

Ainsi le potentiel constructible de la commune se compose de 12.6 ha nécessaire à l'urbanisation des 10 prochaines années et de 9.95 ha de potentiel résiduel.

Politique générale concernant le logement :

L'atteinte d'une densité minimale de 8 à 12 logements/ha imposée par le SCOT est une des raisons pour lesquelles la commune a décidé d'urbaniser principalement dans des zones AU ou des zones de lotissements (zone Ub de l'écoquartier des jardins du bourg).

La création de lotissements, qui plus est à côté de secteurs à habitats concentrés, permet aisément de respecter la densité de 8 à 12 logements /ha.



La commune s'efforcera également de respecter le nombre de sortie de vacance imposé par le PLH (6 logements en 6 ans dont 10 logements pour la durée théorique du PLU) bien que le diagnostic territorial ait révélé que la plupart de ces logements vacants sont peu attractifs (petits, coûteux en rénovation) et utilisés à d'autres fins que le logement (remise, cabane de jardin, etc ...).

La sévère réduction du potentiel constructible communal devrait inciter à la rénovation de même que l'absence de potentiel constructible dans 17 villages.

B. Choix retenus pour les zones et leurs règlements et justifications

1. Justification zone par zone

La zone N (naturelle) comprend :

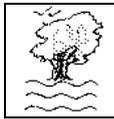
- Les ZNIEFF ;
- Les grandes forêts (Chabrières - bois de Chardet) ;
- Les espaces boisés classés ;
- Les grands boisements en lien direct (mitoyenneté) ou indirect (via un corridor écologique) avec des noyaux de biodiversité ;
- Les zones humides ;
- Les lits majeurs de cours d'eau ;
- Des zones de protection visuelle ;
- Des périmètres de protection de captages d'eau potable
- Des paysages remarquables : domaine du Mouchetard, bocage entre Claverolles et Pissaloux.

Tous ces éléments nécessitent une protection notamment une absence de nouvelles constructions.

A noter la présence de zones NTL sur lesquelles de petites infrastructures liées au tourisme ou aux loisirs pourraient s'implanter moyennant certaines prescriptions liées au respect de l'environnement notamment à l'intégrité des zones humides sur lesquelles elles sont implantées.

Les zones U (urbanisables) comprennent :

- Une zone spécifique au bourg (Ua) car il offre une densité d'habitations particulière, une architecture remarquable et s'inscrit dans le périmètre adapté du monument historique que constitue le porche de l'église.
- Une zone spécifique au faubourg et aux hameaux (Ub) essentiellement dédiée aux résidences des tiers et des agriculteurs proches de la retraite mais également des activités artisanales et, uniquement pour le bourg, commerciales (de proximité).



- Une sous zone spécifique à l'urbanisation des villages avec bâti de qualité (Uba) afin que des prescriptions architecturales soient appliquées.
- Une zone dédiée à des constructions touristiques ou de loisirs (UTL) afin de permettre le développement de projets d'équipements ou d'hébergement en lien avec le tourisme ou les activités pratiquées dans les monts de Guéret et sur la base de loisirs de Courtilles.
- Une zone Ui qui regroupe les bâtiments industriels, commerciaux et liés aux activités de services publics.

Les zones AU (à urbaniser) représentent des secteurs sur lesquelles des opérations immobilières de plusieurs résidences (lotissements) seront développées en accord avec les orientations d'aménagement spécifiques à chacune de ces zones. On notera deux sous secteurs :

- AUc : représente les zones à ouvrir à l'urbanisation par programmation durant la durée de vie du PLU
- AUs : représente une réserve foncière utilisable moyennant révision du PLU.

La zone A (agricole) qui regroupe les bâtiments agricoles et les terrains d'exploitations. Les emprises de voiries, notamment la RN 145 ont été incluses dans des zones A.

2. Justification du règlement

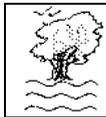
Le règlement a été simplifié au maximum, il existe très peu de particularités.

Le but du règlement de la zone Ua était de maintenir l'identité, le caractère et la vocation de la zone, en préservant les éléments fondamentaux de la forme urbaine (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales...) et la mixité des fonctions notamment artisanales et liées au commerce de proximité, sous réserve de leur compatibilité avec le voisinage et la salubrité ou la sécurité publique.

Le but du règlement de la zone Ub était de maintenir l'identité, le caractère et la vocation de la zone, en préservant les éléments fondamentaux de la forme urbaine (implantation, hauteur, caractéristiques architecturales...) et la mixité des fonctions notamment artisanales et de commerce, sous réserve de leur compatibilité avec le voisinage et la salubrité ou la sécurité publique.

Le but du règlement des zones UTL était d'adapter l'usage du sol aux spécificités des nouveaux équipements et infrastructures de tourisme et loisirs.

Le but du règlement de la zone Ui était de créer, d'une part, des conditions favorables à la pérennisation des activités économiques existantes en autorisant les extensions et permettant les nouvelles implantations, et favoriser, d'autre part, l'intégration du développement durable dans les espaces d'activités économiques.



Le but du règlement de la zone AUc était de planifier l'extension de l'urbanisation future pour :

- inciter à la construction d'une plus grande diversité des formes de logement (individuel, intermédiaire, collectif...), source d'économie d'espace et de mixité sociale et générationnelle ;
- promouvoir un aménagement à faible poids écologique ;
- encourager les déplacements doux ;
- organiser les espaces publics et les liaisons des nouveaux quartiers avec la structure urbaine existante pour favoriser le lien social.

Le but du règlement de la zone A était de favoriser un fonctionnement optimal des exploitations agricoles, préserver des terres agricoles homogènes à plus forte valeur productive et/ou agronomique, et réduire les sources de conflits d'usages.

Le but du règlement de la zone N était de limiter l'urbanisation aux maisons isolées existantes et, très localement, d'autoriser de petits équipements de loisirs et de tourisme dans le respect des sensibilités environnementales identifiées dans le diagnostic.

3. Justification des surfaces ouvertes à l'urbanisation résidentielle

Seules des zones AU du bourg et des Coussières-est, dans une moindre mesure, destinées à des lotissements ont été ouvertes à l'urbanisation ainsi qu'une zone Ub du bourg de 4.4 ha destinée à accueillir l'éco-quartier des « Jardins du bourg » mais aussi le groupe scolaire et des espaces verts (sur ces 4.4 ha seuls 1.68 sont destinés à l'accueil de résidences).

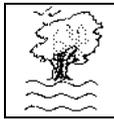
Le rapport des Orientations d'Aménagements et de Programmation justifie l'intérêt de chacune des zones choisies.

Sur tous les autres hameaux de la commune, il n'y a pas lieu de justifier d'ouverture à l'urbanisation puisque l'opération contraire a été réalisée à savoir la réduction de 78.5 ha de zone urbanisable.

Justification des surfaces ouvertes à l'urbanisation au niveau du bourg et des Coussières :

Il était nécessaire de trouver 12.6 ha de parcelles à urbaniser dans le bourg pour subvenir aux demandes de permis de construire des 10 prochaines années (durée théorique d'un PLU). Malheureusement, vu l'importance du potentiel constructible hors bourg non supprimable, ce chiffre a été revu à 9 ha.

Les surfaces ouvertes sont les suivantes :



Localisation	Nom du quartier	zonage	surface (m ²)	nombre d'habitations prévu	densité en m ² /hab
Grande couronne du bourg	Le stade - Bourg	Auc	19018	12 à 23	500 à 1034
	Ecoquartier des Jardins du Bourg	Ub	16819	24	700
	Zones Ub vacantes du bourg + Choizeau + La Garime + Les Virades + Les Luchaudes	Ub	19251	14	800
	Zones Ub vacantes du Moulin du Champs	Ub	12394	12	1000
	Zones Ub vacantes de la Grange	Ub	14935	15	1000
Coussières	Le Maupuy	Auc	10166	10 à 12	850 à 1000

L'écoquartier des « jardins du Bourg » a été classé en Ub car la commune a une maîtrise foncière importante de ce secteur et que le projet est déjà bien abouti, ne nécessitant pas de définir d'orientations d'aménagement et de programmation. A noter que contrairement au rapport surface / logement que l'on pourrait calculer à partir des 4.4 ha de l'écoquartier, la taille des lots est de moins de 700m². En effet, la majeure partie du terrain est occupée par une grande zone humide, des jardins « ouvriers » et le projet de groupe scolaire.

La surface totale ouverte volontairement à l'urbanisation résidentielle est de 9.04 ha pour 85 à 97 logements. L'objectif du PLH est donc respecté.

A noter que le potentiel constructible est beaucoup plus important que cela puisqu'il subsiste des « dents creuses » et autres parcelles irréductibles dans 24 villages de la commune. Le chapitre suivant détaille ce potentiel urbanisable.

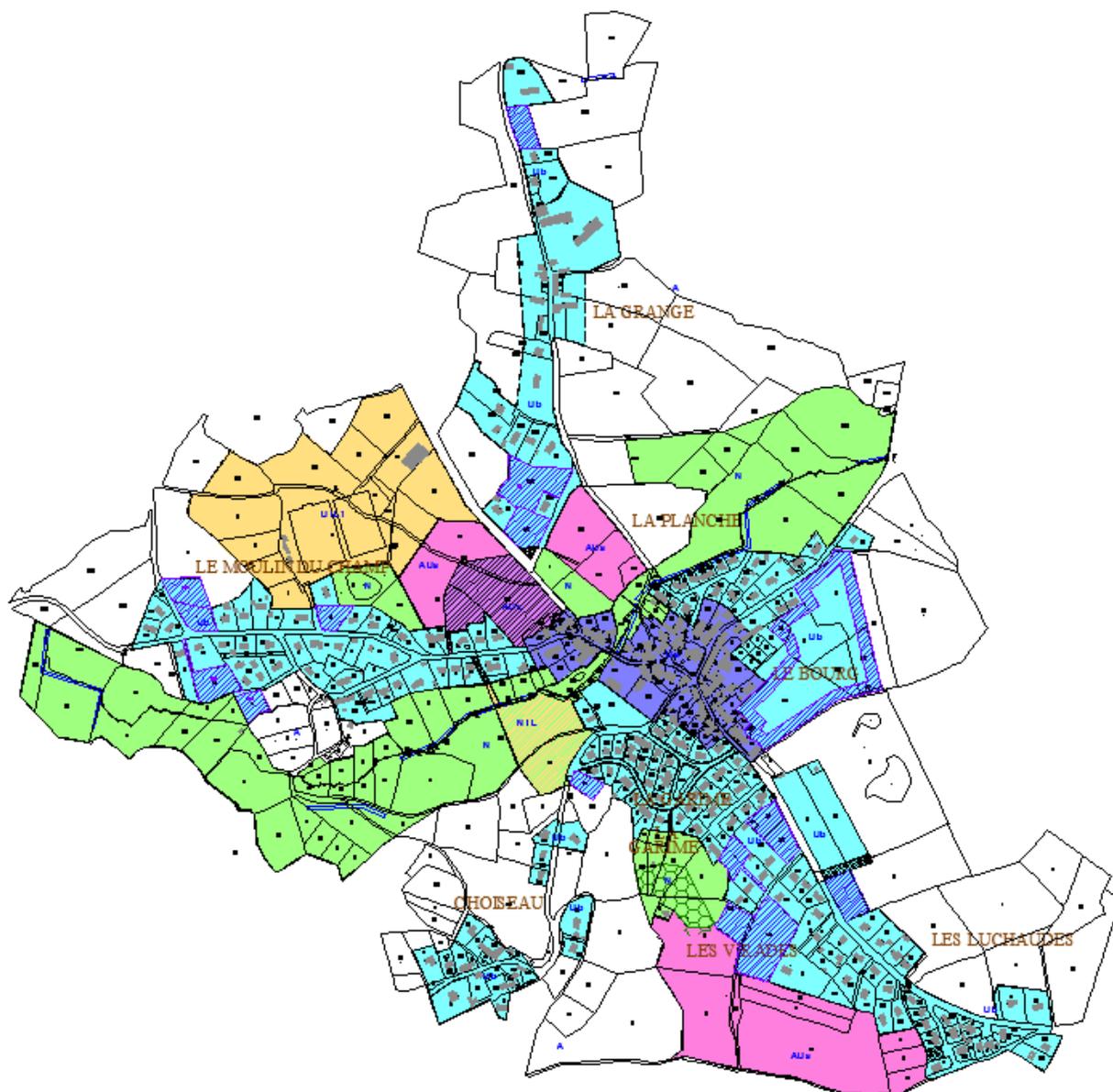
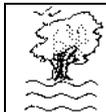
Pour ces 24 villages, les « dents creuses » et autres parcelles irréductibles classées Ub réellement disponibles représentent 13.51 ha soit un surplus de 9.95 ha par rapport à l'objectif global de 12.6 ha.

Ces parcelles irréductibles peuvent paraître élevées mais représentent finalement 0.52 ha/village.

Notons également que les zones AUs ne sont pas considérées comme des surfaces ouvertes à l'urbanisation puisque leur ouverture sera sujette à révision du PLU. Pour mémoire, les caractéristiques de ces zones AUs sont les suivantes :

- AUs « Hauts du Bourg » : 67 559 m² pour 55 logements ;
- AUs « du stade » : 15 070 m² pour 11 à 14 logements ;
- AUs de « la Grange » : 16 567 m² pour 15 à 19 logements ;
- AUs « des Coussières » : 20 657 m² pour 6 à 7 logements

La localisation du potentiel constructible dans la couronne du bourg est la suivante (en hachures) :



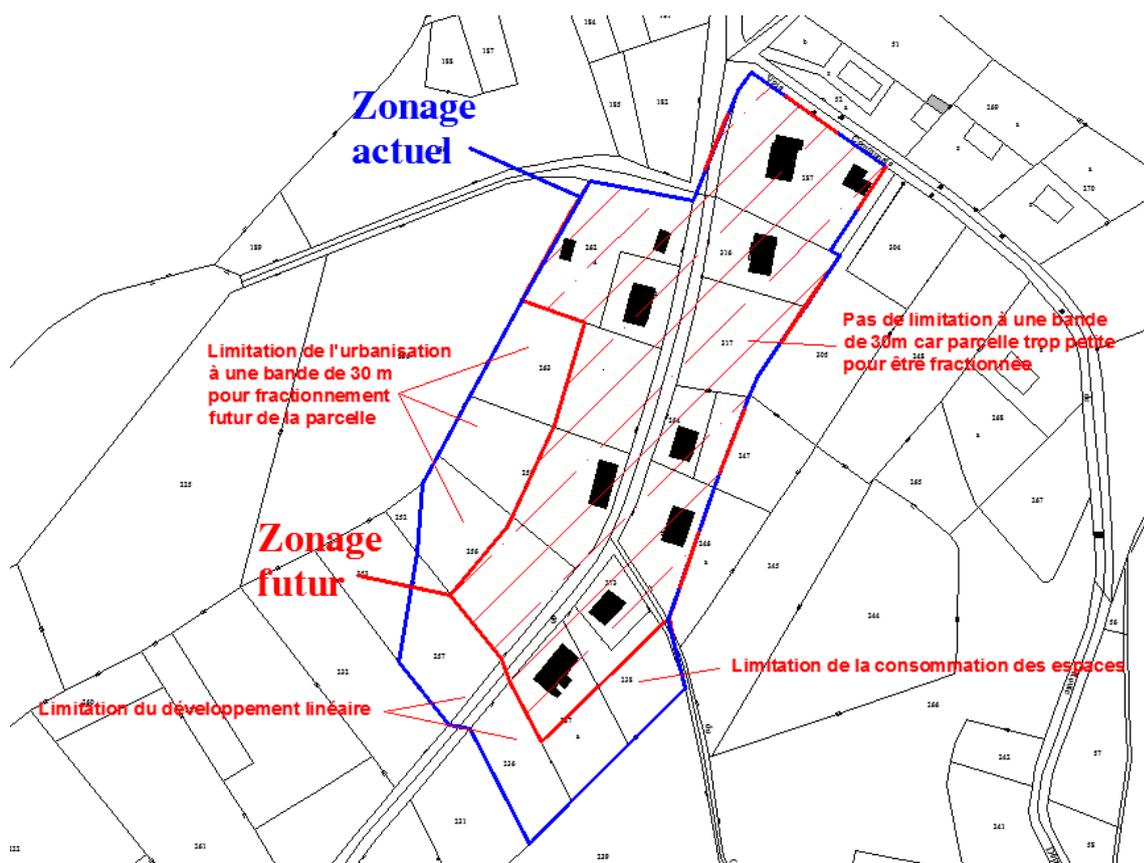
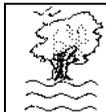
Les parcelles Ub non construites qui ne sont pas hachurées sont : le cimetière et son projet d'extension, le jardin public et des jardins.

Justification de la conservation en Ub de certaines parcelles sur les hameaux :

Au niveau des villages, les zones constructibles de l'actuel POS ont été retirées dans un souci de limitation de la consommation d'espace.

Il est important de justifier sur les hameaux pourquoi certaines parcelles ont été laissées constructibles.

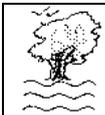
La technique opérée pour la réduction peut se schématiser de la manière suivante :



Après confrontation du plan de zonage et des photographies aériennes et réunion de travail en mairie, les parcelles Ub qui ne pourront jamais être construites ont été identifiées. Il s'agit quasi systématiquement de jardins. De manière plus anecdotique, on citera aussi des parcelles ceinturées d'habitations sans accès (Coussières et Clavérolles).

Le réel potentiel constructible résiduel (c'est-à-dire hors les 12.6 ha désirés) est de 7.87 ha. Il est irréductible pour plusieurs raisons :

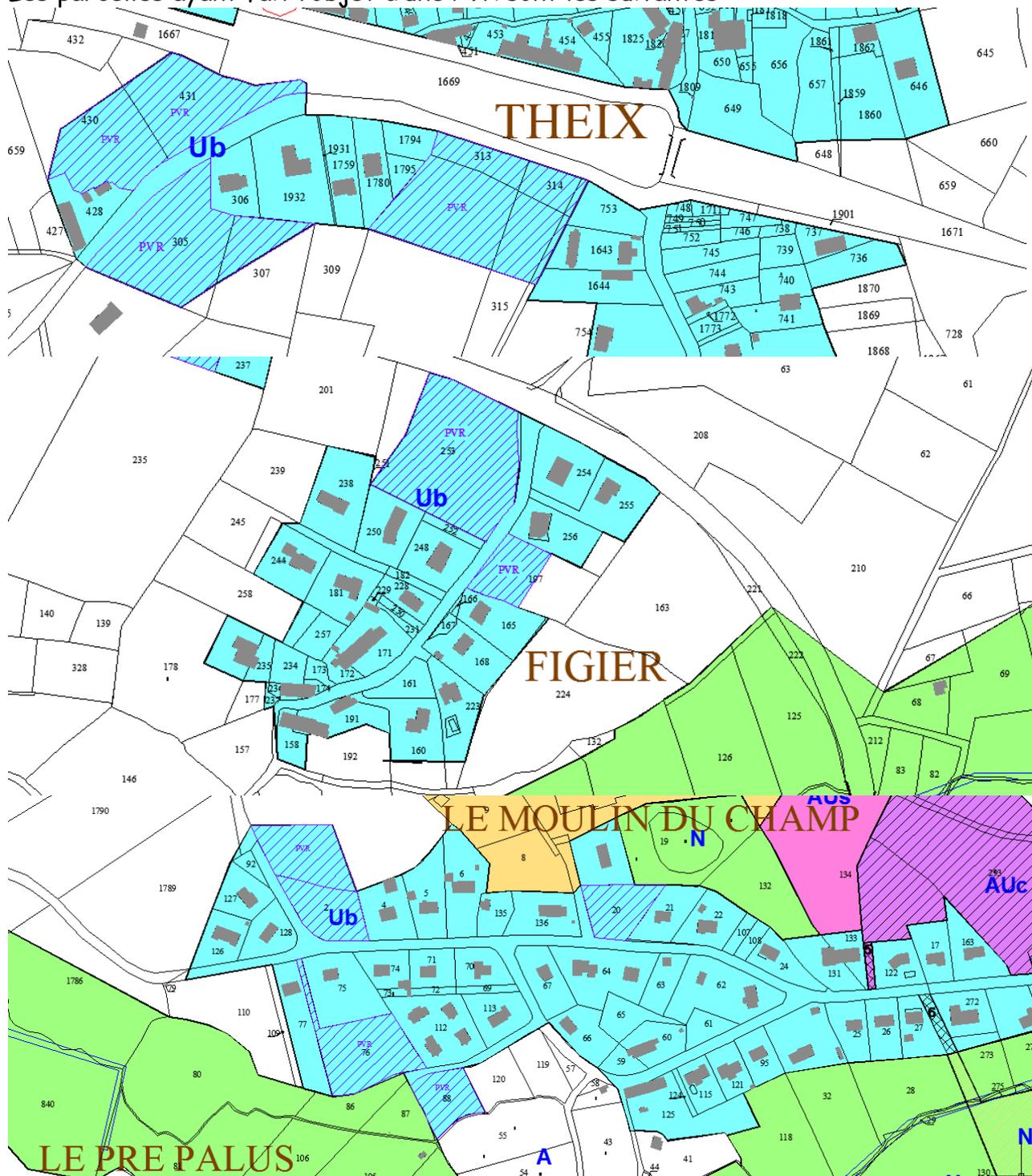
- parcelles en dents creuses réduites à une bande constructibles de 30 m ;
- parcelles ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire (PC) ou de certificat d'urbanisme (CU) qui risque de se construire avant l'approbation du PLU ;
- parcelles sur laquelle la commune doit récupérer une participation pour la voirie et les réseaux (PVR) ;
- parcelles incluses dans un lotissement privé (à la Bussière).



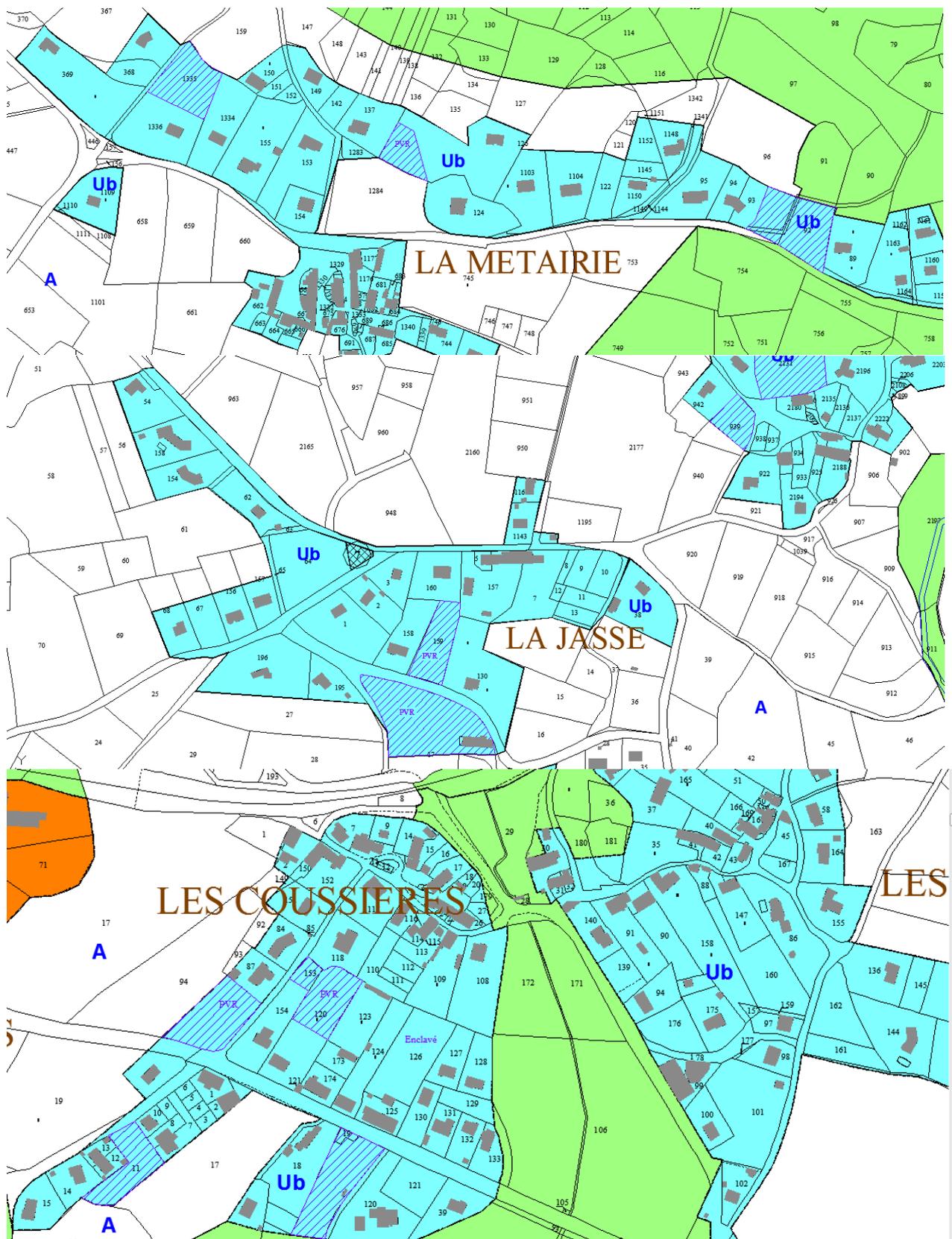
Leur répartition est la suivante :

Surface PVR	40.77%
Surface PC	5.63%
Surface CU	11.24%
Surface lotissement	4.66%
Surface dents creuses	37.71%

Les parcelles ayant fait l'objet d'une PVR sont les suivantes :



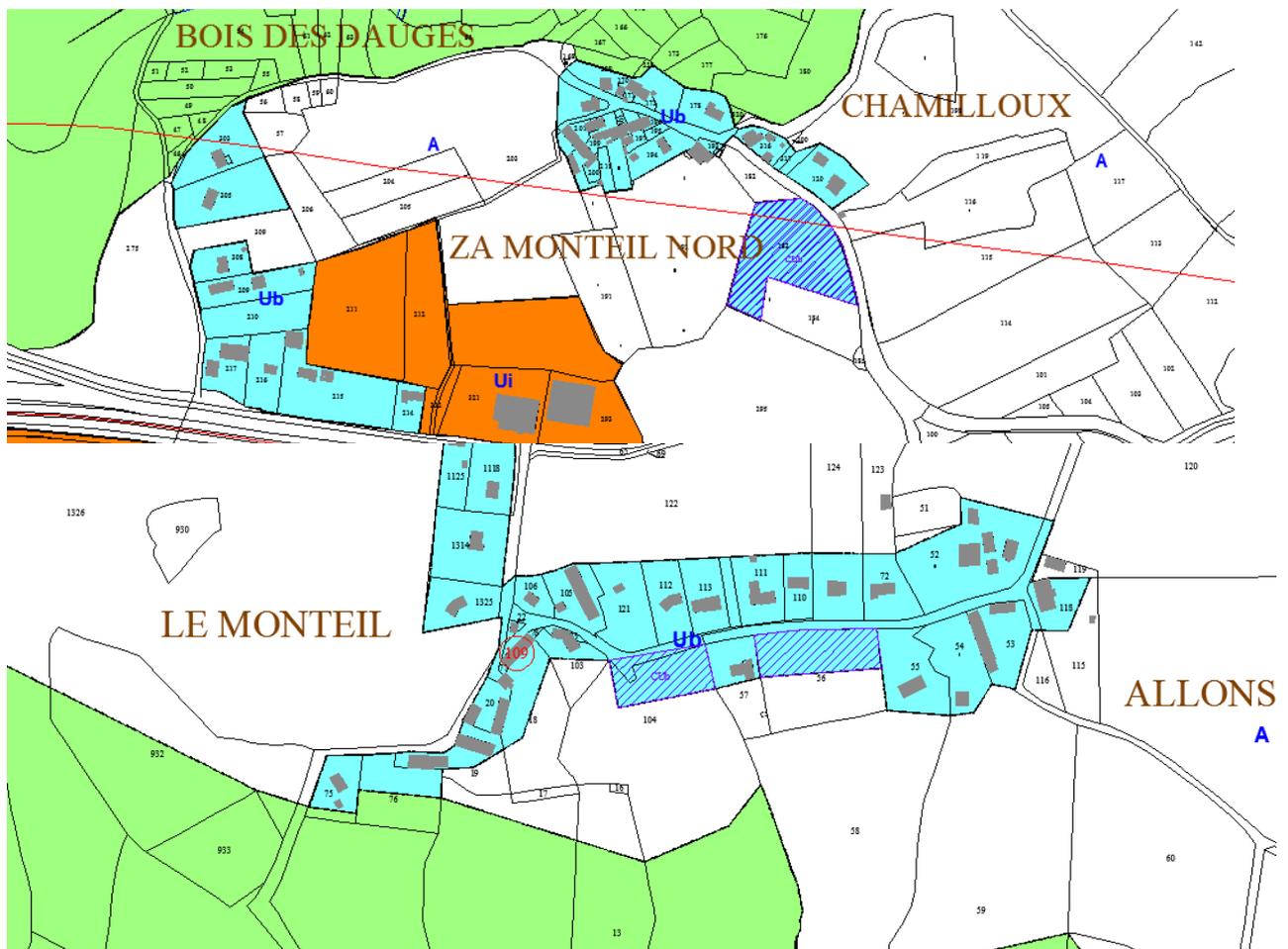
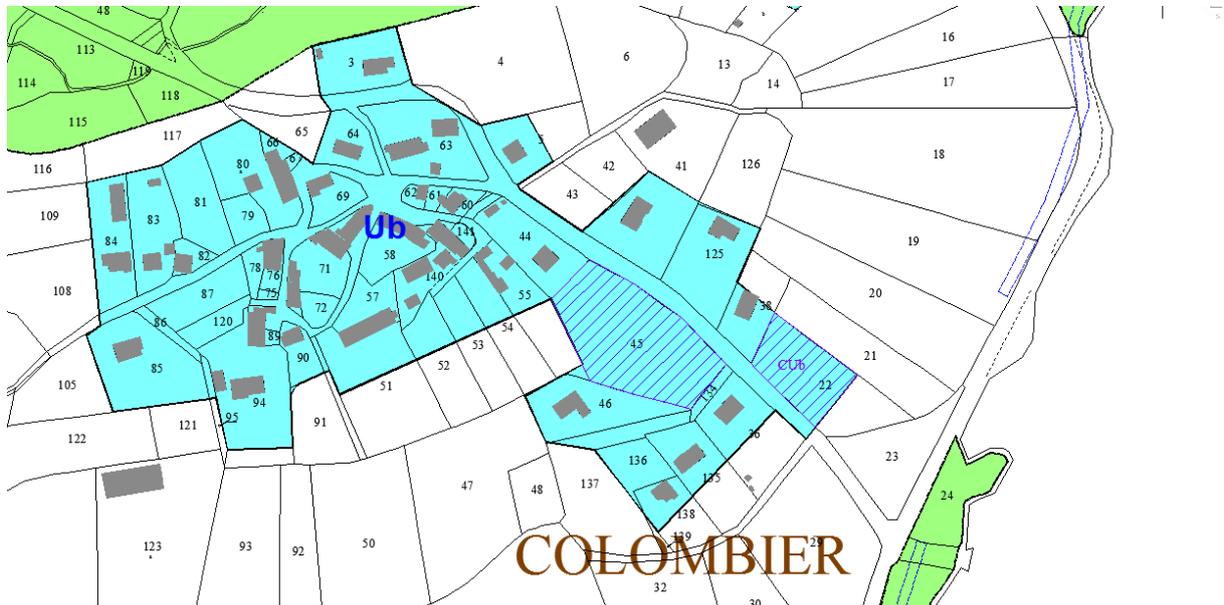
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019



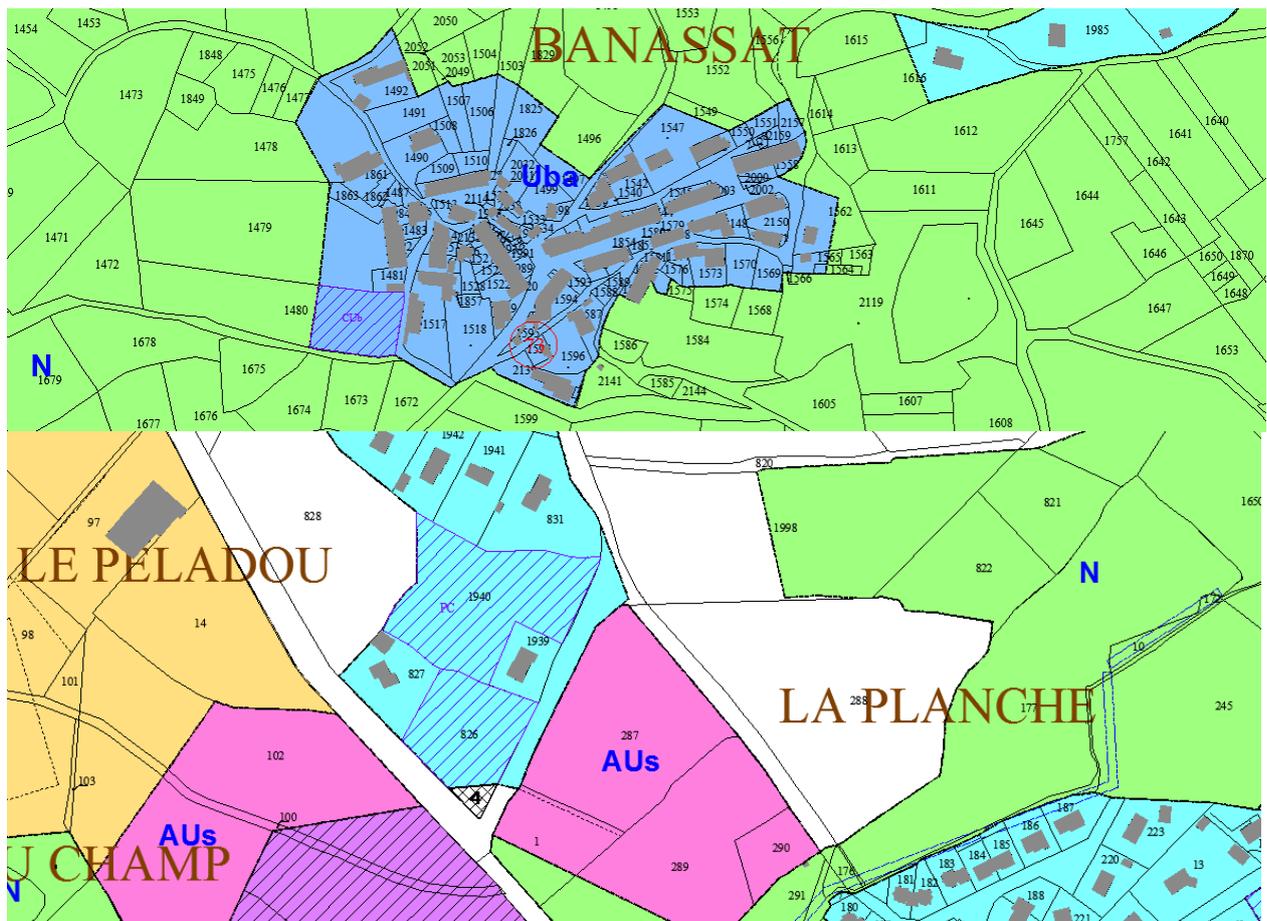
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019



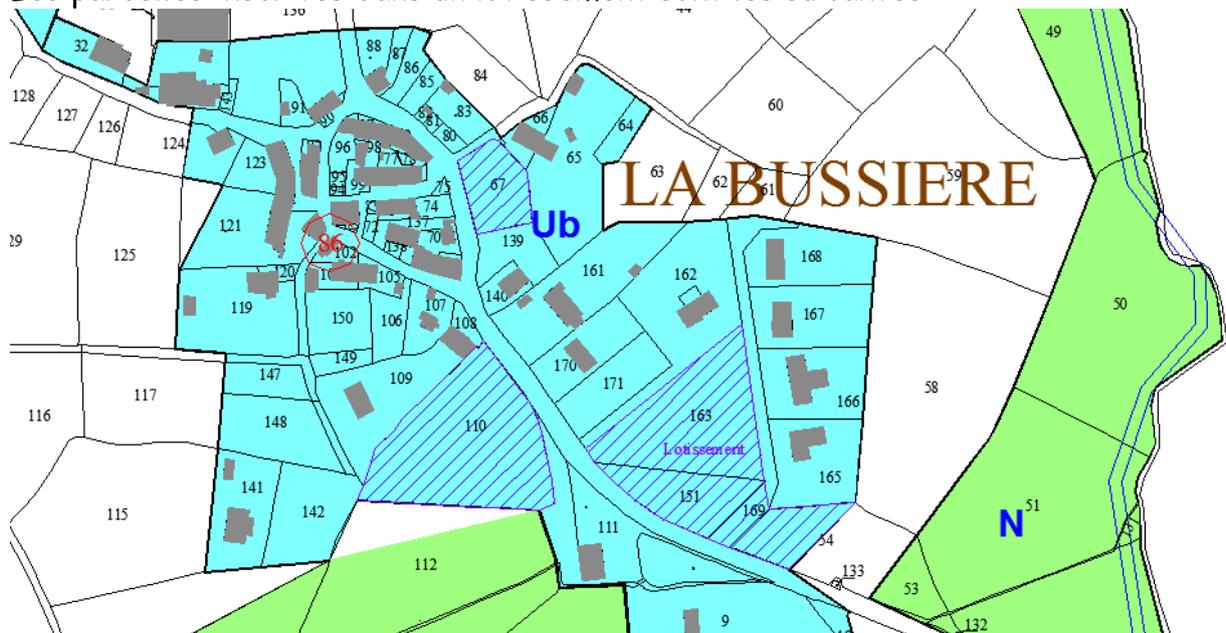
Les parcelles ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire ou de certificat d'urbanisme (dont certaines seront construites d'ici l'approbation du PLU) sont les suivantes :



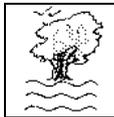
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019



Les parcelles inscrites dans un lotissement sont les suivantes :



Les autres parcelles constructibles sans habitation sont des dents creuses.



4. Justification des surfaces ouvertes à l'urbanisation commerciale, artisanale et industrielle

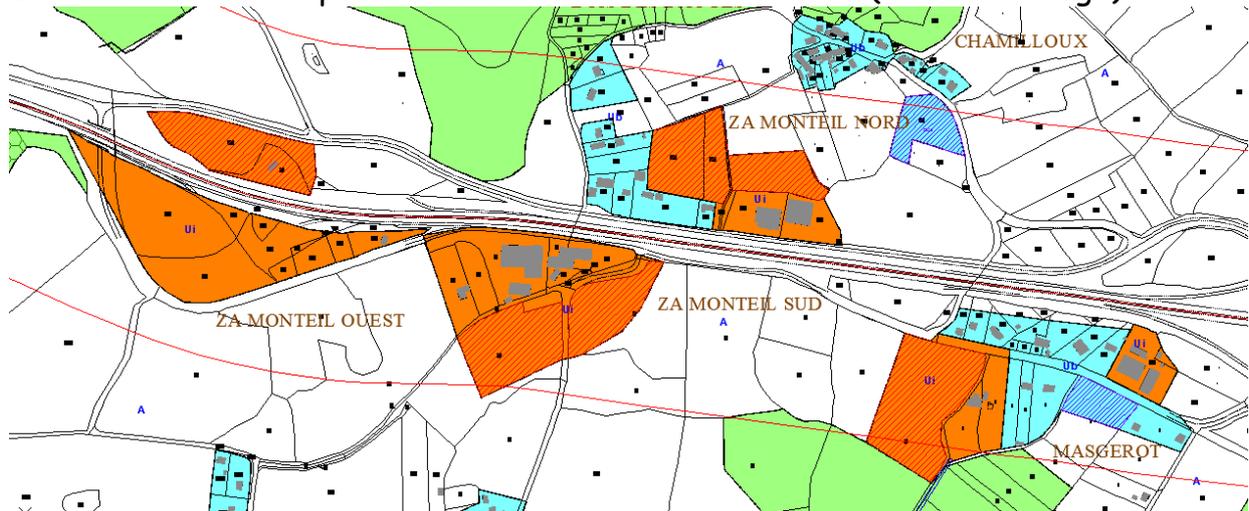
Ces zones sont intitulées Ui dans le plan de zonage du PLU. Elles ne distinguent pas les secteurs dédiés aux industries de ceux dédiés au commerces ou aux artisans mais des préconisations en la matière sont faites sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de la ZA du Monteil.

Les surfaces à ouvrir à l'urbanisation commerciale, artisanale et industrielle sont très difficiles à estimer vu la conjoncture économique actuelle.

Le potentiel urbanisable représente 8.49 ha dont 2 ha de ZACO. Il se concentre sur la ZA du Monteil nord et sud et Masgerot.

En effet, les autres parcelles Ui libre de bâti sont en fait des lieux d'entreposage (ADAPEI à Clocher, dépôt de la Colas au Monteil Ouest, dépôt de grumes aux Ribières) ou des zones sur lesquelles des projets sont en cours de réalisation (Fourrière intercommunale et agrandissement du parc départemental à Clocher).

La localisation de ce potentiel urbanisable est la suivante (hachures rouge) :

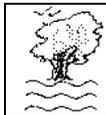


5. Justification des surfaces ouvertes à l'urbanisation touristique et de loisirs

Ces zones sont intitulées UTL mais certaines n'ont pas vocation à accueillir du bâti lourd tels que des immeubles d'hébergement, on ne le considérera pas comme du potentiel urbanisable.

Les deux seules zones UTL susceptibles d'accueillir du bâti sont l'aire de Monts de Guéret et le centre aéré de Clocher, les autres offrent un certain potentiel d'accueil mais pour certaines ciblé sur les établissements existants :

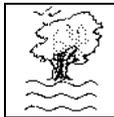
- Zone UTL des Vergnes : 6 850 m² de disponible pour le développement du centre de tir ;



- Zone UTL du stade au bourg : 59 888 m² de disponible pour que la commune puisse développer des activités sportives et de loisirs.
- Zone UTL des Coussières : 26 276 m² de disponible pour d'éventuels projets touristiques ou de loisirs.

Ces zones sont été choisies par anticipation mais il n'y a aucun projet concret actuellement.

Les surfaces ouvertes à l'urbanisation touristique et de loisirs s'élèvent à 9.29 ha.



C. Choix retenus pour les OAP et justifications

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies dans les zones AUc (donc à l'ouest du bourg et aux Coussières) afin d'organiser les futurs lotissements.

Des OAP ont également été définies sur le secteur de la ZA du Monteil de manière à mieux organiser et séparer les commerces, des habitations et industries et afin de requalifier passagèrement ce lieu assez dégradé.

Des OAP ont été définies sur le secteur des Coussières afin d'intégrer d'éventuels projets touristiques ou de loisirs avec les particularités du site : proximité de résidences et d'espaces naturels, continuité à assurer avec la commune de Guéret, gestion des problèmes d'accès, etc...

A noter qu'aucune OAP n'a été défini sur l'entrée de ville principale comme le préconise le SCOT car l'entrée du bourg de Saint Sulpice n'est pas lisible, l'urbanisation est déjà continue entre l'échangeur de la RN 145 et le centre bourg.

D. Choix retenus par rapport à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme et justifications

1. L'article L111-1-4

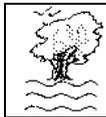
L'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, créé par la loi du 2 février 1995, a pour objectif d'améliorer la qualité des entrées de villes et des abords des voies importantes qui tendent à se standardiser, sous la pression des investissements industriels et commerciaux privés à la recherche de « l'effet vitrine ». Cet « effet vitrine » a un impact commercial aléatoire, mais un impact public certain : l'espace public est détourné au profit d'usages commerciaux particuliers.

L'article L111-1-4 crée une marge de recul de 75 mètres de l'axe des voies à grande circulation pour les implantations de constructions nouvelles (exception faite des installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, des bâtiments d'exploitation agricole, des réseaux d'intérêt public).

Il laisse cependant la possibilité de déroger à ce recul systématique pour autant qu'un projet ait défini un corpus de règles garantissant une amélioration de la qualité de l'entrée de ville.

2. Le choix de la commune

La commune souhaite déroger à cette règle de recul des bâtiments de 75 m au niveau du secteur de la ZA du Monteil car les orientations d'aménagements et de programmation (OAP) définies sur ce secteur assureront une qualité paysagère (requalification paysagère et traitement particulier des façades) et le règlement des zones Ui prévoit à son article 11 un traitement des toitures, des façades, des



clôtures et des enseignes en accord avec les objectifs recherchés par cet article L111-1-4.

3. Contexte paysager de la ZA du Monteil

Ce volet a largement été traité dans l'état initial de l'environnement et dans les OAP.

4. Nuisances pour les riverains:

➤ Risques d'accidents de circulation pour les riverains :

La RN 145 est un important axe routier classé « voie express » au sens de l'article L151-1 à 5 du Code de la voirie routière où circule en moyenne 10 000 véhicules/j dont 3 000 poids lourds. Ce statut permet d'interdire l'accès au riverain par le biais de la servitude sur voie (EL11).

Le seul accès sur la commune est l'échangeur permettant de rejoindre le bourg ou Guéret. La question de sécurité routière vis-à-vis des riverains n'a donc pas lieu d'être.

➤ Risques de pollution chimique pour les riverains :

La RN 145 est classée route à transport de marchandises dangereuse par arrêté préfectoral du 26 décembre 2005. A ce titre, la commune est inscrite dans le dossier départemental des risques majeurs approuvé par l'arrêté préfectoral du 26 décembre 2005.

Au niveau de la zone étudiée, les bords de la route sont pourvus de fossés continus dont l'exutoire est situé loin des zones urbanisées, à la limite communale avec Guéret.

Un déversement accidentel de matières dangereuses ne peut en aucun cas rejoindre les zones constructibles.

Pour ce qui est des pollutions atmosphériques; le trafic routier est générateur de monoxyde d'azote, monoxyde de carbone, composés organiques volatiles, particules en suspension, dioxyde de soufre et de métaux lourds.

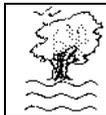
La pollution de l'air au niveau de la zone d'étude n'est pas connue, la borne de surveillance de la qualité de l'air étant implantée dans le centre de Guéret.

La pollution de l'air aux abords de la RN 145 est indéniable même si la position sommitale de la route permet aux vents de diffuser les aérosols.

➤ Risques de pollution sonore pour les riverains :

Le trafic routier engendre un bruit de fond et des bruits particuliers important.

La RN 145 est classée sur tout le département « zone de bruit des infrastructures de transports terrestres » par arrêté préfectoral du 17 septembre 1999.



Tous les bâtiments d'habitations situés à moins de 250 m de l'axe routier doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à l'arrêté du 30 mai 1996.

Dans cette bande de 250 m, on trouvera l'intégralité du village de Masgeraud, une partie de la Vilatte et la ZA du Monteil pourvue de quelques résidences.

5. Nuisances pour les automobilistes

La seule nuisance engendrée par l'urbanisation aux abords de la voie sur les automobilistes est liée à la qualité du paysage. L'entrée de ville revêt un caractère commercial, l'espace public est déqualifié, on observe une surenchère de panneaux publicitaires, une absence d'aménagement de la voie secondaire et des abords des espaces de stationnement.

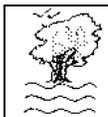
L'automobiliste venant de la Souterraine quitte un paysage bucolique pour trouver une zone commerciale et, après l'échangeur, pour retrouver un paysage de qualité (aménagé mais en harmonie avec la nature).

Les deux principaux points noirs de la ZA sont les suivants :

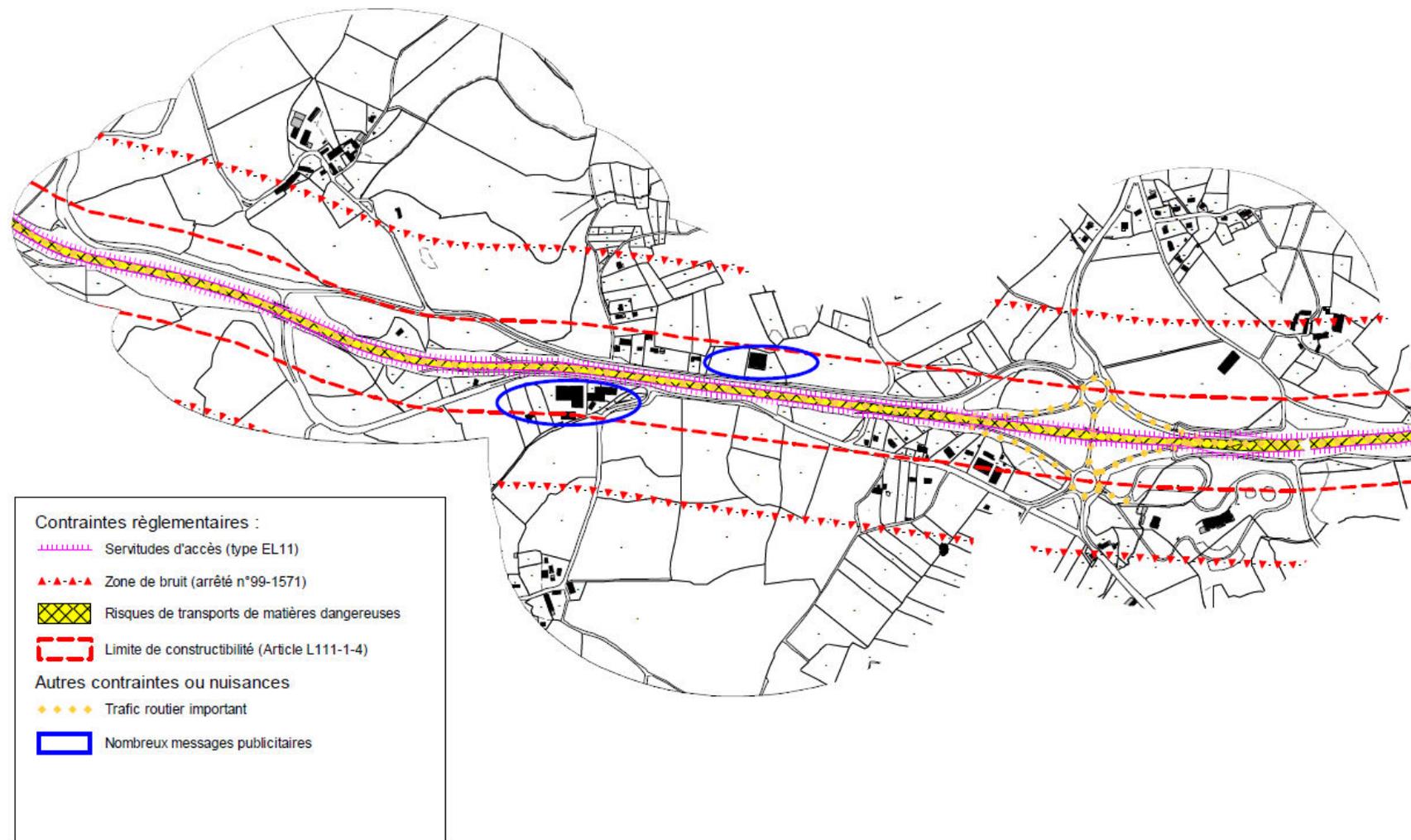
- le bitume (des parkings, des voies de dessertes secondaire) et les rambardes dominant, le végétal a disparu ;
- les couleurs vives et variées de certains bâtiments et des panneaux publicitaires contrastes fortement avec les perspectives de second plan.

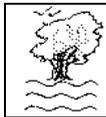
A moyen terme, l'urbanisation de la ZA du Monteil sud pourrait également cacher (par écran visuel ou détournement du regard vers un point d'appel commercial) le panorama sur le Maupuy si aucune gestion des hauteurs de bâtiment ou de retrait de la route n'est effectuée.

6. Carte des contraintes



CARTE DES NUISANCES ET CONTRAINTES ENTRE LA RN145 ET LES RIVERAINS

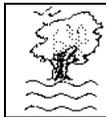




7. Parti d'aménagement justifiant le recul des constructions à 25m

Afin d'améliorer la qualité de l'entrée de ville et conserver le long du tracé routier sur la commune le caractère bucolique et les panoramas, les OAP prévoient :

- La conservation des cônes de vue remarquables (Maupuy, Château de la Villatte, pigeonnier de Montlevade, aire des Monts de Guéret) par une limitation des hauteurs des bâtiments (les hauteurs maximales tolérées, dans les faisceaux définis sur la carte suivante peuvent varier en fonction de la distance).
- La végétalisation arbustives des espaces intermédiaires ou de transition (futur parking ou espace non utilisé) afin de limiter le « tout revêtu ».
- La plantation d'arbustes derrière les glissières de sécurité.
- La création ou densification de certaines haies bocagères.
- La création de haie brise vue devant les espaces en friches et le dépôt de al Colas.



E. Bilan POS/PLU

Le bilan des zones agricoles est le suivant :

A			
POS		PLU	
surf totale (NC+NCa)	3214 ha	surf totale (A)	1719 ha

Sur le POS, les zones agricoles représentaient 3214 ha soit 88% de la surface communale car, hormis une zone ND de 5.7 ha dans le bourg, tout ce qui n'était pas urbanisable (c'est-à-dire classé Ua, Ub, Uf, Ui, NA et NB) était classé en agricole, mêmes les espaces boisés classés.

Le projet de PLU comprend 1 725 ha de terrains classés en agricole soit 47.6% de la surface communale

Cette réduction est principalement due à l'importance donnée aux zones naturelles : 1 585 ha

Ce classement en zone naturelle n'empêche pas les agriculteurs d'exploiter leurs parcelles.

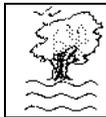
Le bilan des zones naturelles est le suivant :

N		
POS	PLU	
surf totale (ND)	surf totale (N)	surf totale (Ntl)
5.77	1 550.52	41.29

Sur le POS, il n'existait qu'une seule zone naturelle si l'on considère comme définition le fait d'interdire toute nouvelle construction. Il s'agissait de la zone humide de 5.7 ha séparant le bourg du Moulin du Champ.

Le projet de PLU considère 1 591 ha de zones naturelles soit 43.9% de la surface communale.

La différence entre le POS et le PLU est donc très importante.

Le bilan des zones AU est le suivant :

	AU					
	POS		PLU			
	surf totale (NA et Nat)	surf vacante	surf totale (AUc)	surf vacante	surf totale (AUs)	surf vacante
Le bourg /Moulin du Champs	50503,5	37636	19018	19018	99196	99196
Allong	16072	0	0	0	0	0
Le Mouchetard	321532,5	321532,5	0	0	0	0
Coussières / Maupuy	22480	22480	7998	7998	6374	6374
Total (ha)	41,0588	38,16485	2,7016	2,7016	10,557	10,557

Les surfaces en zones à urbaniser du POS étaient très importantes du fait de la zone Nat du domaine du Mouchetard représentant à elle seule 32 ha. Sur ce domaine, les terres ont été incluses en zone naturelle avec autorisation de construction de bâti léger dédié au tourisme et aux loisirs et les bâtiments en zone urbanisable à bâti de qualité d'où la disparition totale de zone à urbaniser sur ce secteur.

La zone à urbaniser d'Allong, de même qu'une zone NA située au nord du bourg ont été aménagées et sont comblées aujourd'hui. Le PLU a donc logiquement transformé ces zones en Ub.

Le PLU prévoit 2.7 ha de zones à urbaniser à court terme (durant sa durée de vie) et 10.55 ha à urbaniser à long terme. Ces zones AU sont concentrées dans le bourg hormis 1.43 ha au niveau des Coussières

A noter la particularité de la zone AUc des Coussières qui était au POS une zone Ub ce qui n'augmente pas la surface constructible.

Les autres zones AUc et AUs de la commune étaient auparavant des zones NA (pour « la Grange » et « les Coussières- AUs ») ou des zones agricoles (pour « le Stade » ou « les Hauts du Bourg »).

Le bilan des zones U est le suivant :

Concernant les zones urbanisables à vocation résidentielle, le POS comprenait 291.43 ha (répartis en zones Ua+Ub+NB) alors que le PLU comprend 212.92 ha (répartis en Ua+Ub+Uba) soit une réduction de 78.51 ha de zones urbanisables.

Concernant les terrains vacants réellement disponibles, le POS en comprenait 85.4 ha alors que le PLU en comprend 19.85 ha.

La majeure parties des hameaux subissent une réduction conséquente de surfaces urbanisables entre le POS et le PLU.

Les seuls secteurs sur lesquels des augmentations de surfaces urbanisables sont constatés sont :

- Le Bourg puisqu'il s'agit de priorité d'urbanisation de la commune ;
- Le Monteil/Allong (fausse augmentation due à la transformation de la zone NA en Ub) ;



- Fontaucher (fausse augmentation due à l'intégration du bâti existant autrefois classé en agricole) ;
- Le Mouchetard (fausse augmentation due à l'intégration du bâti existant autrefois classé en agricole)
- Les Quaires (fausse augmentation due à l'intégration du bâti existant autrefois classé en agricole) ;
- Les Sagnes (fausse augmentation due à l'intégration du bâti existant autrefois classé en agricole);
- Masgerot (fausse augmentation due à l'intégration du bâti existant autrefois classé en agricole);
- Vilatte (fausse augmentation due à l'intégration du bâti existant auparavant classé en agricole).

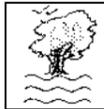
Concernant les zones urbanisables à vocation industrielle, commerciale et tertiaire, le POS en comprenait 42.85 ha dont 21.10 ha libres de constructions alors que le PLU prévoit 36.66 ha dont 8.49 ha de vacants.

Les zones Ui du Clocher ont été augmentées par rapport au POS car il existe de nombreux projets (fourrière intercommunale, extension du parc départemental) et des intégrations de zones existantes (extension de l'ADAPEI, etc...).

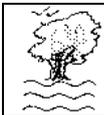
Les zones Ui des Coussières ont été réduites par transformation en Ub des bâtiments résidentiels.

Les zones Ui de la ZA du Monteil nord et du Monteil Sud ont été réduites car remodelées par pôles et pour des raisons paysagères.

Le tableau décrivant les surfaces du POS et celle du PLU par village et par type de zone urbanisable est présenté ci-après :



	Ua				Ub					Ui				UTL			
	POS		PLU		POS		PLU		Réduction PLU-POS	POS		PLU		POS		PLU	
	surf totale (Ua)	surf vacante	surf totale (Ua)	surf vacante	surf totale (Ub+Nb)	surf vacante	surf totale (Ub + Uba)	surf vacante		surf totale (Ui+Nba)	surf vacante	surf totale (Ui)	surf vacante	surf totale (Ut)	surf vacante	surf totale (UTL 1 et 2)	surf vacante
Aire des Monts de Guéret														105 622	0	105 622	0
Allong / Le Monteil					56 914	14 695	58 233	4 552	1 319								
Banassat					105 980	56 002	43 944	1 679	-62 036								
Betoule					17 411	2 791	0	0	-17 411								
Chamilloux					28 619	7 206	22 184	6 920	-6 435								
Cherchory					25 099	5 071	12 696	0	-12 403								
Cherpelat					48 939	3 105	38 754	2 592	-10 185								
Claverolles					123 128	36 350	82 995	16 341	-40 133								
Clavière					32 479	10 680	17 130	0	-15 349								
Clocher nord et sud					18 828	2 525	7 480	0	-11 348	111 735	14 744	140 424	0			10 075	0
Colombier					74 450	23 369	49 074	5 467	-25 377								
Figier					47 319	15 737	41 134	8 483	-6 185								
Fontaucher					29 845	2 076	42 279	0	12 434								
Fougères					26 340	1 615	25 424	0	-916								
Frémont					74 766	13 965	60 234	903	-14 532								
Glane + la Jasse					160 802	53 725	113 777	12 767	-47 025								
La Bussière					91 725	32 375	63 977	7 941	-27 748								
La Grange					88 596	25 889	79 956	12 363	-8 640								
La Petite Ribière					8 570	2 955	7 580	1 980	-990								
La Ribière					43 475	11 031	42 138	4 038	-1 337								
La Station					33 853	10 666	19 319	1 196	-14 534								
Le Bourg + Choizeau + La Garime + Les Virades + Les Luchaudes	56 021	0	52 919	0	261 712	81 992	264 438	36 070	2 726	67 159							
Le Maupuy					49 339	17 847	32 734	917	-16 605							43 717	43 717
Le Mazaudoux / La Métairie					259 830	87 220	162 050	9 496	-97 780								
Le Mouchetard							23 078	0	23 078								
Les Coussières					229 010	57 121	172 663	8 344	-56 347	47 059	4 447	33 620	0				
Les Gânes					31 377	20 464	0	0	-31 377								
Les Moulins					98 811	20 012	70 272	1 258	-28 539								
Les Pradelles					56 807	18 093	23 034	3 418	-33 773								
Les Quaires					24 090	1 615	26 230	3 346	2 140								
Les Sagnes					34 000	11 987	45 283	3 265	11 283								
Longchaud					58 856	13 674	34 668	1 935	-24 188								
Masgeraud					39 600	6 079	36 646	4 983	-2 954	62 561	27 895	40 629	21 718				
Montlevade					25 291	9 688	0	0	-25 291								
Montplaisir					7 199	4 411	0	0	-7 199								
Moulin du Champs					107 762	22 289	90 304	12 394	-17 458							92 488	59 888
Noyen					22 316	7 971	20 243	0	-2 073								
Pissaloux					31 393	12 479	24 951	4 958	-6 442								
Rouderie					30 252	20 519	0	0	-30 252								
Ruelle					71 043	21 750	49 106	0	-21 937								
Sous Faye / les Gouttes					54 151	15 534	31 390	2 743	-22 761								
Theix					147 139	37 954	109 239	18 154	-37 900								
Vilatte					0	0	8 628	0	8 628								
Villard					35 072	12 818	0	0	-35 072								
ZA Monteil Nord					40 714	17 561	22 973	0	-17 741	60 492	48 854	49 454	38 085				
ZA Monteil sud										146 624	115 028	102 425	25 162				
Maisons isolées																	
Champ Douleau					5 364	3 014	0	0	-5 364								
Cher du Poirier																	
TOTAL	56 021		52 919		2 858 265	853 912	2 076 237	198 501	-782 028	428 472	210 968	366 552	84 964	105 622		251 902	103 605



IMPACT CONSEIL
Et ATEL PII

ELABORATION DU PLU DE LA COMMUNE
DE SAINT SULPICE LE GUERETOIS - Département de la Creuse

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20191024-180_19-DE
Date de télétransmission : 06/11/2019
Date de réception préfecture : 06/11/2019