

— **Sous entrée de ville depuis Chaleut**

Cette entrée de bourg secondaire n'en demeure pas moins intéressante puisqu'elle offre une vue globale sur l'organisation urbaine du bourg. On repère ainsi aisément le bâti compact du centre-bourg, les constructions pavillonnaires des extensions péricentrales Sud et les extensions contemporaines à vocation résidentielle de Cher de Lu, déconnectées du centre-bourg et ménageant de belles perspectives sur le Château.



Cette sous-entrée permet une transition douce et qualitative entre les espaces naturels et les espaces bâtis du bourg.

⇒ **Entrée de ville de la zone commerciale « Le Verger – Av. du Bourbonnais »**

La zone commerciale « Le Verger – Av. du Bourbonnais » est caractérisée par une continuité du bâti avec la ville de Guéret, dont les limites communales ne sont pas visibles sur site. De par sa localisation, l'entrée de ville de la zone commerciale correspond pour les usagers à l'entrée Est dans l'agglomération de Guéret depuis l'échangeur Est de la N 145.

L'implantation de cette zone commerciale en périphérie de l'agglomération guéretoise reprend le schéma des entrées de ville banalisées que l'on rencontre dans tout l'hexagone, à savoir des constructions consommatrices d'espace, implantées le long de voies à ation, nécessitant souvent de vastes aires de stationnements dédiés.

Cette entrée Est dans l'agglomération de Guéret n'échappe pas à ce modèle. Elle est marquée par la circulation automobile et se compose d'espaces commerciaux et résidentiels qui s'interpénètrent et qui effacent indistinctement les limites communales.

Le développement de cette zone forme une succession de constructions à l'architecture hétérogène, accompagné de l'implantation de nombreuses publicités et enseignes.

L'entrée de ville de la zone commerciale « Le Verger – Av. du Bourbonnais » est fondue dans un vaste continuum urbain associé à la ville de Guéret. Ainsi, le secteur n'impact pas véritablement l'image de la commune de Sainte-Feyre, mais il impact négativement l'image de la ville de Guéret avec laquelle le secteur est associée à l'usage.



4.2. Une commune soumise aux dispositions du PLU

La maîtrise de l'urbanisme sur le territoire communal de Sainte-Feyre est régie par un PLU approuvé le 23 février 2011 par la Conseil Municipal. Ce document d'urbanisme a fait l'objet d'une procédure de modification simplifiée (approuvée le 24 février 2016) pour faciliter l'implantation et l'agrandissement des commerces en zones Ui et Uc

Auparavant, la commune disposait d'un POS, établi en 1991, qui avait fait l'objet d'une révision partielle en 1997 afin de rendre possible la création du parc animalier « Les Loups de Chabrières », puis d'une modification en 2005 pour permettre la création de la ZAC des « Champs Blancs ».

⇒ Rappel des principales orientations du PADD

Les trois grandes orientations thématiques du PADD sont les suivantes :

- Augmenter l'offre en logements tout en maîtrisant le développement urbain : les objectifs sont de renforcer l'identité du bourg, conforter les villages et les hameaux.
- Développer les activités industrielles, artisanales, commerciales, touristiques et pérenniser le secteur agricole : les objectifs sont de renforcer la zone d'activité du « Verger », sauvegarder l'image et la vocation agricole du piémont et de la plaine, permettre le développement du tourisme et des loisirs.
- Protéger, gérer et valoriser un territoire rural et naturel : l'objectif est de protéger les massifs boisés, les vallons et les vallées.

⇒ Descriptif des principales zones

— Zone Ua

La zone Ua correspond au cœur de la vieille ville, c'est à dire aux constructions les plus anciennes du Centre-bourg. Etant donné la sensibilité du caractère historique de ce secteur, la zone comprend des mesures réglementaires spécifiques permettant de maintenir, voire de consolider la richesse du patrimoine existant.

— Zone Ub

La zone Ub englobe l'ensemble des extensions urbaines proches du Centre-bourg principalement construites le long des voies menant au centre. Le développement du secteur par densification est relativement limité par des contraintes topographiques et physiques (enclaves, secteurs humides ...).

— Zone Uc

La zone Uc est à vocation d'habitat résidentiel. Elle comprend : les quartiers urbanisés dans le périmètre proche de la ville, les hameaux les plus importants et les zones d'extension pavillonnaire.

— Zone Ut

La zone Ut est un secteur dévolu aux équipements à vocation sportive et touristique. Elle comprend une première zone près du stade et une seconde dédiée au site du parc animalier « Les Loups de Chabrières ».

— Zone Ui

La zone Ui est un secteur réservé pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureau. Elle comprend la petite zone artisanale « Le Moulin du Pont », la zone commerciale « Le Verger – Av. du Bourbonnais » et la zone industrielle de « Champs Blancs ».

— Zone AU

La zone AU correspond à des secteurs de la commune à caractère naturel, peu ou non équipée, destinés à être ouverts à l'urbanisation pour de l'habitat résidentiel.

Plusieurs secteurs sont couverts par cette zone : Gorce / Les Quatre Vents, La Villatte / Le Mas, Le Theil, Lavaud, Les Bruyères, Cher de Lu, Chaulet, Ossequeux

— Zone AUi

La zone AUi est un secteur à urbaniser à vocation industriel, artisanal et commercial. Elle correspond à des extensions de la zone industrielle de « Champs Blancs ».

— Zone AUis

La zone AUis est un secteur à urbaniser dit « strict », c'est-à-dire que la zone ne pourra être rendue constructible qu'après modification du PLU et lorsque les voies publiques et les réseaux à la périphérie immédiate de la zone AU auront une capacité suffisante pour la desservir. Cette zone porte sur un secteur d'extension au Sud de Charsat.

— Zone N

La zone N est une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, et de son caractère d'espace naturel.

— Zone Nu

La zone Nu correspond à des implantations ponctuelles dans des espaces naturels ou agricoles, de constructions à vocation d'habitat ou d'activité non liée à l'agriculture. Il s'agit également de bâtiments à usage agricole et de qualité architecturale qui sont destinés à court terme à être réhabilités vers une autre vocation. La zone englobe également les hameaux anciens à forte densité de construction et plusieurs autres secteurs situés à l'écart de ces hameaux tels que Villecorbeix, Neuville, près du Sanatorium, les abords du Château.

— Zone Ni

La zone Ni correspond à des secteurs affectés par un risque d'inondation, essentiellement les bords de la Creuse à hauteur du hameau du Pont à la Dauge, au Nord de la commune.

— Zone A

La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique, des terres agricoles. Sa vocation est exclusivement agricole.

En bref, les différentes zones du PLU de Sainte-Feyre se répartissent selon les surfaces ci-contre :

Bilan des surfaces du PLU	
Source : PLU approuvé le 23 février 2011	
Zones	Surface des zones (en ha)
Zones urbaines	
Zone Ua	6,9
Zone Ub	15,9
Zone Uc	201,2
Zone Ut	14,9
Zone Ui	27,6
Zones à urbaniser	
Zone AU	39,9
Zone AUi	22,5
Zone AUis	10,1
Zones naturelles	
Zone N	1 555,6
Zone Nu	52,1
Zone Ni	12,4
Zones agricoles	
Zone A	1 042,6
Total	3 001,7 ha



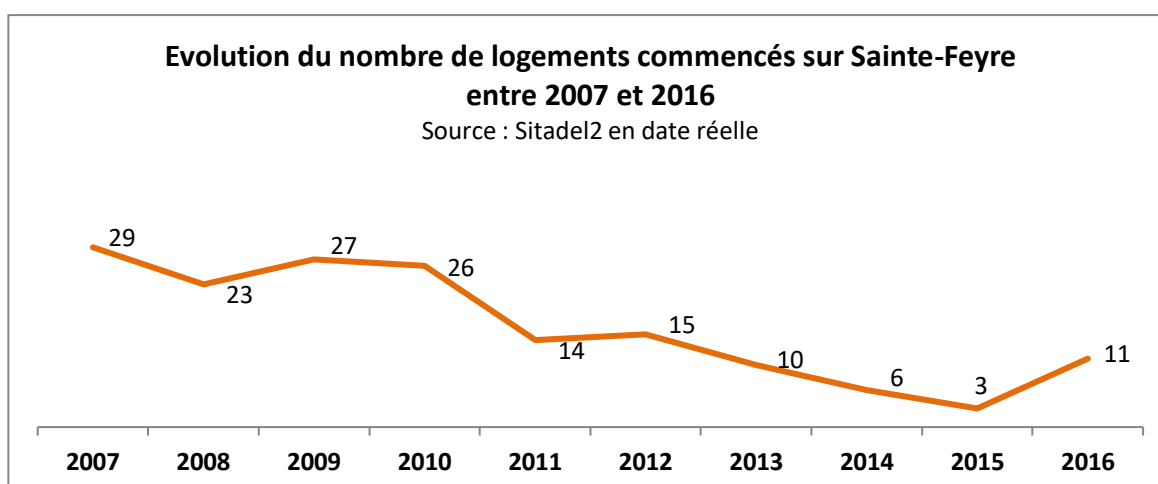
4.3. La dynamique de la construction neuve et l'analyse de la consommation foncière

Pour rappel, la commune de Sainte-Feyre est dotée d'un PLU (approuvé le 23 février 2011) et soumis au SCOT du Grand Guéret (approuvé le 20 décembre 2012), documents qui encadrent l'activité de la construction neuve et sur lesquels doivent s'appuyer les autorisations d'urbanisme afin de limiter la consommation foncière sur les espaces naturels et agricoles.

4.3.1. Une activité de la construction neuve dynamique mais qui tend à ralentir fortement depuis 2011

NB : Afin de pouvoir comparer les tendances communale, intercommunale et départementale, cette partie a été élaborée à partir de deux sources différentes : données communales (registre des PC) portant sur la période 2008-2018 et données SITADEL portant sur la période 2007-2016, ce qui justifie certains écarts. Nous allons considérer que les données communales sont les plus fiables.

Comme le montre le graphique ci-contre, **164 logements ont été produits sur Sainte-Feyre entre 2007 et 2016 soit une moyenne de 16,4 logements par an**. La dynamique a été particulièrement forte entre 2007 et 2010 avec une moyenne de 26 logements produits par an.



À partir de 2012, la production de logements s'est nettement ralentie : **45 logements enregistrés pour la période 2012-2016 soit 9 logements en moyenne par an**. Ce ralentissement est probablement dû aux répercussions de la crise financière de 2008-2010.

Ce ralentissement de la construction se retrouve également à l'échelle du Grand Guéret et de la Creuse. S'il est important, la baisse de la construction sur le territoire a été plus forte sur Sainte-Feyre (-62%) que sur le Grand Guéret (-53%).

En 2016 et 2018, le secteur de la construction neuve connaît un regain d'activité avec une augmentation respective de 11 et 15 logements commencés. Toutefois, entre ces deux périodes le rythme de construction neuve était descendu à 7 nouveaux logements en 2017.

La nature de la construction neuve à vocation d'habitat se fait uniquement en individuel pur (100% des PC).

Source : Sitadel2 en base réelle	2007-2011	2012-2016	% de baisse entre les 2 périodes
Sainte-Feyre	119	45	-62%
CA Grand Guéret	660	310	-53%
Creuse	2522	1124	-55%

4.3.2. Le bilan de la consommation foncière

NB : partie établie à partir de l'évolution de la tâche urbaine et du registre des permis de construire sur la période 2008-2018.

⇒ La consommation foncière des espaces naturels et agricoles

L'évolution de la tâche urbaine à partir des BD TOPO de 2008 et 2018 grâce à la méthode de dilatation-érosion²³, a permis de chiffrer la consommation d'espace depuis 2008. **En près de 10 ans, ce sont 30 ha qui ont été consommés dont 26 ha à vocation d'habitat et 4 ha à des fins d'activités agricoles, commerciales et industrielles.**

Consommation foncière totale		30 ha
Activités économiques ²⁴	Conso. Foncière à des fins d'activités	4 ha
Habitat	Conso. Foncière habitat	26 ha
	Nb logements construits	157
	Conso. Foncière moy./log	1 700 m ²

— 26 ha de foncier à vocation d'habitat consommés

Sur la période 2008-2018, nous estimons la consommation foncière sur les espaces naturels et agricoles à **26 ha pour de l'habitat**. Au vu du nombre de logements produits, à savoir **157 logements²⁵ produits en l'espace de 10 ans**, on estime la **consommation foncière moyenne par logement à 1 700 m² entre 2008 et 2018**.

Plus de 30 % de la consommation foncière est concentrée sur 2 secteurs du bourg de Sainte-Feyre : les extensions contemporaines du Mas et de Cher de Lu.

Le reste de la consommation foncière par l'habitat concerne les principaux villages de la commune : Charsat, Gorce / les Quatre Vents, La Villattte, Villepetout, Neuville, Le Theil, Les Bruyères, Meyrat ...

Le développement de l'habitat s'est essentiellement effectué en extension de la tâche urbaine, hormis sur le secteur de Charsat où l'on observe quelques opérations d'urbanisation en dents creuses.

— 3 ha de foncier à vocation d'économique consommés

La consommation foncière par les activités économiques s'est essentiellement faite sur la zone industrielle de « Champs Blancs » et sur la zone commerciale « Le Verger – Av. du Bourbonnais ».

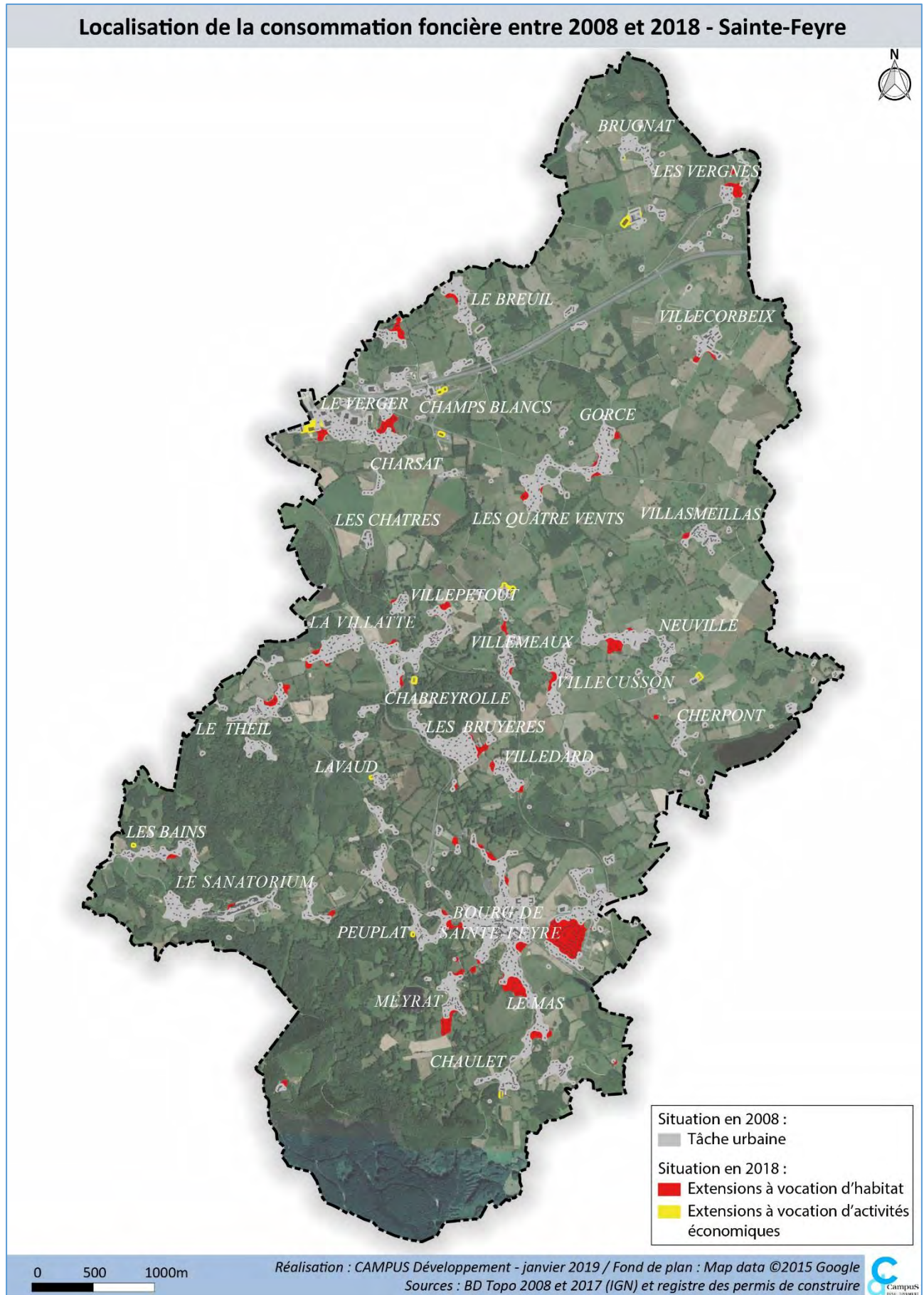
Ces deux secteurs ont consommé plus de 35 % de la consommation foncière à des fins d'activités (soit environ 1,45 ha).

Le reste des terrains est disséminé sur l'ensemble du territoire et correspond à la création de nouveaux bâtiments agricoles et/ou artisanaux.

²³ Méthode complétée par les données du registre des permis de construire pour les années de 2017 et 2018

²⁴ Activités agricoles, industrielles et commerciales

²⁵ 135 logements commencés recensés par SITADEL entre 2008 et 2016 auxquels on ajoute les permis de construire délivrés pour des maisons d'habitation en 2017 et 2018, soit 22.



⇒ Méthode n°2 : Portail national de l'artificialisation des sols

Dans le cas présent, nous utilisons les données de l'observatoire national de l'artificialisation des sols, mis en place par le gouvernement dans le cadre du plan de biodiversité. L'artificialisation des sols est définie par « la transformation d'un sol naturel agricole ou forestier, par des opérations d'aménagement pouvant entraîner une imperméabilisation partielle ou totale afin de les affecter notamment à des fonctions urbaines ou de transport » (<https://artificialisation.biodiversitetousvivants.fr>).

Les données d'occupation des sols sont obtenues à partir des fichiers fonciers mis à disposition par le ministère des Finances (DGFIP) et retraitées par le CEREMA.

Le principe de traitement des fichiers fonciers est de travailler à une échelle la plus fine possible, soit la parcelle. À l'aide de divers calculs statistiques et géomatique dans certains cas, on obtient des données à l'échelle de la parcelle qui sont ensuite agrégées à l'échelle de la commune. Cette méthode permet aussi d'avoir une distinction entre habitat et activités.

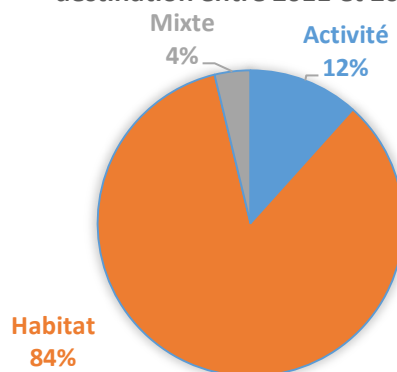
Néanmoins, cette méthode reste à perfectionner (le CEREMA y travaille dessus) ; de nombreux biais perdurent, notamment en ce qui concerne la consommation foncière induite par les bâtiments agricoles.

Les données de l'observatoire national de l'artificialisation des sols nous indiquent que **la consommation foncière sur le territoire communal de Sainte-Feyre est de 18 ha entre 2011 et 2020.**

Le graphique ci-contre montre les différents types d'artificialisation : activité, habitat, mixte et inconnu.

A l'échelle de Sainte-Feyre, plus de 84% de la consommation foncière est destinée à l'habitat, cela représente environ 15 ha. Ensuite, 12% sont destinés à l'activité ce qui représente un peu plus de 2 ha. Les types mixtes représentent 0,6 ha soit 4% de la consommation foncière totale.

Répartition du flux de consommation d'espaces par destination entre 2011 et 2020



In fine, au regard des deux méthodes appliquées, nous pouvons considérer que la consommation foncière moyenne de la commune de Sainte-Feyre est comprise entre 18 et 30 ha sur une période de 10 ans.

4.3.3. Analyse du potentiel foncier urbanisable (PFU)

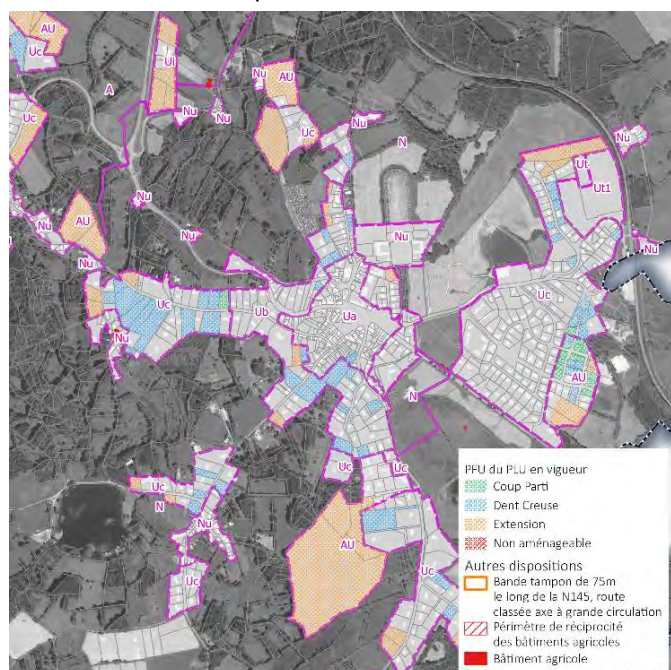
⇒ Mise en regard avec le plan de zonage du PLU en vigueur

Au regard du tableau des surfaces du PLU en vigueur, nous constatons que le **potentiel foncier constructible serait de 110 ha** répartis selon le tableau ci-dessous, dont **85 ha de foncier à vocation d'habitat** et **25 ha de foncier à vocation d'activités économiques**.

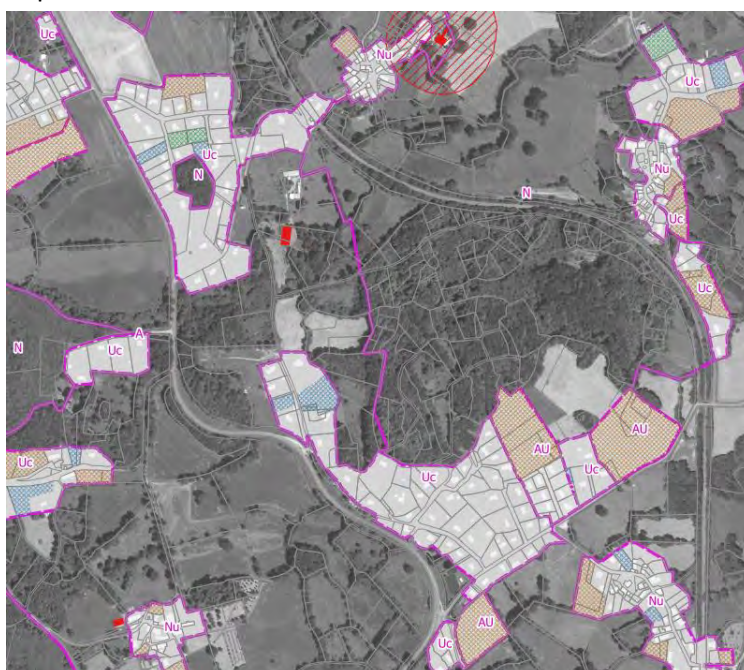
Les principaux enseignements à retenir sont :

- Un potentiel foncier disponible dans les zones urbaines « d'habitat pavillonnaire » (Uc) très important estimé à 41 ha dont 20,9 ha de dents creuses. Il est disséminé sur l'ensemble du territoire communal, au sein des villages mais également au sein des zones d'extension pavillonnaire.
- Un potentiel foncier notable au sein des écarts et hameaux implantés dans des secteurs naturels ou agricoles (Nu), avec une estimation de 5,6 ha de terrain constructible.
- Un potentiel foncier de zones à urbaniser à vocation d'habitat (AU et AUs) de 41 ha reparti sur 17 secteurs « éclatés » dont :
 - 4 secteurs aménagés et en partie commercialisés à Cher de Lu 3, le Mas, les Bruyères et Charsat ;
 - 2 secteurs à urbaniser dit « strict » (AUs) localisés au Sud de Charsat. Ce classement signifie qu'ils ne peuvent être rendus constructible qu'après modification du PLU.

Bilan des surfaces du PLU <i>Source : PLU approuvé le 23 février 2011</i>		Potentiel foncier disponible	dont potentiel dents creuses
Zones	Surface des zones (en ha)	ha	ha
Zones urbaines			
Zone Ua	6,9	0,1	0,1
Zone Ub	15,9	2,8	2,3
Zone Uc	201,2	41,0	20,9
Zone Ut	14,9		
Zone Ui	27,6	6,2	1,7
Zones à urbaniser			
Zone AU	40,0	31,4	1,0
Zone AUi	22,5	19,2	0,0
Zone AUs	10,1	9,9	0,1
Zones naturelles			
Zone N	1555,6		
Zone Nu	52,1	5,6	0,7
Zone Ni	12,4	0,0	0,0
Zones agricoles			
Zone A	1042,6		
Total	3001,7	110,1	26,9



Secteur du bourg comprenant les zones AU « Cher de Lu » et « le Mas »



Secteur Les Bruyères, la Villatte, Chabreylolle, Villepetout

- Un potentiel foncier disponible à vocation d'activités économiques comprenant :
- 6,2 ha constructible (Ui) répartis principalement sur la zone industrielle de « Champs Blancs » et dans une moindre mesure sur le secteur de Moulin du Pont, au Nord du bourg de Sainte-Feyre.
 - 19,2 ha de réserve foncière (AUi) en extension de la zone industrielle de « Champs Blancs ».



PFU du PLU en vigueur

- Coup Parti
- Dent Creuse
- Extension
- Non aménageable

Autres dispositions

- Bande tampon de 75m le long de la N145, route classée axe à grande circulation
- Périmètre de réciprocité des bâtiments agricoles
- Bâtiment agricole

Secteur de Charsat, zone industrielle de « Champs Blancs » et zone commerciale « Le Verger – Av. du Bourbonnais »

⇒ Ce que disait le SCoT...

Le SCoT fixait à la fois des objectifs de modération foncière et de lutte contre l'étalement urbain

Le SCoT impose :

A. Chaque document d'urbanisme doit fixer un objectif de production de logements au sein des espaces urbanisés (ou au sein de l'enveloppe urbaine définies par le SCOT....) qui soit le plus important possible, en lien direct avec la stratégie de territorialisation de la programmation de l'habitat qui sera définie dans le cadre du PLH de la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury :

- Construire en priorité dans les espaces disponibles à l'intérieur du périmètre urbanisé, avec éventuellement des opérations de renouvellement urbain (réhabilitation, changement de vocation) ;
- Encourager la sortie de vacance des logements, les sorties d'insalubrité ou d'indignité et favoriser le renouvellement urbain :
 - Par rénovation urbaine : démolition-reconstruction
 - Par réhabilitation : un effort particulier devra être engagé dans les communes où les taux de vacance sont supérieurs à 9 % (données INSEE 2009 : Montaigut-Le Blanc ; Bussière-Dunoise ; Glénic ; Ajain ; Saint-Victor-en Marche ; Saint-Vaury ; La Chapelle-Taillefert ; Savennes ; Saint-Christophe)
- Cela suppose une étude de densification des zones déjà urbanisées.

A cette fin le SCoT souligne que **les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux** doivent être de véritables outils d'aménagement en imposant notamment :

- **Un repérage des disponibilités foncières et des sites à réhabiliter au cœur des espaces urbanisés pour engager une stratégie de maîtrise foncière**
- **Prévoir l'adoption du droit de préemption urbain sur les zones U et AU des PLU et développer des fiscalités incitatives à la libération du foncier et ainsi éviter les phénomènes de spéculation et la rétention foncière et immobilière**

B. Chaque document d'urbanisme fixe en complément un objectif de production de logements en extension urbaine en continuité de l'enveloppe urbaine existante (principales parties urbanisées, en particulier le noyau urbain principal), en visant à limiter la consommation d'espaces naturels ou agricoles et en limitant les extensions urbaines en linéaire le long des voies de communication.

En effet, cette orientation doit s'accompagner d'une diminution de la consommation moyenne de foncier par logement et d'un développement plus qualitatif des extensions de villages pour éviter à la fois une banalisation du paysage et des conflits d'usages (souvent liés à une implantation anarchique des constructions sans rapport avec les constructions existantes et le site).

C. Limiter strictement les extensions des hameaux et le développement urbain linéaire le long des routes :

- Interdire le développement de l'habitat isolé linéaire le long des voies à grande circulation, des routes nationales et départementales et des itinéraires de découverte du territoire, tout comme l'extension depuis ce type d'habitat (1 à 2 constructions n'est pas un hameau). Les hameaux déjà constitués peuvent être étendus uniquement au sein ou en continuité directe de ces derniers.
- Permettre l'extension des hameaux déjà existants à la date d'approbation du présent SCoT. Dans l'éventuel cas de création de nouveaux hameaux ou dans le cas d'une extension d'un hameau existant, les constructions nouvelles ne devront pas générer de nuisances, ni porter atteinte aux :
 - espaces agricoles à forte valeur ajoutée(*) (et Cf. partie II.3 du présent document) ;
 - espaces naturels identifiés en tant que continuités écologiques (Cf. partie III du présent document) ;
 - aux paysages de qualité de la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury, et générer notamment des impacts visuels. Les nouvelles constructions devront favoriser leur intégration qualitative dans le paysage.
- Aussi, toute création ou extension de hameaux sera conditionnée à la présence et la capacité des réseaux urbains (Cf. adduction en eau potable et électricité). Les réseaux présents devront présenter les capacités suffisantes pour accueillir de nouvelles constructions.

4.4. Synthèse des dynamiques urbaines

THEMATIQUES	CONSTATS	CHIFFRES CLÉS - 2015
DYNAMIQUES URBAINES	- Une commune qui s'organise autour d'un bourg aux multiples typologies urbaines, et qui comprend près de 53 villages et hameaux caractérisés par leur importante dispersion sur le territoire communal ; on peut distinguer 5 entités : - Le bourg qui est principalement constitué de 5 secteurs, résultant de strates historiques successives de construction : le centre-bourg, les extensions péricentrales, les extensions contemporaines à vocation résidentielle de La Gare, du Mas et de Cher de Lu ; - Des espaces d'activités déconnectés du centre-bourg avec la zone commerciale « <i>Le Verger – Av. du Bourbonnais</i> » et la zone industrielle de « <i>Champs Blancs</i> » à proximité de Guéret et de la RN 145, et le secteur du Centre médical national MGEN Alfred-Leune - Les villages au développement notable, avec un secteur autour de la D 942 (La Villatte / Chabreyrolle et Les Bruyères) entre le bourg de Sainte-Feyre et la ville de Guéret et un secteur autour de la D4 (Gorce / Les Quatre Vents et Charsat) - Les villages aux extensions modérées, disséminées sur l'ensemble de la commune - Les villages qui ont connu peu d'évolution, principalement localisés dans la moitié Sud du territoire communal	
	Une commune soumise aux dispositions du PLU approuvé le 23 février 2011 ; il comprend notamment 266,5 ha de zones urbaines et 72,5 ha de zones à urbaniser	
	Des entrées de ville qui contribuent au maillage urbain, avec notamment l'entrée de ville de la zone commerciale « <i>Le Verger – Av. du Bourbonnais</i> », déconnectée du bourg mais contiguë à la ville de Guéret, qui est peu qualitative	
	- Une activité de la construction neuve dynamique mais qui tend à ralentir fortement depuis 2011 - Des nouvelles constructions disséminées sur l'ensemble du territoire (bourg, villages...) - Une activité uniquement tournée vers la maison individuelle avec des grands terrains - Un développement de l'habitat qui s'est essentiellement effectué en extension de la tâche urbaine, hormis sur le secteur de Charsat où l'on observe quelques opérations d'urbanisation en dents creuses	164 logements produits en 10 ans soit une moyenne de 16,4 logt par an 13 logements produits par an sur les deux dernières années - Une consommation de 1 700 m²/ logt en moyenne 72,5% des logements ont été produits entre 2007 et 2011

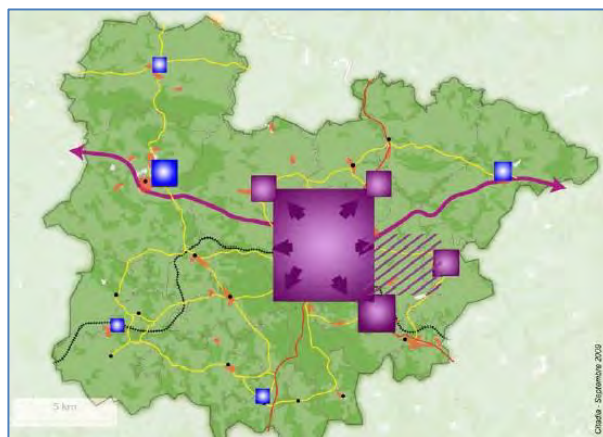
THEMATIQUES	CONSTATS	CHIFFRES CLÉS - 2015
DYNAMIQUES URBAINES	— Une consommation des espaces naturels et agricoles très importante, qui est essentiellement liée à l'habitat ➤ Pour l'habitat, elle se concentre notamment sur deux secteurs du bourg de Sainte-Feyre : les extensions contemporaines du Mas et de Cher de Lu. ➤ Pour les activités économiques, elle se concentre essentiellement sur la zone industrielle de « Champs Blancs » et sur la zone commerciale « Le Verger – Av. du Bourbonnais » — Un potentiel foncier constructible considérable (110 ha) disséminé sur l'ensemble du territoire communal	➤ 30 ha de consommation foncière dont 26 ha pour l'habitat, 3 ha pour les activités économiques et 1 ha pour les bâtiments agricoles ➤ 18 ha selon le portail de l'artificialisation des sols ➤ 110 ha de potentiel foncier dont 85 ha de foncier à vocation d'habitat et 25 ha de foncier à vocation d'activités économiques ➤ En matière d'habitat, on distingue : 44 ha en zones Ub et Uc, 31 ha en zone AU, et 5,6 en zone Nu ➤ Un potentiel de dents creuses estimé à 23 ha

5. LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES

5.1. Une commune périurbaine dynamique sur le plan commercial

5.1.1. Un tissu artisanal, commercial et de services étoffé pour une commune périurbaine

Pour rappel, la commune de Sainte-Feyre est considérée comme une commune du pôle urbain directement associée au développement de l'agglomération et à son fonctionnement (habitat, activités). Cette proximité avec Guéret se traduit par des temps d'accès aisés vers les services des gammes intermédiaire et supérieure présents à Guéret, avec des temps d'accès compris entre 5 et 10 minutes.



⇒ Un tissu commercial et de services étoffé

La structure commerciale de la commune est assez étoffée : 72 entreprises sont inscrites au fichier consulaire de la CCI de la Creuse en avril 2018 pour environ 232 salariés. Les activités commerciales de la commune s'organisent autour de deux « pôles » ayant des fonctionnalités distinctes : le centre-bourg et la zone commerciale « Le Verger – avenue du Bourbonnais » qui est identifiée comme une ZACo (Zone d'Aménagement Commerciale) au SCoT.

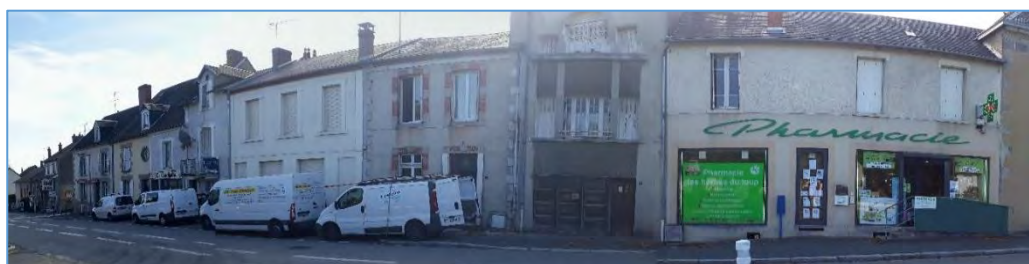
— Le centre-bourg de Sainte-Feyre

Le bourg de Sainte-Feyre dispose de commerces de première nécessité tels que la boulangerie, boucherie, tabac-presse, restaurants, pharmacie.... Ces commerces attirent surtout les villages de la moitié sud de la commune (les villages nord étant plutôt tournés vers Guéret et la ZACo du Verger) et certains habitants des communes rurales voisines.

La création du lotissement Cher de Lu a apporté une dynamique favorable à l'animation du bourg et au maintien des commerces existants.



Restaurants dans le bourg



— La zone commerciale « *Le Verger – avenue du Bourbonnais* »

NB : la présentation de cette zone est détaillée dans la partie « Offre foncière » pages suivantes

Sur le plan commercial, la spécificité de Sainte-Feyre réside dans le fait que la commune dispose d'une zone commerciale contiguë à Guéret, la ZACo « *Le Verger – avenue du Bourbonnais* ». **Cette zone constitue « la porte d'entrée » de la ville de Guéret et de la commune de Ste-Feyre ; de par sa localisation, elle génère des enjeux intercommunaux majeurs.** En effet, elle concentre un certain nombre d'établissements de taille plus importante que ceux que l'on retrouve dans le bourg, de création récente, et dont l'aire d'attraction dépasse les limites communales.

- Parmi eux, nous citerons, Intermarché (supermarché), Zolplan (magasin de peintures), Aldi, Lidl (commerces alimentaires discount), MDA (électroménager), entre autres. Le secteur de l'automobile (vente, réparation, matériel agricole, distribution de carburant, etc.) est également fortement présent avec notamment le concessionnaire Peugeot et une station-service.
- Au-delà de contribuer à l'attractivité du territoire communal, ces entreprises contribuent à l'emploi du grand Guéret à l'image de Micard qui représente 70 emplois ou Intermarché qui emploie environ 40 personnes.



Grandes enseignes dans la zone commerciale du Verger

⇒ Un tissu artisanal spécialisé dans le secteur du bâtiment

Avec plusieurs entreprises tournées vers l'artisanat, le territoire dispose d'un bon tissu d'artisans. Les entreprises du secteur de l'artisanat constituent un véritable levier économique sur l'ensemble du territoire. Ces petites structures permettent de maintenir l'activité dans les villages et hameaux.

Les activités liées au BTP occupent une place importante des activités artisanales du territoire.

⇒ Ce que disait le SCoT...

Le SCoT impose :

- Interdire en dehors du centre-ville de Guéret et des ZACo identifiées l'implantation de commerces et ensembles commerciaux de plus de 1 000 m² de surface de vente
- Implanter les équipements commerciaux (toutes surfaces de vente confondues) au sein des ZACo ou en continuités des espaces urbanisés et enveloppes urbaines identifiées.

Le SCoT recommande :

- Privilégier l'implantation des commerces d'une surface de vente inférieure à 1 000 m² sur les pôles de proximité et les communes du pôle urbain
- Encourager l'implantation de commerces de plus de 300 m² au sein du centre-ville de Guéret, sur le pôle de proximité de Saint-Vaury ou sur les ZACo identifiées et les centres bourgs des communes du pôle urbain (Guéret, Sainte-Feyre, Saint-Sulpice-le-Guérotois, Saint-Fiel et Saint-Laurent)
- Favoriser l'implantation des commerces de moins de 300 m² dans le centre-ville de Guéret et dans les centres bourgs des pôles de proximité ou en continuité des espaces urbanisés
- Créer les conditions de maintien ou de création de commerces itinérants dans les communes de la Communauté de Communes

1.1.1 Conforter et renforcer le pôle urbain

La ville de Guéret est la principale « locomotive » de la croissance du territoire SCoT et concentre la très large majorité des équipements, services et des activités économiques du territoire. Positionnée dans la dynamique régionale du Limousin, le cœur du pôle urbain doit être attractif et reconnu comme tel. Il est important que cette ville continue à jouer ce rôle « de locomotive » et se développe. Ainsi, les communes de **Guéret, Sainte-Feyre, Saint-Sulpice-le-Guérotois, Saint-Fiel et Saint-Laurent** doivent poursuivre leur développement, *en veillant à assurer une complémentarité et une cohérence entre la localisation des activités économiques, de l'habitat et des équipements.*

Afin de respecter à la fois la volonté de poursuivre leur développement, et d'inscrire celui-ci dans une démarche durable, le SCoT prescrit sur ces communes de :

- Rechercher la densification des espaces déjà artificialisés en analysant les capacités de mutation des secteurs urbanisés
- Favoriser le développement de programmes d'urbanisation plus denses pour créer les conditions d'émergence d'un réseau de transport en commun adapté au territoire de la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury
- Favoriser le développement d'une réelle mixité urbaine, tant sur la forme (petits collectifs, habitat groupé, habitat individuel,...) que de fonction (habitat, activités de services, commerces, équipements,...) en fonction des caractéristiques propres à chaque commune
- Organiser et assurer les conditions de mise en œuvre du réseau de transports en commun de la CCGSV
- Engager la réalisation de portions et/ou un maillage complet de circulations douces qui soient une alternative aux déplacements en voiture dans les projets d'urbanisation ou de requalifications urbaines, vers les équipements structurants (principaux pôles d'emploi, équipements scolaires, zones commerciales, équipements sportifs et culturels,...)
- Favoriser la mise en œuvre d'éco-quartiers ou d'opérations respectueuses de l'environnement naturel, urbain et paysager
- Organiser l'espace public (l'espace public constitue notamment un espace de respiration dans les secteurs denses)
- Ces dispositions trouveront leur application au travers des documents d'urbanisme de chacune des communes concernées. Une attention particulière sera portée à la traduction réglementaire des orientations du PADD et aux orientations d'aménagement et de programmation (O.A.P.) qui l'accompagnent.

5.1.2. Une offre foncière importante en périphérie de Guéret

En lien avec le Grand Guéret, la commune dispose de deux zones d'activités identifiées au SCoT permettant l'accueil et l'installation d'activités économiques : la zone d'activités commerciales (ZACo) de Sainte-Feyre située en grande partie sur la commune de Sainte-Feyre et la zone d'activités intercommunale de Champs Blancs.

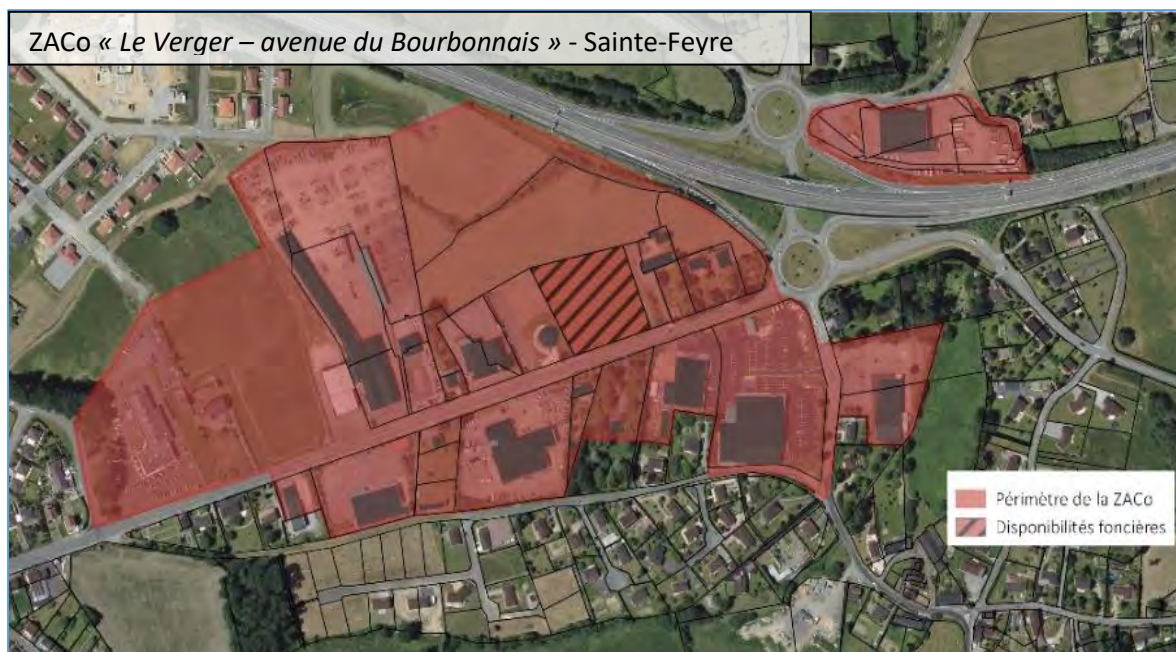
— La ZACo « Le Verger – avenue du Bourbonnais »

La ZACo « Le Verger – avenue du Bourbonnais » se situe en bordure de la RN 145, à proximité immédiate de l'échangeur (n°47) Est de Guéret permettant un accès direct à la N 145. **A cheval sur les communes de Guéret et Sainte-Feyre, cette zone à vocation commerciale s'étend sur environ 19 ha.**

Elle est occupée par des commerces divers (Micard Motoculture, MGA Electroménager, Peugeot, Zolplan, API Guéret, miroiterie-vitrierie, etc.), des commerces alimentaires (Intermarché, Lidl, Aldi), un restaurant (Domespace Grill), une station-service, etc.



Depuis l'approbation du SCoT en 2012, **aucune surface supplémentaire n'a été consommée**. Il s'avère que le foncier qui avait été identifié comme disponible (au sud de la RN 145) est essentiellement situé sur une zone humide qui fait actuellement l'objet d'un projet de bassin de rétention d'eau. De fait, cette zone dispose **d'une seule réserve foncière d'environ 6 000 m²**, située à l'Est du Domespace Grill.



Quant à l'aménagement urbain, la problématique de l'entrée de ville de Sainte-Feyre avec l'aménagement de la traverse de la ZACo demeure, la compétence « voirie » étant partagée entre la Communauté d'Agglomération et le Département de la Creuse. **Une vigilance particulière devra être apportée à l'intégration paysagère de cette entrée de ville afin de la valoriser.**



Entrée de ville de Sainte-Feyre - Le Verger

⇒ Ce que disait le SCoT...

⇒ ZACo 4 « Sainte-Feyre – Le Verger Av. du Bourbonnais » :

(Plan présenté en grand format dans les annexes cartographiques)

Zone commerciale du Verger "Av. du Bourbonnais"



Le SCoT impose :

- Conforter, développer l'offre commerciale existante et réinvestir les locaux vacants.
- Aggrandir et réorganiser le pôle commercial existant – Favoriser l'implantation de nouveaux commerces < ou = à 1000m².
- Veiller à un aménagement et un traitement qualitatif de la zone (notamment concernant les espaces libres, les aires de stationnement), tout en limitant la consommation foncière à des fins commerciales.
- Devra faire l'objet d'une attention particulière : toute nouvelle construction à vocation commerciale est conditionnée à la mise en place d'un dispositif de la gestion des eaux pluviales
- Intégrer dans les PLU une orientation d'aménagement et de programmation visant à organiser les espaces publics, améliorer les conditions de circulation, organiser le stationnement de façon qualitative, orienter les implantations et assurer un traitement qualitatif des façades commerciales.
- Développer les modes doux de déplacement et préparer l'arrivée prochaine d'une desserte de la zone commerciale par une ligne du réseau de transports collectifs de la CCGSV

Le SCoT recommande :

- Veiller à un équilibre lors de l'implantation des nouvelles surfaces commerciales sur ce secteur (300 m², de 300 à 1 000 m² et supérieur à 1 000 m²).
- Privilégier la complémentarité des offres commerciales (présentes sur le secteur et celles présentes dans le centre-bourg de la commune de Sainte-Feyre). L'offre commerciale doit être complémentaire et non concurrentielle.

— La zone d'activités intercommunale à vocation industrielle « Champs Blancs »

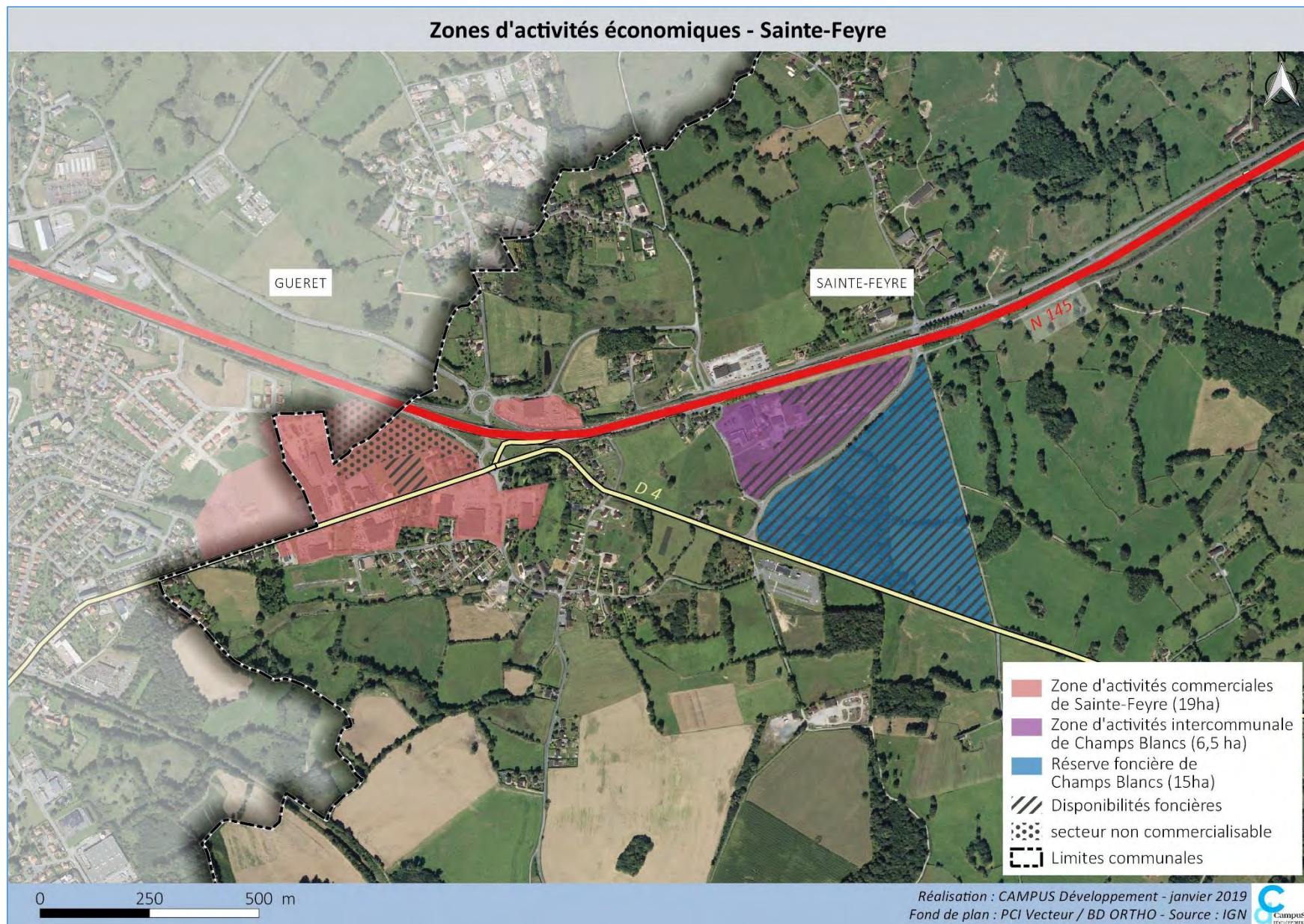
La zone d'activités intercommunale « Champs Blancs » se situe en bordure de la N 145, à proximité de l'échangeur Est de Guéret permettant un accès direct à la N 145. Cette zone est **accessible par la D4**, route de Guéret - Saint Laurent. La zone est occupée par le centre du SDIS 23 ainsi que par deux autres entreprises : Entreprise Thierry Tixier (location de chapiteaux), Laufen & Kho (fabrication de produits alimentaires).



De gauche à droite : le SDIS, Entreprise Thierry Tixier, Laufen&Kho

D'après le SCoT, la zone s'étend sur **6,5 ha en 1^{ère} tranche** (aménagés et commercialisables) et **15 ha en 2^{ème} tranche** faisant office de réserve foncière non aménagée actuellement.

Aujourd'hui, sur les 6,5 ha de la 1^{ère} tranche, seuls 2 ha ont été consommés pour l'implantation d'activités économiques, ce qui signifie que 4,5 hectares sont toujours disponibles au prix de 15 €/HT/m² (découpage à la carte). Ces chiffres montrent la faiblesse de foncier consommé sur ce secteur depuis sa commercialisation. Au vu de ce constat, l'aménagement de la seconde tranche n'a pas été engagé.



A l'image de l'offre foncière économique du Grand Guéret, la **ZA de Champs Blancs** semble **surdimensionnée** au regard de la dynamique locale. **Une réflexion est engagée pour réduire de manière conséquente les surfaces de plusieurs ZAE du pôle urbain. Une spécialisation des zones industrielles** serait également à envisager à l'échelle intercommunale.

Par ailleurs, il convient de noter, qu'à proximité de cette zone, **on trouve plusieurs entreprises qui se sont implantés sur des parcelles en bordure de routes, dans une logique d'opportunité et sans cohérence avec la zone existante.**

⇒ Ce que disait le SCoT...

Le SCoT impose de :

- Les sites aménagés, en cours d'équipement ou potentiellement aménageables (maîtrise foncière existante) sont confortés. Il s'agit des zones d'activités d'intérêt communautaire :
 - ➔ Les Parcs Industriels « les Garguettes » et « Cher du Cerisier » sur le pôle urbain de Guéret : respectivement 24 ha et 67 ha soit un total de 91 ha (*vocation industrielle affirmée*)
 - ➔ La Zone d'Activités « Champs Blancs » à Sainte-Feyre : 6,5 ha (+2ème tranche 15 ha) (*vocation artisanale, commerce de gros et services*)
 - ➔ La Zone d'Activités « Cher du Cerisier » à Sainte-Fiel : 11 ha (+2ème tranche de 5 ha) (*vocation artisanale, commerce de gros et services*)
 - ➔ La Zone d'Activités « Cher du Prat » à Guéret : 1,75 ha (*vocation artisanale, commerce de gros et de services*)
 - ➔ La Zone d'Activités « La Granderaie » à Guéret : 4,75 ha aménagés, 12 ha à terme (*vocation artisanale, commerce de gros et de services*)
 - ➔ La Zone d'activités de "la Jarige" à Saint-Vaury : 2 ha existant (*vocation artisanale, commerce de gros et de services*)
- En dehors des sites identifiés ci-dessus, aucune nouvelle Zone d'Activités Economiques ne pourra être créée sur le territoire de Guéret Saint-Vaury. L'objectif est d'éviter la multiplication des ZAE et de fait de réduire la consommation foncière à des fins économiques de manière à définir une réelle stratégie en matière d'aménagement économique du territoire.
- Les espaces d'accueil des entreprises, développés à proximité immédiate de la RN 145 représentent une capacité de l'ordre de 120 ha à terme. Une attention particulière sera portée sur les zones implantées au nord de Guéret et bénéficiant d'une desserte ferroviaire afin de prévoir des possibilités de développement de l'activité de fret ferroviaire.
- Par ailleurs, le contexte du Grenelle de l'environnement, les besoins croissant en énergie induisent une réflexion sur la création de parc spécifique destiné à la production d'énergie renouvelable (énergie éolienne, énergie solaire ...). Le SCoT prévoit la possibilité d'implanter ce type d'équipement sur le territoire communautaire. Les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux veilleront à faciliter et à organiser l'implantation de ces équipements.

5.1.3. La politique d'accompagnement intercommunal

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret accompagne les porteurs de projets afin de concrétiser leur projet de création d'entreprise, en partenariat avec les acteurs économiques. On peut citer notamment :

- La **Région Limousin** et son dispositif personnalisé d'accompagnement *Le Parcours Création*, qui a pour objectif de permettre aux porteurs de projets de créer leur activité dans les meilleures conditions.
- La **plate-forme d'initiative locale « Initiative Creuse et Gartempe »** qui permet aux créateurs de concrétiser financièrement leur projet, notamment grâce à l'octroi d'un prêt d'honneur, et à pérenniser leurs activités grâce à un accompagnement professionnel. Un parrainage par un bénévole est également mis au service du créateur/repreneur d'entreprise pour le soutenir durant les premières années d'activité.
- **Limousin Actif** contribue, par tout moyen approprié, à la lutte contre l'exclusion professionnelle ou sociale en favorisant le financement d'entreprises créatrices d'emplois pour les personnes en difficulté et fait, d'une manière plus générale, la promotion du développement de l'économie sociale et solidaire. L'association œuvre sur l'ensemble de la région Limousin en proposant aux personnes physiques et aux structures solidaires des outils financiers et techniques pour promouvoir une insertion durable par l'activité économique.
- **Le Pays de Guéret** : il apporte les conseils nécessaires à l'installation sur le territoire par le biais d'un accompagnement personnalisé notamment sur les points clés suivants : le primo-accueil, les formations et le financement.

5.2. Une activité agricole tournée vers l'élevage bovin allaitant

⇒ Une baisse considérable du poids de l'agriculture depuis 1988

- Plus de la moitié (62 %) des exploitations a disparu sur les 22 dernières années

	Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune			Travail dans les exploitations agricoles (en unité de travail annuel)			Superficie agricole utilisée (en hectare)		
	2010	2000	1988	2010	2000	1988	2010	2000	1988
Sainte-Feyre	24	41	63	28	47	73	1045	1267	1680

D'après le Recensement Général Agricole, en 2010 la commune comptait **24 exploitations** exploitant une superficie Agricole Utilisée (SAU²⁶) de **1 045 hectares** et représentant **28 emplois liés à l'agriculture**.

L'agriculture a connu une **forte baisse du nombre d'exploitations à Sainte-Feyre**. En une vingtaine d'années, le territoire a dû faire face à la **disparition de 39 exploitations agricoles**, leur nombre passant de 63 à 24 entre 1988 et 2010. Cela représente une **diminution de 62 %**, soit une réduction de près de deux tiers du nombre d'exploitations agricoles, et révèle un **affaiblissement fort du secteur agricole sur le territoire**. Depuis 2010, le nombre d'exploitations agricoles a encore chuté puisqu'en 2015 le **diagnostic agricole élaboré par la communauté d'agglomération du Grand Guéret, ne recensait plus que 18 exploitations à Sainte-Feyre**, équivalent à une perte supplémentaire de 6 exploitations en à peine 5 ans sur la période récente.

La SAU a diminué dans des **proportions moindres puisque cette dernière a décliné de 38 %**. Cela correspond tout de même à la **disparition de 635 ha de terres agricoles utilisées**. La perte du nombre d'exploitations étant plus forte que la perte de surface agricole, on peut admettre que la taille des exploitations a quant à elle augmentée. **Enfin, les UTA présentes sur les exploitations ont diminué de 62 %**.

Sur la même période (1988-2010), l'agriculture du Grand Guéret perd 52 % de ses exploitations, 9 % de ses surfaces et 62 % de ses UTA. **Ainsi, les évolutions du nombre d'exploitations et de la SAU sont plus importantes à Sainte-Feyre que dans le reste de l'agglomération, alors que l'évolution des UTA (- 62 %) est identique à la moyenne intercommunale**.

	Evolution du nombre d'exploitations (1988/ 2010)	Evolution de la SAU (1988/ 2010)
France	- 52%	- 6%
Limousin	- 50%	- 6%
Creuse	- 44%	- 5%
Grand Guéret	- 52%	- 9%

Source : Diagnostic agricole territorial, CA Grand Guéret, 2015

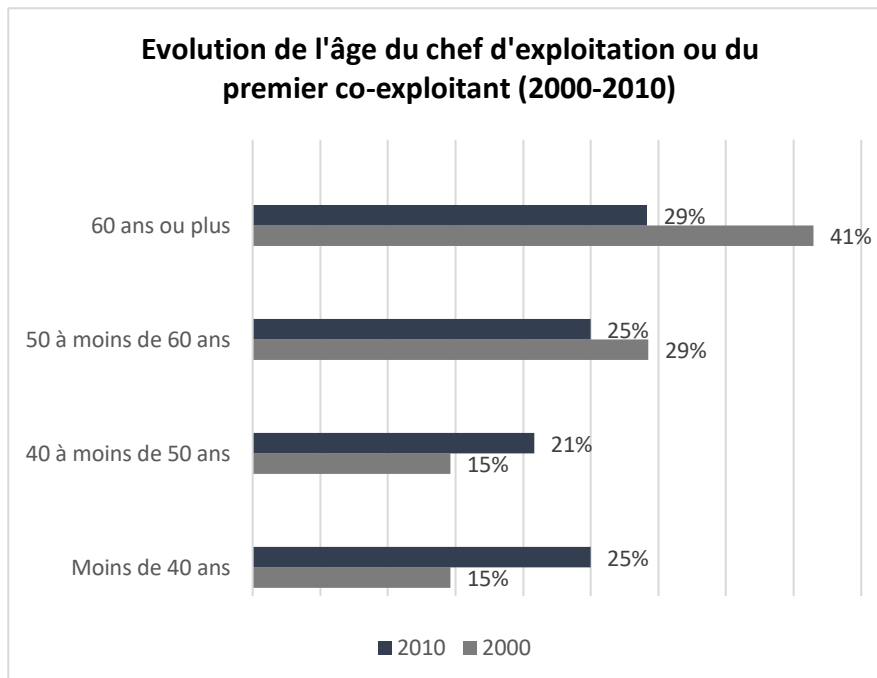
- Sainte-Feyre, une commune qui pèse dans l'activité agricole du Grand Guéret

Malgré cette baisse, **Sainte-Feyre conserve son statut de commune agricole phare du Grand Guéret** car elle fait partie des communes qui concentrent la plupart des sièges d'exploitation aux côtés de Saint-Vaury, Saint-Sulpice-le-Guéretois, Bussière-Dunoise, et Ajain. En effet, **elle concentre 8 % des sièges d'exploitation du Grand Guéret**.

En 2015, l'agriculture représente également 2,2 % des emplois de la communauté d'agglomération et 3,7 % des emplois saint-feyrois.

²⁶ La Superficie Agricole Utilisée est celle des exploitations ayant leur siège dans la commune et non celle de la commune. Elle comprend uniquement les superficies utilisées par les exploitations agricoles dont le siège est sur la commune.

En conclusion, Sainte-Feyre enregistre depuis les années 90 une baisse considérable du poids de l'agriculture dans le paysage économique local. Le non renouvellement des structures d'exploitation peut trouver son explication dans plusieurs éléments. D'une part, l'artificialisation des sols s'effectue principalement aux dépens de l'activité agricole, d'autre part, la reprise d'exploitation agricole au moment du départ en retraite de certains agriculteurs n'est pas effective à Sainte-Feyre. Avec 17 exploitants de plus de 60 ans en 2000 contre 7 seulement en 2010, le territoire a été particulièrement touché par la problématique de départ en retraite des exploitants. **Aujourd'hui, ce sont toujours les plus de 60 ans qui constituent la part la plus importante des exploitants (29 %) mais de manière moins prononcée qu'en 2000 où l'on recensait 41 % d'exploitants ou co-exploitant de plus de 60 ans. Les jeunes agriculteurs (catégorie de moins de 40 ans) sont moins représentés qu'en 2000 (-10 points). Avec une représentativité de 15 %, ils sont sous-représentés par rapport à l'échelle intercommunale où ils sont 20,5 %.**



Age du chef d'exploitation ou du premier co-exploitant (Ageste, 2010)									
Ensemble		Moins de 40 ans		40 à moins de 50 ans		50 à moins de 60 ans		60 ans ou plus	
2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000
24	41	6	6	5	6	6	12	7	17

La question de la transmission et du renouvellement des actifs est donc encore présente mais elle est moins prégnante que pour la période 2000-2010. Le Grand Guéret est concerné par plusieurs sièges d'exploitation au devenir incertain et notamment à Sainte-Feyre où l'on recensait en 2015 **4 sièges d'exploitation au devenir incertain**.

⇒ Des exploitations agricoles majoritairement concentrées dans la moitié nord du territoire

Les exploitations agricoles sont **disséminées sur l'ensemble du territoire communal dans une vingtaine de villages et lieux-dits**. Elles sont **concentrées principalement au nord, de part et d'autre de la RN 145 et dans la partie centrale du territoire**. En lien avec leur implantation, ainsi qu'un relief davantage accidenté au sud (Puy de Gaudy) et la présence de la forêt de Chabrières, on retrouve surtout les parcelles et îlots culturaux identifiés par le RGP dans la moitié nord du territoire.

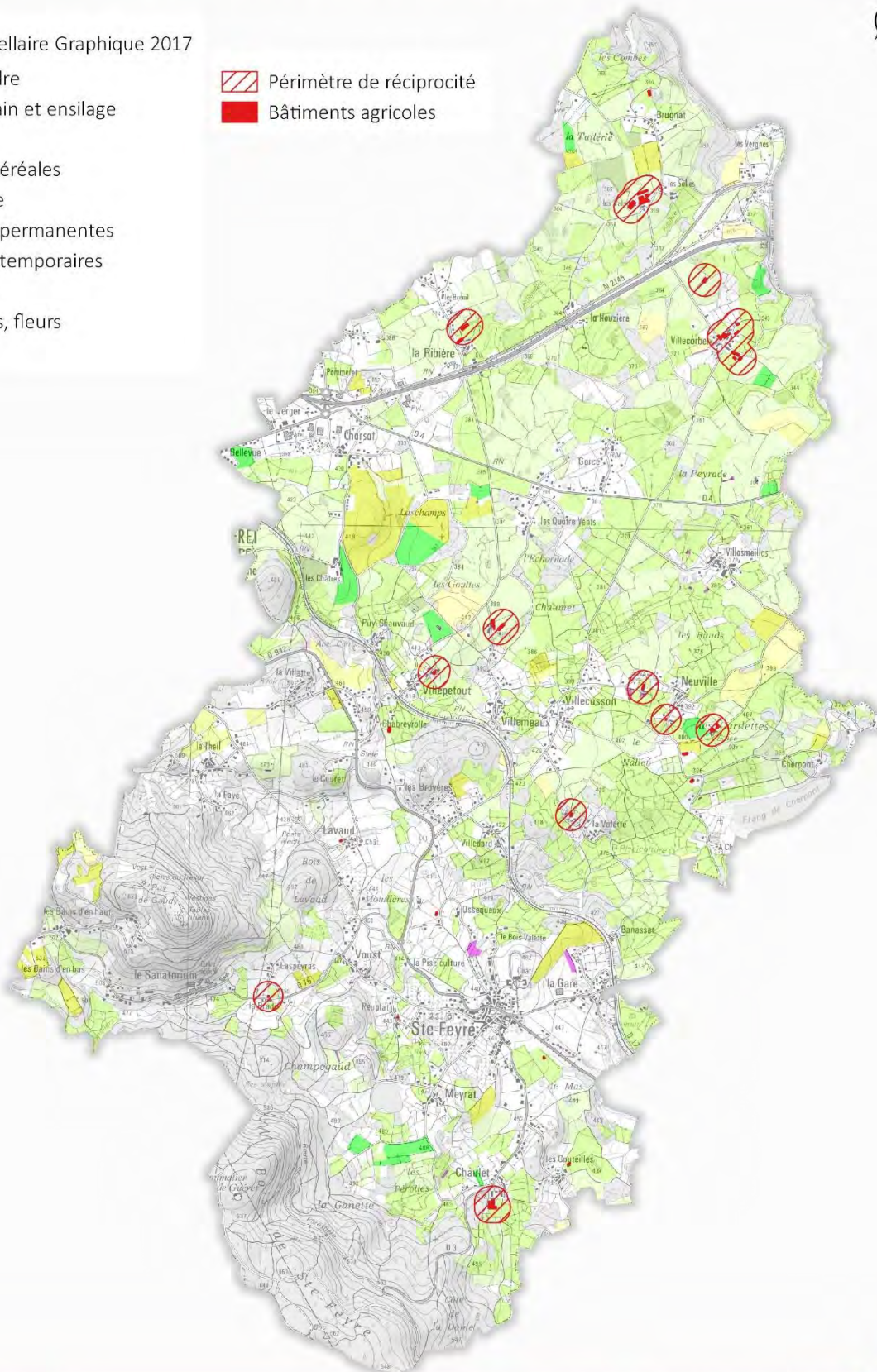
Certains villages sont presque uniquement composés de bâtiments agricoles, à l'image de Villecorbeix, les Vallades, les Queriaux. A l'inverse, le secteur « urbain », composé du bourg de Sainte-Feyre et des principaux villages accueille très peu de bâtiments agricoles (Charsat, la Rebeyrolle, les Bruyères, Chabreyrolle). **Au sein de ces villages dits « à vocation agricole », l'un des objectifs est de permettre l'évolution des exploitations agricoles en permettant d'éventuels projets d'extension ou de constructions de bâtiments agricoles**. Il s'agit de ne pas créer de gêne au fonctionnement et à la modernisation des exploitations, en privilégiant une évolution maîtrisée des terrains constructibles à vocation agricole.

Exploitations et terres agricoles - Sainte-Feyre

Registre Parcellaire Graphique 2017

- blé tendre
- maïs grain et ensilage
- orge
- autres céréales
- fourrage
- prairies permanentes
- prairies temporaires
- vergers
- légumes, fleurs
- divers

- Périmètre de réciprocité
- Bâtiments agricoles



0 500 1000 m

Réalisation : CAMPUS Développement - janvier 2019
Fond de plan : SCAN 25 TOPO / Sources : RPG 2017, données communales



La quasi-totalité des exploitations agricoles du territoire communal compte des bâtiments d'élevages soumis à des règles de recul par rapport aux tiers.

- En effet, afin d'éviter toute nuisance (visuelle, sonore ou olfactive) pour les riverains des bâtiments agricoles abritant des animaux et de permettre aux exploitants d'exercer sereinement leurs activités, le Code Rural, au travers de l'article L111-3, instaure le principe de réciprocité. Ce principe crée une exigence d'éloignement à toute nouvelle construction d'habitation vis-à-vis des bâtiments agricoles abritant des animaux et réciproquement, l'implantation ou l'extension de bâtiments d'élevage est soumise au respect d'une distance minimale vis-à-vis des habitations.
- Ces distances (généralement 50 ou 100 mètres) sont fixées, selon la taille de l'exploitation (type et nombre d'animaux présents), par le Règlement Sanitaire Départemental ou par la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

Les bâtiments agricoles de Sainte-Feyre, qui génèrent un périmètre de réciprocité, sont concernés par une distance de 100 mètres. D'une manière générale, au sein des villages à vocation agricole, il est préférable de ne pas développer les constructions d'habitation, afin de permettre l'évolution de l'exploitation présente et d'éviter toute nuisance pour les riverains, comme l'impose le SCOT en vigueur.

⇒ Une prédominance de l'élevage bovin allaitant (58% des exploitations) bien que l'agriculture saint-feyroise soit diversifiée

L'agriculture est plutôt diversifiée, plusieurs types de production étant représentés sur le territoire :

- Elevage bovins viande (58 %)
- Ovins et autres herbivores (33 %)
- Grandes cultures

A l'échelle du Grand Guéret, c'est 2/3 des exploitations qui sont spécialisées en bovin viande ce qui laisse peu de place à d'autres productions. Cette spécialisation est, de fait, moins forte à Sainte-Feyre.

Cette orientation de la production a évolué vers moins de diversification entre 2000 et 2010. En effet, cette période est marquée par une disparition de la production « bovins mixte » (7 % des exploitations en 2000) de l'élevage hors-sol et de la polyculture.

Orientation technico-économique de l'exploitation (Agreste, 2010)			
		2010	2000
Nombre d'exploitations		24	41
	Grandes cultures	s	
	Bovins viande	14	14
	Bovins mixte	-	3
	Ovins et Autres herbivores	8	18
	Elevages hors sol ²⁷	-	3
	Polyculture, polyélevage	-	s
SAU (ha)	Ensemble	2007	1964
	Grandes cultures	s	-
	Bovins viande	951	807
	Bovins mixte	-	19
	Ovins et Autres herbivores	88	316
	Elevages hors sol	-	6
	Polyculture, polyélevage	-	s

La commune est incluse dans l'aire géographique des Indications Géographiques Protégées (IGP) suivantes : Agneau du Limousin, Porc du Limousin, Porc d'Auvergne et Veau du Limousin.

Sainte-Feyre est également concernée par les Appellations d'Origine Contrôlée et Protégée (AOC-AOP) « Pomme du Limousin ».

²⁷ Elevage hors-sol : Se dit d'un mode d'élevage où l'approvisionnement alimentaire des animaux ne provient pas, pour l'essentiel, de l'exploitation elle-même.

⇒ La surface agricole est principalement en herbe (80% de la SAU)

Du fait de la forte présence de l'élevage bovin allaitant, **ce sont les superficies toujours en herbe qui dominent. Elles représentent 80 % de la SAU.** Cette spécialisation des terres agricoles est encore plus marquée que pour les strates territoriales supérieures que sont la Creuse et le Grand Guéret, dont les STH représentent respectivement 67 % et 71 %.

Pour Sainte-Feyre, les 20 % restants environ correspondent principalement aux terres labourables.

Figure 31 : Part de Surface Toujours en Herbe (STH) en 2010 sur différents niveaux géographiques (Agreste)

Part de Surface Toujours en Herbe en 2010	
France	28%
Limousin	60%
Creuse	67%
Grand Guéret	71%

Source : Diagnostic agricole territorial, CA Grand Guéret, 2015

Les données du Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2017 permettent d'affiner l'analyse. D'après le RPG 2017, l'occupation du sol se caractérise par :

- Une prédominance forte de la prairie temporaire et permanente ;
- La présence de blé tendre, maïs grain, orge et autres céréales ;
- A la marge, quelques parcelles de fourrage, vergers, légumes et fleurs viennent compléter l'occupation du sol ;

En matière de cheptel, **il est évalué à 1 248 bêtes sur la commune soit environ 52 bêtes en moyenne par exploitation.**

	Ensemble des exploitations		
	1988	2000	2010
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	63	41	24
Superficie agricole utilisée (en hectare)	1680	1267	1045
Cheptel (en unité de gros bétail, tous aliments)	1861	1432	1248
Orientation technico-économique de la commune	-	Bovins viande	Bovins viande
Superficie en terres labourables (en hectare)	314	273	208
Superficie en cultures permanentes (en hectare)	s	s	s
Superficie toujours en herbe (en hectare)	1360	987	835

⇒ Ce que disait le SCoT...

Le SCoT impose de :

- Limiter les risques de conflits entre activités agricoles présentes historiquement et habitations (respect des périmètres de réciprocité, de capacité de modernisation ou d'extension des exploitations et des contraintes de distances entre zones d'habitat et zones d'épandage)

Le SCoT impose de :

- Réduire la consommation du foncier agricole à des fins urbaines notamment pour les espaces à forte valeur agricole (Cf. Evaluation de la consommation foncière)
- Limiter au maximum la banalisation des paysages en interdisant les extensions urbaines linéaires le long des axes de communication sans lien avec le bâti existant, mais en privilégiant l'aménagement de quartiers bien structurés. Ce principe de non extension linéaire a pour but de réduire le fractionnement des milieux. Des exceptions à la marge pourront être tolérées, mais devront toutefois être justifiées (Cf. comblement des dents creuses,...)
- Refuser le mitage de l'habitat au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers
- Imposer la réalisation d'un diagnostic agricole dans les documents d'urbanisme (exploitation et filières en place, qualité des terres agricoles, pentes, équipements, projet des agriculteurs,...)

5.3. Une activité touristique importante en lien avec le parc animalier des monts de Guéret

En matière touristique, la compétence « Tourisme » est portée par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret via l'**Office de tourisme du Grand Guéret**. C'est Guéret qui accueille le **siège administratif de l'office du tourisme intercommunal**.

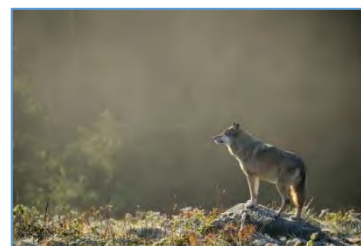


Bien que l'activité touristique ne constitue pas la vocation première de la commune, on retrouve sur Sainte-Feyre quelques-uns des principaux sites du territoire communautaire présentant un attrait touristique important tel que le parc des loups de Chabrières et le Château de Sainte-Feyre.

⇒ Une commune dotée de quelques-uns des « hauts-lieux » du tourisme creusois

— Le parc animalier des loups de Chabrières

Situé au Sud-Est de la commune, à cheval sur les communes de Savennes et Guéret, le parc animalier des Monts du Guéret compte parmi les parcs de loisirs les plus fréquentés du Département de la Creuse. Le parc permet de découvrir une quarantaine de loups dans leur milieu naturel. Le parc accueille chaque année **50 000 visiteurs par an**.



Il convient de noter que **l'ensemble des équipements et bâtiments d'accueil sont localisés sur Sainte-Feyre, même si l'accès s'effectue depuis Savennes (lieu-dit Badant)**.

— Le Château de Sainte-Feyre

Emblème du patrimoine bâti remarquable de la commune, le château de Sainte-Feyre, logé au sommet d'un petit promontoire, domine le bourg de la commune. Construit pendant la seconde moitié du XVIII^e, il s'élève sur l'emplacement d'un ancien château féodal et d'une forteresse. Sur le plan architectural, c'est un ensemble de style classique rare dans la région : façade à fronton triangulaire, cour et escalier d'honneur, perron, communs, parc.



Il est entouré de quatre hectares de jardins à la Française dont une orangerie qui peut se visiter en été.

Le Château est ouvert au public et des visites guidées y sont également organisées, contribuant ainsi à l'attrait touristique de la commune.

Ce château a fait l'objet d'une inscription partielle au titre des monuments historiques le 15 mai 1967, puis une seconde inscription au titre des monuments historiques le 22 décembre 1986.

⇒ Un cadre naturel propice à la pratique d'activités de pleine nature

— Le Puy de Gaudy et ses vestiges archéologiques

Le puy de Gaudy, d'une superficie de 74 ha, culmine à 651 m d'altitude entre Guéret et Sainte-Feyre. **C'est un site archéologique riche avec de nombreux vestiges de camps romain** (moulins, dolmen, nécropole avec des sarcophages à découvert) qui lui a valu son inscription comme site classé (date de protection : 22 mai 1943).



Plusieurs sentiers de randonnées permettent la découverte de ces vestiges en parcourant les anciens remparts. Il offre une vue panoramique sur la campagne creusoise et la Chaîne des Puys.

— **Les sentiers de randonnées pédestres et VTT**

3 boucles de randonnées pédestres sont présentes sur le territoire :

- **Circuit n°13 « Les pierres et légendes »**
- **Circuit n° 14 « Les loups de Chabrières »**
- **Circuit n°15 « Le Puy de Gaudy »**

Pour la pratique du VTT, la commune est sillonnée par plusieurs circuits, **labellisés « Site VTT-FFC des Monts du Guéret »**, dont plusieurs au départ du Parc animalier des Monts de Guéret :

- **Circuit n°7 : Méminas (21 km)**
- **Circuit n°12 : Meyrat (13 km)**
- **Circuit n°25 : « Le bois de Sainte-Feyre » (15 km)**
- **Circuit n°31 : « Le Puy de Gaudy » (21 km)**
- **Circuit n°32 : « La forêt de Chabrières » (17 km)**

⇒ **Le patrimoine bâti de Sainte-Feyre**

— **Le patrimoine bâti de Sainte-Feyre**

▪ **L'Eglise « Saint-Symphorien » de Sainte-Feyre**

Elle constitue un des points d'intérêt communal en terme de patrimoine. Edifiée au 13ème siècle, l'Eglise Saint-Symphorien se dresse sur la place du bourg. Elle est constituée d'un clocher occidental, d'une nef unique à chapelles latérales et un chevet plat. Trois chapelles ont été ajoutées aux 15^e et 16^e siècles.

A l'intérieur on trouve des objets mobiliers classés et inscrits dont un groupe de pierre sculpté de Sainte Anne datant du 16ème, et les tombes des seigneurs de Sainte Feyre.

C'est autour de cette église que l'on va retrouver la partie la plus ancienne du bourg. **Cette église est inscrite au titre des Monuments Historiques par arrêté du 21 octobre 1963.**



▪ **La Chapelle Saint-Hubert**

La chapelle Saint Hubert 1478 est un autre monument sacré de la commune situé sur la place du bourg. Reconstituée en 1512, elle comporte un clocher-mur à une arcade et une crédence à accolade. C'était la chapelle du château. On y trouve la sépulture de la famille Bony de Lavergne.



— Le petit patrimoine bâti

Le petit patrimoine bâti (croix, lavoirs, puits, fontaines...) est également très présent ; parmi les plus intéressants, on peut citer : l'acqueduc du Château, le lavoir de la prairie du Château et la vasque baptismale des Bains d'en-haut.

Vasque baptismale des Bains d'en-haut >>



<< Petit patrimoine dans le bourg de Sainte-Feyre



<< De gauche à droite : ancien lavoir à Lavaud, pont à proximité des Bruyères, monument au mort aux Vergnes

— Les animations culturelles de Sainte-Feyre

Parmi les plus importantes, on peut citer la fête du livre et le festival « Coquelicontes », qui ont lieu chaque année.

⇒ Une faible offre en hébergements touristiques

La capacité en lits du territoire des Monts de Guéret (chiffres 2017) s'élève à 1 727 lits marchands dont 26,1% de meublés et 34,9% pour l'hôtellerie de plein air. **Sainte-Feyre contribue à la marge** à cette offre d'hébergement touristique puisque les hébergements touristiques de la commune sont peu nombreux, bien qu'un hôtel soit tout de même recensé.

- **L'Hôtel des Voyageurs**, situé en entrée de bourg sur la D 942, qui semble de qualité « très moyenne » et assez vieillot ;

- **1 maison d'hôtes labellisé Gîte de France** dispose de 3 chambres d'hôtes avec salle d'eau et WC privés pour chaque chambre ainsi que du Wifi.



⇒ Ce que disait le SCoT...

Sur Sainte-Feyre, les enjeux touristiques concernent principalement le parc animalier des Monts de Guéret

Le SCoT impose :

Le présent DOO conforte les équipements touristiques structurants existants et identifie des secteurs présentant des potentialités d'aménagement touristique :

- Courtille
- Les abords de la Creuse
- Les abords de la Gartempe (pêche,...)
- Le Pôle de pratique des sports de nature autour des sites des Monts de Guéret dont le pôle « sport nature » de Glénic ...
- Le parc animalier des Monts de Guéret « Les loups de Chabrières »

Les documents d'urbanisme devront prendre en compte les projets de développement à vocation touristique.

Le SCoT impose :

- Améliorer l'infrastructure de sentiers de randonnée pédestres et VTT et permettre la création de passerelles (franchissement de la RD940 permettant de relier les parties de la forêt de Chabrières), ou d'aménagements spécifiques sous réserve que ces équipements respectent la sensibilité et la qualité des espaces naturels et ne portent pas atteinte à leur équilibre.
- Le repositionnement et le développement de l'offre hôtelière, ainsi que l'ouverture de nouvelles formes d'hébergement touristique pourront être envisagés sous réserve de la réalisation d'une étude de potentiel, d'une étude d'intégration paysagère et architecturale, et d'un test des opérateurs.
- Identifier dans les documents d'urbanisme, les atouts touristiques territoriaux (thématique de l'itinérance) : circuits de randonnées (pédestre, cyclable, équestre, canoë), Monts de Guéret, forêt de Chabrières, vallées de la Creuse et de la Gartempe,...
- Intégrer dans les documents d'urbanisme, des prescriptions concernant la protection et la mise en valeur des paysages qui participent à l'attractivité touristique du territoire en particulier autour des éléments repérés. (ex : application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme)
- Intégrer dans les documents d'urbanisme, des prescriptions concernant la réhabilitation du patrimoine bâti à vocation d'hébergement touristique (ex : application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme), et concernant les aménagements liés à l'hôtellerie de plein air.
- Assurer dans les documents d'urbanisme, les besoins en foncier en matière de développement de l'activité notamment pour les équipements touristiques tels que les Monts de Guéret, le parc animalier « Les loups de la Chabrières », les parcs de loisirs de « Labyrinthe géant » et de « les perchés de la Chabrières »,...
- Veiller, notamment au travers des documents d'urbanisme communaux, à ce que les projets d'aménagement touristiques ne portent pas atteinte à la qualité environnementale et paysagère du territoire, qui contribue fortement à son attractivité.
- Veiller à la bonne organisation des conditions d'accueil des campings-caristes, dans les campings ou sur les aires aménagées à cet effet, afin de préserver le cadre de vie et protéger le patrimoine naturel.
- Renforcer la capacité d'accueil d'hébergements touristiques (camping, camping-car, hôtellerie,...) et favoriser le tourisme vert, tourisme de plein-air, agro- tourisme,...
- Protéger, par le biais notamment des PLU, les espaces singuliers comme par exemple les grandes unités paysagères du territoire (Monts de Guéret, Forêt de Chabrières,...) en évitant leur morcellement. Les documents d'urbanisme devront notamment intégrer des prescriptions concernant la mise en valeur des paysages qui participent à l'attractivité touristique du paysage.

5.4. Synthèse des dynamiques économiques

THEMATIQUES	CONSTATS	CHIFFRES CLÉS - 2015
COMMERCE / ARTISANAT / INDUSTRIE	– Sainte-Feyre, une commune du pôle urbain sous l'influence de Guéret, qui se démarque de par son tissu de commerces et de services – Un tissu commercial et de services étoffé structuré autour de deux « pôles » : ➤ Le centre-bourg qui dispose de commerces de première nécessité lui permettant d'attirer surtout les villages de la moitié sud de la commune ; ➤ La zone commerciale « Le Verger – avenue du Bourbonnais » qui est identifiée comme une ZACo au SCoT : porte d'entrée » de la ville de Guéret et de la commune de Ste-Feyre, elle accueille des établissements grande taille qui rayonnent sur le Grand Guéret – Un tissu artisanal spécialisé dans le secteur du bâtiment qui contribue à l'attractivité économique du territoire	➤ 72 entreprises inscrites au fichier consulaire de la CCI de la Creuse en avril 2018 pour environ 232 salariés
	– Une offre foncière très importante en périphérie de Guéret et de la N 145, marquée par la présence d'une ZACo et d'une zone d'activités intercommunale à vocation industrielle	➤ La ZACo « Le Verger – avenue du Bourbonnais » : 19 ha dont 6 000 m² disponible ➤ La zone d'activités intercommunale « Champs Blancs » : 6,5 ha dont 4,5 ha de foncier disponible + 1 réserve foncière de 15ha
AGRICULTURE	– Un poids de l'agriculture qui faiblit de manière importante et régulière depuis 1988 ; la baisse du nombre d'exploitations et de la SAU est plus importante sur Ste-Feyre que sur le Grand Guéret d'une manière générale. ➤ Malgré ce déclin, Sainte-Feyre pèse dans l'activité agricole du Grand Guéret	➤ 62% des exploitations ont disparu entre 1988 et 2010 ➤ 24 exploitations agricoles en 2010 pour une SAU de 1 045 ha et représentant 28 emplois ➤ 18 exploitations recensées en 2015 (soit 8 % des sièges d'exploitation du Grand Guéret) ➤ En 2015, l'agriculture représente également 2,2 % des emplois de la CA et 3,7 % des emplois saint-feyrois

AGRICULTURE	– La poursuite du vieillissement des chefs d'exploitations même si celui-ci est moins prononcé que durant la période 2000-2010 ➤ Cela soulève la question de la transmission des exploitations	➤ 29 % des exploitants de la commune ont plus de 60 ans (15% ont moins de 40 ans) ➤ 4 sièges d'exploitation au devenir incertain
	– Des exploitations agricoles concentrées majoritairement dans la partie Nord du territoire ➤ Des villages dits à vocation agricole : Villecorbeix, les Vallades, les Queriaux	
	– Une agriculture marquée par une prédominance de l'élevage bovin allaitant ➤ Des exploitations orientées également vers l'élevage ovins ➤ La commune est incluse dans l'aire géographique des Indications Géographiques Protégées (IGP) suivantes : Agneau du Limousin, Porc du Limousin et Veau du Limousin. Elle est également concernée par les Appellations d'Origine Contrôlée et Protégée (AOC-AOP) « Pomme du Limousin » – Une SAU en forte baisse depuis 1988 et qui est marquée par une prédominance de la prairie temporaire et permanente	➤ L'élevage bovin allaitant représente 58% de l'orientation des exploitations (contre 2/3 pour le Grand Guéret) ➤ 33% des exploitations sont orientées vers les ovins et autres herbivores ➤ Le cheptel moyen par exploitation est d'environ 52 bêtes ➤ 1 045 ha de SAU dont 80% toujours en herbe ➤ Baisse de la SAU : -38% entre 1988 et 2010 (635 ha de terres agricoles disparues) contre -9% à l'échelle du Grand Guéret
TOURISME	– Une activité touristique importante en lien avec le parc animalier des monts de Guéret mais aussi la pratique des activités de pleine nature (Puy Gaudy, forêt de Chabrières...)	➤ Un parc qui accueille chaque année 50 000 visiteurs par an ➤ Des circuits VTT labellisés « Site VTT-FFC des Monts du Guéret »
	– Un patrimoine bâti de qualité marqué par la présence du château de Sainte-Feyre, de l'Eglise « Saint-Symphorien », la Chapelle Saint-Hubert ... – Un petit patrimoine bâti (croix, lavoirs, puits, fontaines...) également très présent : aqueduc du Château, lavoir de la prairie du Château, vasque baptismale des Bains d'en-haut...	➤ Un château qui a fait l'objet d'une inscription partielle au titre des MH le 15 mai 1967, puis une seconde inscription au titre des MH le 22 décembre 1986 ➤ Une église inscrite au titre des MH par arrêté du 21 octobre 1963
	– Une offre en hébergements touristiques marginale et peu qualitative	

6. LES DYNAMIQUES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS, DE SERVICES ET DE DEPLACEMENTS

6.1. Une commune périurbaine dotée de quelques équipements et services

Commune périurbaine de l'agglomération guéretoise, Sainte-Feyre, bénéficie de l'offre d'équipements et de services des gammes intermédiaire et supérieure de Guéret mais dispose tout de même de **plusieurs infrastructures publiques de proximité**. De plus, elle se démarque par la présence du **pôle Médical du Sanatorium** qui est le principal employeur de la commune.

6.1.1. Un pôle santé et social spécifique

⇒ Le pôle santé situé au lieu-dit « le Sanatorium »

— Le Centre Médical de la MGEN

A l'origine, le centre était un sanatorium à vocation nationale créé par les sociétés de secours mutuels des instituteurs et institutrices pour la **lutte antituberculeuse**. Le centre est situé sur les pentes du puy de Gaudy, (ancien oppidum gaulois) dans un cadre paysager remarquable, propice à la guérison de diverses pathologies pulmonaires.



Aujourd'hui, l'hôpital de la MGEN est spécialisé dans les maladies de la cage thoracique, la cardiologie et la pneumologie.

Avec 320 emplois directs, le Centre Médical est le principal employeur de la commune. Ses capacités d'accueil sont réparties pour l'essentiel entre les deux principaux services de pneumologie et de cardiologie, comme suit :

- Service de pneumologie :
 - 34 lits court séjour (dont 4 lits de soins continus)
 - Soins de suite et de réadaptation : 58 lits
 - 5 places en hospitalisation de jour et 3 places en hospitalisation de nuit
- Service de cardiologie :
 - Soins de suite et de réadaptation : 73 lits
- A cela, viennent s'ajouter des activités transversales : Centre d'aide au sevrage tabagique (CAST), Centre de Lutte AntiTuberculeuse (CLAT), Oncologie (traitement de chimiothérapie), Plateau médico-technique...

— L'EHPAD, un équipement destiné aux personnes âgées

L'EHPAD, avec une capacité d'accueil de 45 lits, est situé dans le centre médical de la MGEN.

L'EHPAD accueille en son sein une unité spécifique de 18 lits, dédié à la prise en charge de personnes âgées atteintes de la maladie d'Alzheimer ou de pathologies apparentées. L'ensemble de l'établissement est habilité à l'aide sociale.

⇒ L'offre de santé représentée par les professions libérales

L'offre de soins du territoire est assurée par **1 médecin, 5 infirmiers, 1 kinésithérapeute, 2 ostéopathes, 2 orthophonistes et une pharmacie**.

Un projet de création d'une Maison de Santé Pluriprofessionnelle (MSP), à l'initiative de la mairie avait été engagé mais un nombre de professionnels de santé insuffisant n'a pas permis d'aboutir à sa construction.

6.1.2. Une offre de services en faveur de la jeunesse étoffée

⇒ L'école de Sainte-Feyre

La commune dispose **d'une école maternelle et élémentaire**.

➤ L'école maternelle

L'école maternelle compte **3 classes** allant de la Très Petite Section à la Grande Section. A la rentrée de septembre 2018, **71 enfants** étaient inscrits à l'école maternelle contre 59 pour l'année 2017, traduisant une **hausse des effectifs**.



➤ L'école élémentaire

Pour l'année scolaire 2018-2019, l'école élémentaire accueille **114 élèves répartis en 5 classes**. Les effectifs sont plutôt stables (119 élèves à la rentrée 2017). La rentrée 2018 a été marquée par la suppression d'une classe (passage de 6 à 5 classes) et le retour à la semaine de 4 jours.

Les deux écoles peuvent profiter d'une restauration scolaire.

⇒ L'accueil de loisirs sans hébergement (ALSH)

L'accueil de loisirs, hébergé au sein de l'école, est géré par la commune et possède sa propre équipe d'animation. L'ALSH est ouvert sur toutes les périodes de vacances (sauf Noël) de 7h30 à 18h30, ainsi que tous les mercredis après-midi de 13h à 18h30.

Il accueille les enfants âgés de 3 à 13 ans. L'accueil de loisirs propose aux familles des activités diverses mais aussi des mini-séjours de 2 ou 3 jours avec hébergement sous tente.

Un projet de réhabilitation/extension en centre-bourg est en cours pour accueillir l'ALSH sur 2 étages et un espace polyvalent. A terme, l'ALSH d'une capacité de 19 places sera hébergé dans ce nouveau centre d'une superficie globale de 400 m² situé à proximité des deux écoles.



Projet de réhabilitation et d'extension pour accueillir l'ALSH sur 2 étages et un espace polyvalent

Outre l'ALSH, on recense **13 assistantes maternelles sur la commune**.

6.1.3. Les autres équipements et services de proximité

⇒ Des services publics encore présents

Bien que la tendance générale soit à la suppression des services publics, notamment en milieu rural, Sainte-Feyre a réussi à conserver un certain nombre de services publics pour satisfaire les besoins des habitants : **la Mairie, un bureau de poste, ...**

Le **SDIS 23** est également implanté sur la commune dans la zone d'activités intercommunale de Champs Blancs.



SDIS 23



Mairie

⇒ Les équipements sportifs, culturels et de loisirs

- Des équipements sportifs dont **l'espace sportif Raymond Poulidor, le stade de foot** dans le quartier de la gare comportant un terrain d'entraînement et des vestiaires, ...
- Des équipements socio-culturels : **salle des fêtes, maison des associations en lieu et place de l'ancienne gare, ...**



Espace sportif « Raymond Poulidor »

⇒ Ce que disait le SCoT...

B- Les équipements de proximité

La croissance démographique et l'évolution de la structure démographique entraînent nécessairement de nouveaux besoins en équipements dits de proximité. **La logique d'un développement basé sur un pôle urbain structurant et sur des pôles de proximité nécessite d'assurer un niveau de service ou un réseau d'équipements et services efficace sur chacune de ces polarités.** Le projet d'aménagement doit veiller à ce que l'ensemble des habitants dispose d'un niveau de services satisfaisant.

Le SCoT impose :

- **Communes du pôle urbain** (Guéret, Saint-Sulpice-le-Guéretois, Sainte-Feyre, Saint-Fiel, Saint-Laurent) : Moderniser, optimiser, compléter, voire développer l'offre en équipement publics, services et offre de santé de proximité : sports, loisirs, culture, petite enfance, maison de santé, EHPAD. Les équipements primaires, en fonction de leur vocation seront conçus comme des « têtes de réseau » mettant en relation les équipements secondaires et résidentiels.
Exemple : médiathèque et réseau de bibliothèques municipales, bibliothèques relais, points lecture ; structurer l'offre pour l'accueil de la petite enfance par la création d'un Réseau d'Assistants Maternelles.
- **Pôles de proximité** (Saint-Vaury, Ajain, Bussière-Dunoise, Montaigne-le-Blanc, La Chapelle-Taillefert) : Favoriser la création, le maintien et le développement de services de proximité : pôles petite enfance, EHPAD, Maison des services (avec notamment connexion très haut débit, télécentre,...), équipements sportifs de proximité
- **Communes rurales** : la fonction résidentielle dominera ; la création, et le développement de services de proximité et d'équipements devront répondre à des besoins essentiels de la population à l'échelle communale ou non satisfaits notamment sur les pôles de proximité et sur le pôle urbain central.

6.2. La couverture numérique du territoire

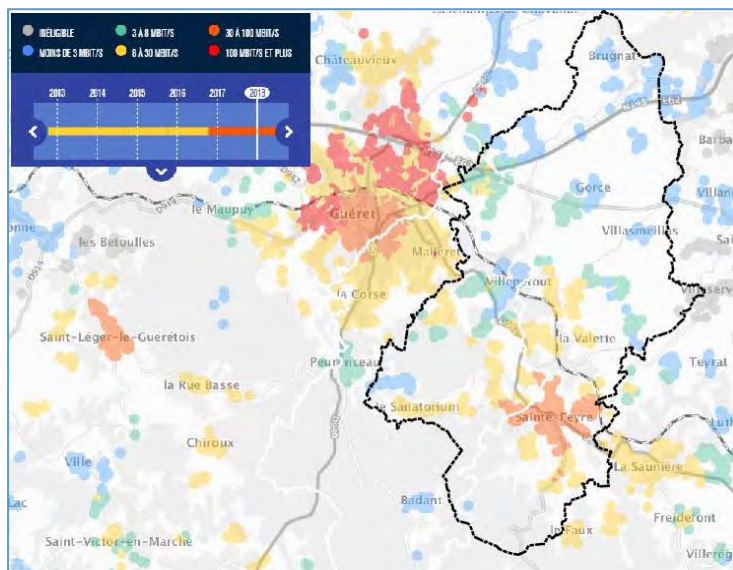
⇒ Le déploiement de la fibre optique en cours

Avec les agglomérations de Limoges, Brive et Tulle, **Guéret fait partie des zones conventionnées, c'est-à-dire ayant fait l'objet d'annonces de déploiement en fibre optique par les opérateurs privés** (Orange en l'occurrence). De fait, **Sainte-Feyre est en zone de déploiement privé**. Le calendrier de déploiement reste la mainmise de ces opérateurs et ne dépend pas de la politique d'aménagement numérique faite par les acteurs publics dans les autres territoires du Limousin.

Néanmoins, Orange s'est engagé à déployer la technologie FttH sur l'ensemble du territoire du Grand Guéret entre 2016 et 2022, assurant à l'ensemble du territoire une couverture par la fibre d'ici 2022. Le déploiement de la FttH est en cours sur Sainte-Feyre. Au 16 avril 2018, sur les **1 300 logements adressables**²⁸ que compte le territoire, **773 sont éligibles**²⁹ et peuvent réellement profiter de la fibre.

⇒ Une couverture numérique hétérogène entre le centre-bourg et les villages et hameaux

- Depuis 2017, le centre-bourg bénéficie d'une couverture numérique confortable avec un accès internet très haut débit par le réseau DSL.
- Parmi les principaux villages, certains bénéficient d'un débit compris entre 8 et 30 Mbit/s, notamment ceux situés à proximité du bourg de Sainte-Feyre (Les Bruyères, Villemeaux, Villecusson, etc.).
- Le reste du territoire, soit 40 % des logements et locaux professionnels, ne dispose pas d'une couverture numérique suffisante (< 8Mbit/s). Or l'aménagement numérique du territoire communal est un enjeu important pour le confort des habitants, l'attractivité résidentielle et économique mais aussi dans un souci d'accès aux services dans un contexte de dématérialisation.



Source : <https://observatoire.francethd.fr>

⇒ Ce que disait le SCoT...

Le SCoT impose :

- Préparer l'arrivée du très haut débit et la desserte ultérieure des principaux sites (santé, enseignement supérieur et recherche, enseignement secondaire et notamment les lycées, administrations publiques, lieux de résidence et sites touristiques, sites économiques, commerciaux, artisanaux et industriels,...), pôles d'emplois et usagers
- Assurer la desserte numérique des zones mal couvertes par l'ADSL sur le territoire de la CCGSV
- Préparer l'arrivée de la desserte très haut débit par fibre optique dans les zones destinées à accueillir des activités économiques en particulier pour les activités tertiaires ou de recherche et innovation (notamment les Zones d'Activités Economiques,...) et assurer la desserte de chaque parcelle en fibre optique.

²⁸ Logement adressable : logement situé dans la zone arrière d'un point de mutualisation pour lequel le point de mutualisation a été installé et mis à disposition des opérateurs tiers

²⁹ Logement éligible : logement raccordé à la fibre optique jusqu'à la prise terminale optique (PTO)

6.3. Transports et déplacements

⇒ Un usage prédominant de la voiture individuelle

La commune est marquée par l'omniprésence de la voiture individuelle : 95,1 % des ménages sont équipés d'au moins une voiture et 55,1 % en ont au moins deux. Pour rappel, **l'utilisation de la voiture est prépondérante et concerne près de 92 % des déplacements domicile-travail** ; les transports en commun représentent moins de 1% des modes de transports utilisés, et la marche à pied, 2 %.

⇒ Les transports collectifs

— Le Réseau Agglo'bus

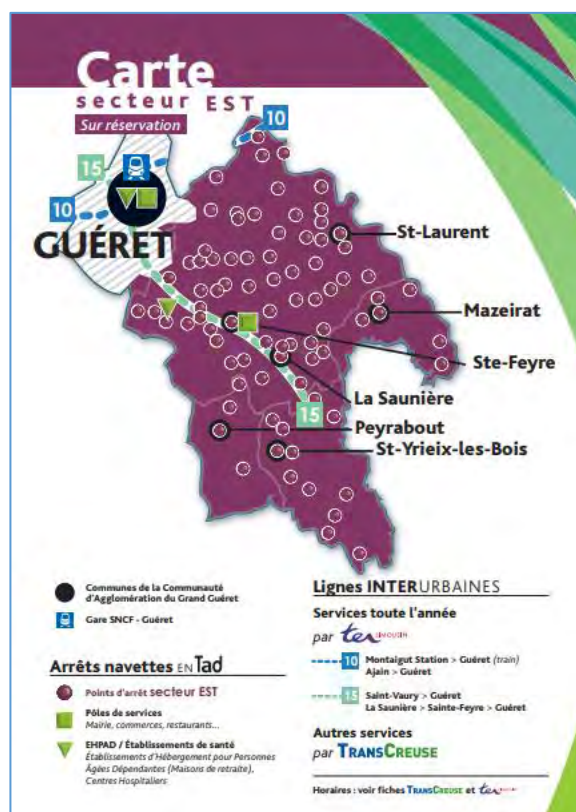
Le réseau **Agglo'bus**, réseau de transports en commun de l'agglomération du Grand Guéret, est organisé autour de 4 services majeurs :

- 7 lignes régulières urbaines dans Guéret,
- 4 secteurs desservis par des navettes sur le Grand Guéret en Transport à la demande Tàd (nord, est, sud et ouest)
- Des services scolaires,
- Un espace dédié à vos déplacements : **l'Espace Mobilité**.

Sainte-Feyre est située sur un de quatre secteurs desservis par les navettes du Grand Guéret. Elles se font en Transport à la Demande (TàD), fonctionnant sur réservation préalable, et sont ouvertes à tous pour un tarif de 1€.
Elles complètent le réseau des lignes urbaines et répondent aux besoins du quotidien. Les habitants des communes peuvent ainsi :

- Rejoindre directement Guéret (gare SNCF ou Hôtel de Ville) depuis l'un des 4 secteurs du Grand Guéret (navettes Guéret) du lundi au samedi après-midi ;
- Relier Guéret aux EHPAD, établissements de santé et pôles de services situés sur les communes rurales (navettes EHPAD / santé) du lundi au samedi midi ;
- Accéder, à l'intérieur de chaque secteur, aux pôles de services ou de santé (navettes proximité) du lundi au samedi midi.

Avec Guéret (Braconne), Mazeirat, Peyrabout, Saint-Laurent, la Saunière et Saint-Yrieix-les-Bois, Sainte-Feyre constitue le secteur Est desservi par le TàD.



— Le réseau départemental Trans'Creuse

Sainte-Feyre est desservie par **plusieurs lignes de bus départementaux du réseau « Trans'Creuse »**. Les services réguliers de transport de voyageurs relient les villes et les principaux centres bourgs de la Creuse. 21 lignes régulières constituent actuellement le réseau départemental géré par la Région Nouvelle-Aquitaine.

Ces dernières peuvent être empruntées dans le cadre de migrations pendulaires (domicile-travail) puisqu'elles ont vocation à proposer un **temps de trajet concurrentiel** à celui de la voiture et constituer ainsi un mode de **transport en commun quotidien** à part entière.

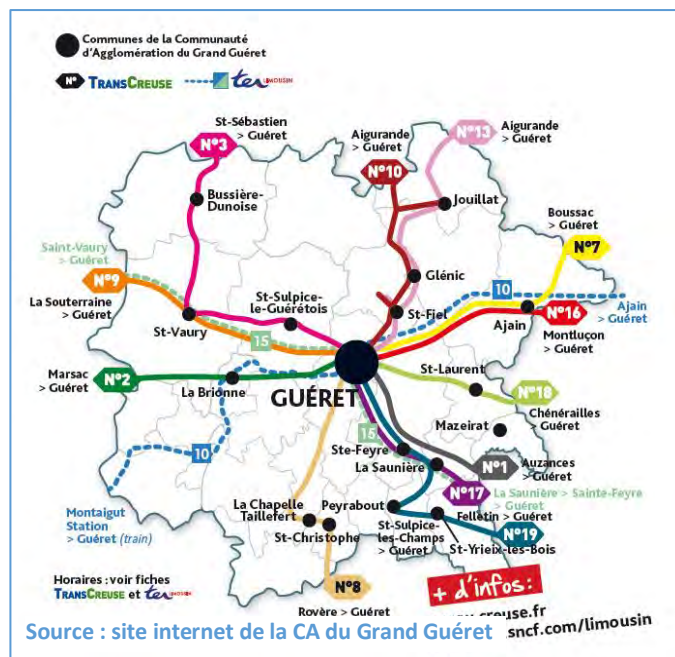
Les lignes départementales qui desservent la commune sont réparties en 2 lignes régulières :

- Ligne 17 Felletin/Ahun/Guéret (5 allers-retours par jour en semaine)
- Ligne 19 Saint-Sulpice-les-Champs/Guéret (1 aller-retour par jour en semaine)

Les deux arrêts desservis par ces lignes sont dans le centre bourg : « Ecole Abribus » et « Eglise arrêt de bus ».

- **Le réseau TER**

La ligne routière 15 La Souterraine/Felletin du réseau TER Nouvelle-Aquitaine dessert Sainte-Feyre dans le centre-bourg (un arrêt).



6.4. Synthèse des dynamiques en matière d'équipements et de services

THEMATIQUES	CONSTATS
EQUIPEMENTS / SERVICES	– Une commune périurbaine qui bénéficie de l'offre d'équipements et de services des gammes intermédiaire et supérieure de Guéret mais qui dispose tout de même de quelques infrastructures publiques de proximité (bureau de poste, salle polyvalente, espace sportif, notamment...) – Une commune périurbaine qui se démarque par la présence du pôle Médical du Sanatorium qui est le principal employeur de la commune : centre médical de la MGEN, EHPAD... – Une commune qui se distingue par la présence d'équipements structurants en faveur de l'enfance et la petite enfance : école primaire et restaurant scolaire, accueil de loisirs sans hébergement (ALSH)...
COUVERTURE NUMERIQUE	– Une couverture numérique confortable pour le centre-bourg avec un accès internet très haut débit par le réseau DSL...mais des hameaux et des villages qui ne disposent pas d'une couverture satisfaisante – Le déploiement de la fibre optique est en cours
DEPLACE-MENTS	– Une commune qui bénéficie du réseau Agglo'bus du Grand Guéret, en particulier le Transport à la Demande (TàD) ➤ Avec Guéret (Braconne), Mazeirat, Peyrabout, Saint-Laurent, la Saunière et Saint-Yrieix-les-Bois, Sainte-Feyre constitue le secteur Est desservi par le TàD. – Une commune desservie par le réseau départemental Trans'Creuse (Lignes 17 et 19) et le réseau TER (ligne routière 15 La Souterraine/Felletin)

7. LES PREMIERS ENJEUX DE DEVELOPPEMENT

Au regard du diagnostic établi ci-dessus, les premiers enjeux de développement à prendre en compte seraient les suivants :

- **La maîtrise de la dynamique résidentielle de Sainte-Feyre en maîtrisant d'une part l'urbanisation future et en réduisant d'autre part le potentiel foncier constructible à vocation d'habitat du PLU actuel (99 ha)**
 - Réduire fortement le potentiel foncier de zones à urbaniser (AU) à vocation d'habitat qui représente 43,4 ha afin de limiter les problématiques en matière d'assainissement
 - Concentrer l'urbanisation sur le bourg de Sainte-Feyre en privilégiant l'urbanisation en connexion de la tâche urbaine et la valorisation des « dents creuses ». Quel devenir pour les secteurs d'extension urbaine (le Mas, Cher de Lu, la Gare) qui disposent de réserves foncières ?
 - Veiller à limiter l'urbanisation linéaire le long des routes départementales (D 942, D4 et D3) mais aussi à assurer la qualité urbaine et paysagère des espaces bâtis en valorisant les entrées de bourg, notamment l'entrée de ville de la zone commerciale « Le Verger – Av. du Bourbonnais »
 - Préserver les limites urbaines actuelles des autres villages afin de ne pas entraîner d'impact sur les espaces naturels et agricoles
- **La valorisation des espaces d'activités en lien avec la politique économique du Grand Guéret**
 - Valoriser la ZACo « Le Verger – avenue du Bourbonnais », porte d'entrée Nord-Ouest de la commune et de la ville de Guéret.
 - S'interroger sur le devenir de la zone d'activités intercommunale « Champs Blancs » dont l'offre foncière paraît disproportionnée par rapport à la dynamique économique locale (4,5 ha de foncier disponible + une réserve foncière de 15ha)
 - Préserver le pôle médical du Sanatorium (centre Médical MGEN et EHPAD), moteur économique et social de la commune
- **L'accompagnement au développement des secteurs présentant des potentialités d'aménagement touristique en particulier le parc animalier des Monts de Guéret et le Puy de Gaudy**
- **L'accompagnement au développement de nouvelles formes de mobilité**
 - Encourager les initiatives favorisant l'utilisation de nouvelles formes de mobilité : services de transport du Grand Guéret (réseau Agglo'bus), plateformes numériques pour le covoiturage, utilisation partagée des véhicules, bornes de recharge ...
 - Favoriser le développement des modes doux (piétons et vélos) dans le cadre des différents projets urbains (lotissements) afin d'établir des connexions entre le centre historique et les secteurs d'extensions contemporaines (Cher de lu, la Gare...)
 - Disposer d'une offre numérique (Très haut Débit et fibre optique) de qualité sur l'ensemble du territoire afin de conforter son attractivité résidentielle

- **La préservation de l'activité agricole qui constitue à la fois un enjeu économique (maintien des exploitations, développement de nouvelles activités) et de cadre de vie (en termes de paysage notamment)**
 - Limiter l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles en cherchant à rationaliser le développement de l'urbanisation.
 - Conforter la vocation agricole de certains villages et veiller à la pérennisation des exploitations agricoles en anticipant leur développement tout en les préservant des conflits d'usage avec l'habitat.
- **Le maintien des continuités écologiques transversales**
 - Eviter l'urbanisation linéaire, le mitage urbain et l'étalement entre les villages.
 - Préserver les éléments de biodiversité (bocage résiduel, milieux humides, grands massifs forestiers) par le maintien d'une agriculture extensive et l'utilisation d'outils réglementaires (servitudes, EBC).
- **Préservation de la diversité des paysages et de la qualité des points de vue**
 - Allier développement urbain et conservation d'un maillage de milieux agricoles et naturels.
 - Favoriser le développement des secteurs les plus urbanisés.
 - Limiter le mitage pour conserver une qualité des paysages perceptibles depuis les points hauts.
 - Conserver les éléments paysagers assurant la structure du paysager et jouant le rôle d'écran vis-à-vis des extensions urbaines.
- **Prendre en compte la sensibilité de la ressource en eau**
 - Limiter le développement de l'urbanisation à proximité des sources captées.
 - Assurer un développement urbain cohérent avec les capacités d'épuration (zones d'assainissement collectif).

2^{EME} PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET DE PLU

1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Pour rappel, le **projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** constitue la **clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU)**. Il est le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune.

Il est également l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de préoccupations d'ordre social, économique et environnemental. Il doit respecter les objectifs et principes d'équilibre et de durabilité exposés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD expose les orientations générales du projet de la commune de Sainte-Feyre et du Grand Guéret s'inscrivant parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

- **Le respect du principe d'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé**, d'une part et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages d'autre part.
- **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale**, d'une part, en organisant les capacités de construction et de réhabilitation pour satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activité et d'équipement, et d'autre part en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- **L'utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant** la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

1.1. Les fondements du PADD

Le PADD de la commune de Saint-Feyre a été co-construit, au regard des principes suivants : le respect du contexte réglementaire et la prise en compte des anciens documents de planification supra-communaux (SCoT et PLH).

1.1.1. Le respect du contexte réglementaire

Le PADD s'inscrit dans un contexte législatif qui définit un certain nombre d'obligations à respecter.

⇒ **La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » de 2000, modifiée par la loi « Urbanisme et Habitat » en 2003**

La loi « SRE » constitue une traduction de la volonté gouvernementale de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable. Cette loi apporte une réforme profonde des documents d'urbanisme, avec notamment la création des plans locaux d'urbanisme (PLU) qui donnent aux communes un cadre de cohérence entre les différentes actions d'aménagement qu'elles engagent.

⇒ **Les lois « Grenelle 1 et 2 »**

La loi « Grenelle 1 » de 2009 implique une approche globale en termes de planification urbaine. Elle définit le cadre législatif permettant aux collectivités locales de satisfaire aux nouveaux objectifs de lutte contre la consommation d'énergie et les gaz à effet de serre :

- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles ;
- Lutter contre l'étalement urbain et permettre la revitalisation des centres-villes ;

- Harmoniser les documents d'orientation et de planification établis à l'échelle des agglomérations ;
- Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace ;
- Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;
- Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

La loi « Grenelle 2 » de 2010 précise les dispositions de la loi initiale. **Elle impose que tous les documents d'urbanisme doivent avoir des objectifs renforcés en matière de développement durable, notamment en matière de consommation d'espace, de réduction des obligations de déplacement (en améliorant la localisation des équipements et des logements), et de répartition équilibrée des commerces et services.**

⇒ La loi Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt dite « LAAF »

La loi LAAF renforce les objectifs de lutte contre l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

⇒ La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite « ALUR »

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 27 mars 2014 a renforcé les dispositions des lois Grenelle. Elle incite notamment à contrôler l'étalement urbain en privilégiant le « recyclage » et l'optimisation du potentiel foncier de l'existant pour préserver les espaces naturels et agricoles.

Elle impose également d'ajuster le dimensionnement des zones à urbaniser aux besoins de la commune. Cela implique :

- D'établir la consommation foncière sur les 10 ans passés ;
- D'évaluer et d'analyser le potentiel foncier existant ;
- De fixer des objectifs de modération foncière au PADD.

⇒ La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « ELAN »

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a pour objectif de faciliter la construction de nouveaux logements et de protéger les populations les plus fragiles. Elle répond notamment à 4 objectifs :

- Construire plus, mieux et moins cher en dynamisant les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible et en favorisant la libération du foncier.
- Restructurer et renforcer le secteur du logement social en imposant le regroupement des organismes HLM.
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale en favorisant la mobilité dans le parc social et privé, en améliorant les relations entre locataires et bailleurs et en favorisant la production de logements intermédiaires.
- Améliorer le cadre de vie et renforcer la cohésion sociale. La loi ELAN prévoit plusieurs mesures destinées à revitaliser les centres-villes notamment l'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) permettant aux collectivités de mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social.

⇒ La loi d'orientation des mobilités (LOM)

La loi n° 2019-1428 du 24 décembre 2019 d'orientation des mobilités, dite loi LOM qui vise à répondre à trois grands enjeux :

- Offrir une solution de mobilité partout et pour tous les citoyens, en accordant une attention particulière aux mobilités du quotidien, dans les zones rurales et périurbaines ;
- Accompagner la transition écologique, en développant les mobilités propres et actives (marche, vélo, ...) ;
- Créer un environnement favorable aux nouvelles mobilités, en encourageant les expérimentations.

⇒ **La loi « portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets », promulgué le 24/08/2021**

Cette loi s'articule autour de sept grands thèmes : consommer, produire et travailler, se déplacer, se loger, se nourrir, renforcer la protection judiciaire de l'environnement et améliorer la gouvernance climatique et environnementale. En matière d'urbanisme, elle intègre **la lutte contre l'artificialisation des sols en se fixant comme objectif majeur de diviser par deux l'artificialisation des sols d'ici 2030** (c'est à dire l'étalement urbain par rapport à 2010). La commune doit définir une trajectoire qui tende vers cet objectif.

1.1.2. La prise en compte des anciens documents supra-communaux

RAPPEL IMPORTANT

Par délibération n°172/20 en date du 19 novembre 2020, le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret a approuvé le retrait de la délibération n°210/18 portant sur l'évaluation de la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) et sur son maintien en vigueur. Conformément à l'article L 143-28 du Code de l'Urbanisme, **ce retrait entraîne la caducité du SCoT.**

Néanmoins, même si le SCoT a été rendu caduc en cours de procédure de révision du PLU, les deux collectivités (Commune et Grand Guéret) ont décidé de maintenir la prise en compte des grands objectifs et orientations du SCoT dans la méthode d'élaboration et de justifications des choix opérés dans la révision du PLU. Cette doctrine permet de prendre en compte l'ensemble des politiques sectorielles mises en œuvre par l'Agglomération et ses communes.

Outre les documents de portée supérieure que sont les SDAGE, SAGE, SRADDET..., la commune de Sainte-Feyre a également pris en compte les orientations stratégiques **de l'ancien Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, devenu caduc le 25 septembre 2022.**

⇒ **L'ancien SCoT du Grand Guéret**

Comme évoqué ci-dessus, **la Communauté d'Agglomération disposait d'un SCoT approuvé le 12 décembre 2012, mais qui a été rendu caduc le 19 novembre 2020.** Il fixait les orientations générales de l'organisation de l'espace et déterminait les grands équilibres entre espaces urbains et espaces naturels et agricoles. Le territoire du SCoT, comprenait lors de son approbation 19 communes correspondant au territoire de la Communauté de communes de Guéret Saint-Vaury (CCGSV).

Pour rappel, Sainte-Feyre est considérée comme « **commune du pôle urbain** » dans l'organisation territoriale de l'ancien SCoT. Il convient de noter également que **l'ancien SCoT fixait une densité moyenne de construction de 8 à 12 logements à l'hectare pour les communes du pôle urbain.**

⇒ **L'ancien Programme Local de l'Habitat (PLH) 2014-2010 [2022]**

La Communauté d'Agglomération disposait également **d'un PLH « 2014-2020 » qui a été approuvé le 25 septembre 2014, puis prorogé jusqu'au 25 septembre 2022 par délibération n°28/2021 du 31/03/2021.** Malgré sa caducité, le Grand Guéret a **décidé de maintenir la prise en compte des grands objectifs du PLH dans la méthode d'élaboration et de justifications des choix opérés dans la révision du PLU.**

L'ancien PLH a été fondé sur 4 engagements, adaptés aux besoins du territoire :

- La redynamisation des centres bourgs par la reconquête du bâti vacant et du foncier libre,
- La prise en compte du vieillissement des ménages par une offre en phase avec leurs choix résidentiels : adaptation de leur logement, ou création d'une offre adaptée, réalisation de projets collectifs intégrant des services... en partenariat avec le pôle domotique et santé,

- Le développement d'une offre de logements diversifiée et accessible aux ménages modestes,
- Une localisation de l'offre nouvelle en adéquation avec les objectifs de développement durable : proximité des services de transport en commun, des commerces et services de proximité, des équipements structurants pour une meilleure mise en cohérence des politiques d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat.

Sur Sainte-Feyre, le PLH fixait un objectif de production de 58 logements sur la période 2014-2020, dont 18 logements en sortie de vacance. Néanmoins les objectifs de production de logements étant très faibles, la commune a pris le parti de bâtir un PADD calqué sur la croissance démographique actuelle.

1.2. Le parti d'aménagement – le scénario de développement retenu

1.2.1. Le scénario démographique retenu

La commune de Sainte-Feyre enregistre une hausse importante de sa population depuis la fin des années 60. Entre 1968 et 2017, la population de Sainte-Feyre est passée de 1 441 habitants en 1968 à 2 472 habitants en 2017, soit une augmentation de plus de 70% en 50 ans. Elle demeure une des communes les plus attractives du Grand-Guéret avec Saint-Fiel.

Au regard de ces constats, la commune et le Grand-Guéret ont donc envisagé trois scénarii de développement, fondés sur différents objectifs démographiques. A noter que les indicateurs suivants restent inchangés d'un scénario à l'autre : taux de rétention foncière, densité de logements et nombre de logements vacants remis sur le marché.

Scénario de développement retenu à un horizon de 12 ans	Scénario de développement retenu à un horizon de 12 ans	Scénario de développement retenu à un horizon de 12 ans
Scénario « Croissance démographique légère » +150 habitants (+0,49%/an)	Scénario « Croissance démographique modérée » +228 habitants (+0,74%/an)	Scénario tendanciel « Croissance démographique élevée » +300 habitants (+0,95%/an)
Objectif de production de logements neufs 110 lgts	Objectif de production de logements neufs 147 lgts	Objectif de production de logements neufs 182 lgts
Nbre de lgts vacants remis sur le marché - 28 lgts	Nbre de lgts vacants remis sur le marché - 28 lgts	Nbre de lgts vacants remis sur le marché - 28 lgts
Densité de logements 10 lgts / ha (1000 m² par logt)	Densité de logements 10 lgts / ha (1000 m² par logt)	Densité de logements 10 lgts / ha (1000 m² par logt)
Taux de rétention foncière 30%	Taux de rétention foncière 30%	Taux de rétention foncière 30%
Enveloppe foncière mobilisable ≈ 16 ha	Enveloppe foncière mobilisable ≈ 21 ha	Enveloppe foncière mobilisable ≈ 26 ha

Au regard des différents scénarii étudiés, **la commune a fait le choix de raison de retenir le scénario 2, scénario reflétant une croissance démographique modérée de +0,74%/an, soit le scénario représentant le plus ces 15 dernières années.**

Sainte-Feyre souhaite mettre en œuvre **une politique attractive en matière d'accueil résidentiel** qui permette de conforter les tendances démographiques actuelles caractérisée par un gain démographique de 146 habitants entre 2010 et 2015. Elle envisage ainsi une croissance démographique modérée permettant d'atteindre l pallier des 2 700 habitants à un horizon de 12 ans (soit un gain de 228 habitants), objectif basé sur un rythme de croissance modéré de +0,74%/an, taux représentatif des 50 dernières années sur la commune.

Cette ambition démographique s'inscrit :

- **D'une part dans une volonté de conforter l'attractivité résidentielle en favorisant l'implantation de nouvelles familles** : il s'agit d'une des communes les plus dynamiques du Grand-Guéret en matière de construction neuve.
- **D'autre part, dans une logique de renforcement du positionnement de Saint-Feyre en tant que « commune du pôle urbain » du Grand Guéret** : pérennisation des nombreux équipement (sportifs, culturels, de loisirs...) et services (jeunesse, pôle santé MGEN, EHPAD...), maintien du tissu commercial notamment la zone commerciale « Le Verger- avenue du Bourbonnais », développement des activités artisanales au sein de la zone de Champs Blancs...
- **Et enfin dans une logique de développement de nouvelles activités économiques et à la création d'emplois, en lien avec la politique économique du Grand Guéret**. Il s'agit entre autres de poursuivre le développement de la zone commerciale et des nombreuses activités artisanales (notamment BTP) au sein de la zone de Champs Blancs.

Population en 2017 (en habs)	Taille moyenne des ménages en 2017	Population espérée dans 12 ans	Gain de population souhaité par an
2 472	2,2	2700	19

NB : il convient de noter que, aujourd'hui, cette croissance démographique se poursuit car la commune compte 2 482 habitants au RGP 2019 (INSEE).

1.2.2. Les besoins en logements et fonciers

⇒ La méthode appliquée

Pour définir les besoins théoriques en logements et en matière foncière, nous appliquons une méthode d'estimation basée sur les indicateurs et projections suivantes, tout en s'appuyant sur les objectifs de l'ancien PLH 2014-2020 :

- **Un sensible desserrement des ménages à 2,1 pers./ménage dans 12 ans** (contre 2,2 pers./ménage en 2016). En effet, au vu de la moyenne départementale (2,0 pers./ménage) et de la baisse régulière de la taille des ménages de Sainte-Feyre (2,5 pers./ménage en 1999), on peut considérer que la taille des ménages baissera très légèrement.
- **Le renouvellement du parc de logements**, c'est à dire la construction théorique souhaitable afin de renouveler le parc insalubre, vétuste ou obsolète, les logements démolis, voir à la marge la transformation de résidences principales en résidences secondaires.
- **La variation du parc de logements vacants** : étant donné le potentiel global de logements vacants (139 logements en 2017), la commune, au regard des objectifs de reconquête de logements vacants de l'ancien PLH, se fixe comme objectif **de reconquérir environ 20% de son parc de logements vacants (soit 28 logements vacants remis sur le marché en 12 ans)**. Cette perspective tend à s'approcher des objectifs du PLH qui, pour rappel, s'élevaient à 18 logements en sortie de vacance sur une période de 6 ans (2014-2020), soit 36 logements sur 12 ans

- **Une densité de construction efficiente, respectant les prescriptions de l'ancien SCoT en la matière à savoir une densité comprise entre 8 et 12 logements à l'hectare pour la commune de Sainte-Feyre.**

L'objectif de modération de la consommation foncière que se fixe la commune est le suivant : 100% des logements produits avec une densité moyenne de 10 logts/ha (soit 1 000 m² en moyenne par logement), ce qui est largement inférieure aux tendances observées sur la dernière décennie.

- **Une rétention foncière des terrains constructibles de 30%**, c'est-à-dire la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente ou bâti. Ainsi, il est nécessaire d'appliquer un coefficient minimum de rétention foncière aux données brutes des potentialités constructibles. Dans le cas d'une grande parcelle nécessitant un projet d'aménagement d'ensemble (type lotissement) pour la vente de lots à bâtir, ce taux permet de prendre en compte le foncier nécessaire à l'équipement de la zone à urbaniser (voiries, espaces publics, ...). **Dans le cas de Sainte-Feyre, le taux de rétention est conforme aux dynamiques observées depuis le début des années 2000 sur la commune.**

Partant de ces indicateurs, **les besoins en matière de logement à l'horizon 2030 pour atteindre les objectifs de développement du PLU sont estimés à 147 logements neufs à produire dont :**

- **+109 logements supplémentaires** en lien avec les ambitions démographiques ;
- **+54 logements supplémentaires** pour pallier au desserrement des ménages ;
- **+13 logements supplémentaires** pour pallier au renouvellement du parc ;
- **-28 logements vacants** remis sur le marché soit en moyenne 2,4 logements par an

Mode de calcul [147 = (109+54+13) -28]

Au regard des besoins en logements évoqués ci-dessus, **les besoins fonciers sont estimés à 21 ha** (dont 14,8 ha de foncier urbanisable théorique à mobiliser), sur la base d'un taux de rétention foncière de 30%.

Tableau de synthèse des objectifs de production de logement et de consommation foncière

ha	Ambition démographique (en habs)	Objectif de production de logements neufs	Logements vacants à remettre sur le marché	Enveloppe foncière pour l'habitat (en ha)		Objectifs de densité (logt/ha)
				Foncier à mobiliser	Foncier à mobiliser (+ rétention)	
Sainte-Feyre	+228	147	28	≈ 15 ha	≈ 21 ha	10 logt/ha

En résumé, sur la base d'un scénario ambitieux permettant de maintenir la croissance démographique que connaît Sainte-Feyre depuis 2011, **les ambitions démographiques de la commune nécessitent la production théorique de 147 logements supplémentaires pour atteindre 2 700 habitants à un horizon de 12 ans et faire face aux évolutions de la population actuelle.**

Sur le plan des besoins fonciers, on estime à **environ 21 ha le potentiel foncier nécessaire en matière d'habitat dont 14,8 ha réellement mobilisables** (sur la base d'un taux de rétention foncière de 30%). *Cela correspondrait à une consommation foncière moyenne inférieure de 30% à celle observée sur les 10 dernières années (30ha de foncier agricole et naturel consommé sur la période 2008-2018).*

Si on effectue une comparaison avec le PLU en vigueur, la commune consent donc un effort conséquent de modération de la consommation foncière puisqu'elle réduit son potentiel foncier urbanisable d'environ 71 ha (soit près de 77% de réduction), le potentiel foncier dans le PLU en vigueur étant estimé en 2020 à 92 ha à vocation d'habitat.

⇒ Focus sur la justification du taux de rétention foncière

- **C'est quoi la rétention foncière ?**

Elle correspond à la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente ou bâtis (en particulier dans le bourg). Ainsi, il est nécessaire d'appliquer un coefficient minimum de rétention foncière aux données brutes des potentialités constructibles.

— Méthodologie

Afin d'estimer la rétention foncière sur une période de 12 ans (2009-2021), nous avons procédé à une analyse à partir de la superposition des deux couches SIG suivantes :

- Les parcelles non bâties (potentiel foncier urbanisable en « dents creuses ») figurant dans le zonage « U » du PLU en vigueur ;
- Les parcelles non bâties (potentiel foncier urbanisable en « dents creuses ») figurant dans le projet de zonage du PLU établi en 2020 (zones « U »)

Ce travail nous a ainsi permis de repérer les parcelles pouvant être considérées comme de la rétention foncière. Il a été complété par des investigations « terrain » avec les élus.

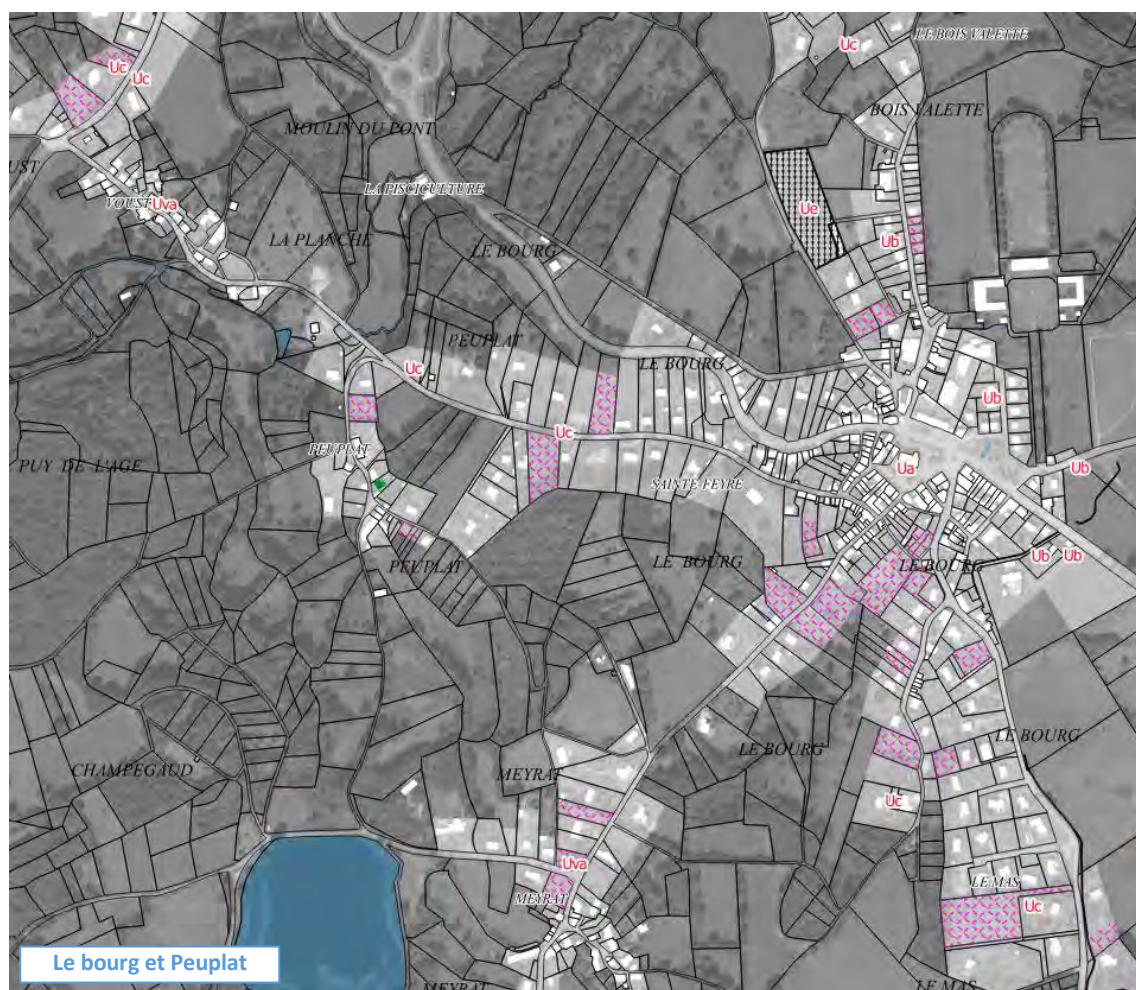
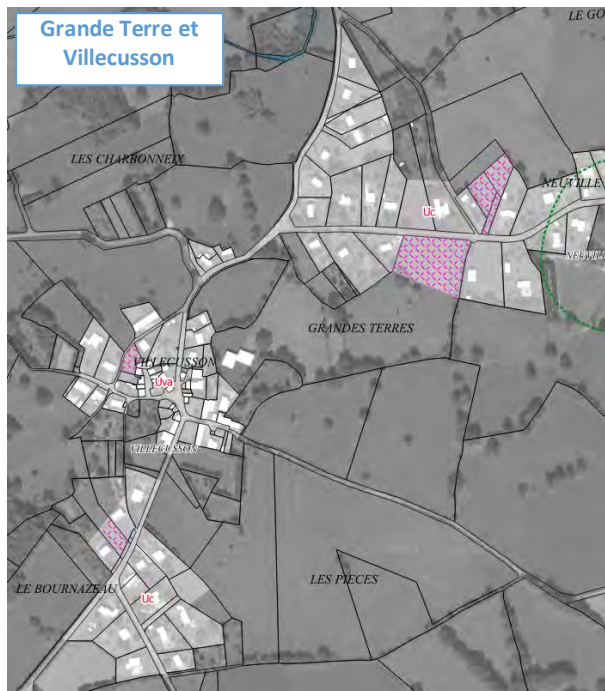
— Résultats

À l'échelle de Sainte-Feyre, nous estimons qu'environ 6 ha de foncier potentiellement urbanisable peuvent être considérés comme de la rétention foncière soit environ 30% du potentiel foncier urbanisable figurant dans le projet de PLU (sur la base de 21 ha). Nous pouvons noter que l'essentiel de cette rétention foncière se localise dans

In fine, le parti pris a donc été de retenir un taux de 30%.

- Quelques illustrations (**potentiel foncier identifiée en rose** dont une partie peut être qualifiée de rétention foncière)





1.3. Justification des orientations stratégiques du PADD

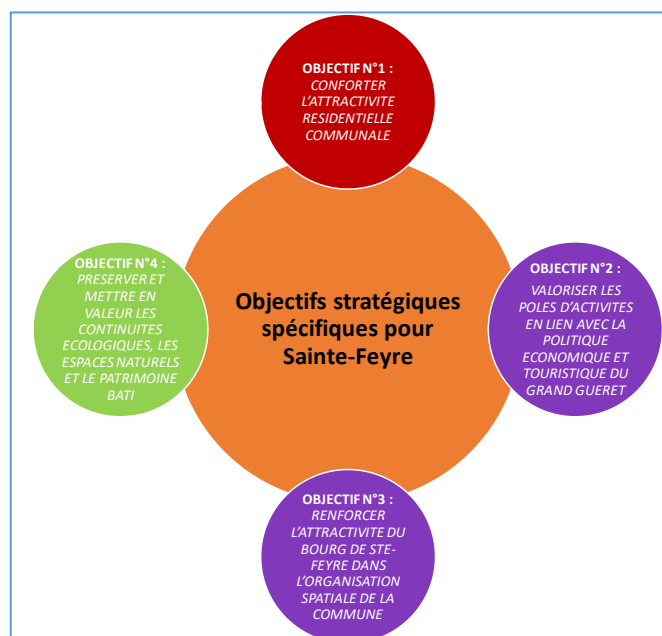
Pour rappel, le Grand Guéret a engagé simultanément l'élaboration/révision de 4 PLU et de 3 Cartes communales. Dans le cadre, la Communauté d'Agglomération a souhaité que l'ensemble des études s'intègre dans une dimension intercommunale en privilégiant une approche d'aménagement et de développement global et partagé à l'échelle du territoire, respectueux des spécificités communales. Son objectif était avant tout de :

- Engager une réflexion autour d'un projet commun (PADD qui respecte les sensibilités de chaque commune).
- Co-construire des documents d'urbanisme qui soient cohérents entre eux (règlement écrit et graphique, OAP notamment) afin de faciliter l'instruction des documents d'urbanisme du service ADS du Grand Guéret.

Ainsi, la révision du PADD de Sainte-Feyre résulte d'une réflexion à l'échelle intercommunale afin d'assurer une cohérence et un équilibre entre les différentes entités composant l'armature territoriale du Grand Guéret.

Ainsi, les orientations stratégiques du PADD de Sainte-Feyre sont fondées sur :

- Un socle commun privilégiant une ambition partagée à l'échelle du Grand-Guéret qui repose sur six principes. Au regard des problématiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation des continuités écologiques, d'habitat, d'activités touristiques...



1.3.1. Une ambition partagée : « Privilégier une approche d'aménagement et de développement à l'échelle du Grand Guéret »

En lien avec les grandes orientations des documents supra-communautaires, cette ambition est fondée sur six principes déclinés à l'échelle du Grand Guéret dans les tableaux qui suivent :

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	PRINCIPES / OBJECTIFS DU PADD
En 2015, le Grand Guéret compte 27 651 habitants soit 303 habitants de plus qu'en 2010 (+0,2%/an). La croissance de la population se fait essentiellement à l'Est de Guéret et à fortiori dans la première couronne Est de Guéret (Sainte-Feyre, Saint-Fiel) et dans les communes rurales du sud-ouest du territoire. Néanmoins, l'objectif fixé par l'ancien SCoT de 29 000 – 30 000 habitants en 2025-2030 n'est pas atteint dans la mesure où le territoire devrait gagner 600 habitants tous les 6 ans.	La mise en place d'une politique attractive en matière d'accueil résidentiel qui permette d'inverser les tendances démographiques actuelles et de répondre à un enjeu de mixité sociale et intergénérationnelle.	LE RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN FAVORISANT L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS — Relever le défi démographique à l'échelle du Grand Guéret : il s'agit de dépasser le stade de la stabilisation démographique pour tendre vers une augmentation de la population (400 nouveaux arrivants par an) avec une cible "privilégiée" : les 30-45 ans et les familles. — Mettre en œuvre une politique d'accueil et d'attractivité opérationnelle : ▪ Développer la culture de l'accueil (veille et intégration) ▪ Construire et diffuser une offre globale d'installation en misant sur la promotion territoriale et la prospection ▪ Accompagner les porteurs de projet et candidats à l'installation

Eléments clefs de diagnostic	Enjeux prioritaires	Principes / Objectifs du PADD
Le Grand Guéret a adhéré, par le biais d'une convention cadre, à l'EPF Nouvelle-Aquitaine. Quelques communes ont d'ores et déjà sollicité l'EPF à savoir Saint-Laurent, Saint-Fiel et Guéret pour le pôle d'échange multimodal. En matière de lutte contre l'étalement urbain, les communes intègrent depuis 2014 dans leur document d'urbanisme des objectifs de production logements qui visent à densifier et limiter l'étalement urbain. Néanmoins, de nombreux efforts restent à consentir pour limiter le développement des hameaux et l'urbanisation linéaire le long des voies.	La mise en place d'une politique attractive en matière d'accueil résidentiel qui permette d'inverser les tendances démographiques actuelles et de répondre à un enjeu de mixité sociale et intergénérationnelle.	UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX FAVORISANT UNE GESTION ECONOME DE L'ESPACE ▪ Concentrer le développement résidentiel sur les bourgs en privilégiant l'urbanisation en connexion de la tâche urbaine et la valorisation des « <i>dents creuses</i> » ▪ Redéfinir et hiérarchiser les zones à urbaniser à vocation d'habitat en veillant à leur adéquation avec la capacité des réseaux (eau, assainissement...) afin de proposer une offre foncière facilement mobilisable ▪ Favoriser une urbanisation raisonnée des villages à caractère résidentiel, en privilégiant l'urbanisation des « <i>dents creuses</i> » et interstices, et en limitant l'urbanisation à l'enveloppe urbaine existante ▪ Préserver les limites urbaines actuelles des autres villages (village à vocation agricole par exemple) et hameaux afin de ne pas entraîner d'impacts sur les espaces naturels et agricoles

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	PRINCIPES / OBJECTIFS DU PADD
En 2013, concomitamment à la prise de compétence par la CA, le réseau de TàD et de TC est mis en place sur le territoire du Grand Guéret. Le réseau Agglo'bus, réseau de transports en commun de l'agglomération du Grand Guéret, est organisé aujourd'hui autour de 4 services majeurs : ▪ 7 lignes régulières urbaines dans Guéret, ▪ 4 secteurs desservis par des navettes sur le Grand Guéret en Transport à la demande TàD (nord, est, sud et ouest) ▪ Des services scolaires, ▪ Un espace dédié à vos déplacements : l'Espace Mobilité. D'autres initiatives en matière de mobilités durables sont à citer comme la création d'aires de covoiturage sur l'axe de la RN 145 par le Conseil Départemental notamment à Saint-Vaury (entrée de ville) et à Guéret (Intermarché). A l'inverse, depuis 6 ans, on note peu d'aménagements réalisés sur les modes doux. Les réflexions ou projets sont intégrés dans les nouveaux programmes d'aménagement des communes du pôle urbain.	L'accompagnement au développement de nouvelles formes de mobilité « <i>gérer, maîtriser la croissance des déplacements</i> »	L'ACCOMPAGNEMENT AU DEVELOPPEMENT DE NOUVELLES FORMES DE MOBILITE — Encourager les initiatives favorisant l'utilisation de nouvelles formes de mobilité : ▪ Optimiser les transports en commun existants, et notamment le TàD, en s'appuyant sur le réseau Agglo'bus porté par le Grand Guéret ; ▪ Développer et encourager les pratiques de covoiturage au quotidien en s'appuyant entre autres sur les aires existantes et sur l'utilisation partagée de véhicules (Autopartage) ; ▪ Encourager les initiatives en faveur du développement de véhicules électriques et l'aménagement d'infrastructures dédiées (de type borne de recharge électrique par exemple). — Renforcer les liens entre développement urbain et mobilité ▪ Développer le maillage de liaisons douces, entre les différentes zones à vocation d'habitat, de services et d'activités, pour faciliter les déplacements de proximité des ménages ; ▪ Renforcer les déplacements doux et l'accès aux places publiques pour les piétons et les cyclistes ; ▪ Qualifier l'offre de stationnement en centre-bourg afin de renforcer son attractivité.

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	PRINCIPES / OBJECTIFS DU PADD
La consommation de foncier « industriel » s'est nettement réduite depuis 2012. 50% des zones sont inoccupées pour deux raisons essentielles : Une dynamique économique faible qui met en évidence le surdimensionnement de certaines ZAE. Une demande en inadéquation avec l'offre La dynamique commerciale actuelle est marquée par des zones commerciales implantées dans le cœur urbain qui se vident au profit des zones commerciales plus périphériques Une offre commerciale hétérogène avec une situation plus préoccupante pour certaines communes qui ont vu la fermeture de leur dernier commerce	Le renforcement de l'attractivité et de la croissance économique du Grand Guéret Le maintien de la fonction commerciale des centres-villes et centres bourgs et organiser le développement commercial	LE SOUTIEN AU DEVELOPPEMENT DE NOUVELLES ACTIVITES ECONOMIQUES ET A LA CREATION D'EMPLOIS — Conforter les zones d'activités d'intérêt communautaire en lien avec les ambitions économiques du Grand Guéret ▪ Ajuster l'offre foncière à vocation économique à l'échelle intercommunale au regard des dynamiques économiques locales afin de limiter les impacts sur les espaces naturels et agricoles ; ▪ Veiller à la complémentarité des différentes zones d'activités économiques en favorisant leur spécialisation, levier pour favoriser un développement exogène ; ▪ Favoriser un traitement qualitatif renforcé des zones d'activités localisées le long des axes routiers structurants et secondaires. — Veiller à une structuration de l'offre commerciale et de services équilibrée entre cœur urbain, bourg-centre et zones commerciales périphériques ▪ Maintenir une offre commerciale diversifiée de proximité, gage de qualité, permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les déplacements ; ▪ Localiser de manière préférentielle les commerces et services en centre-bourg ; ▪ Privilégier la densification des zones commerciales existantes tout en favorisant une montée en qualité.

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	PRINCIPES / OBJECTIFS DU PADD
En 2015, l'agriculture ne fournit plus que 1,5 % des emplois (contre 2,0 % des emplois en 2010) traduisant un affaiblissement des activités agricoles depuis 2010. En 22 ans, le Grand Guéret a vu sa surface utilisée diminuer de plus de 12 %. Le nombre d'exploitations est en constante diminution depuis 1988.	La préservation de l'activité agricole qui constitue à la fois un enjeu économique (maintien des exploitations, développement de nouvelles activités) et de cadre de vie (en termes de paysage notamment)	LA PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES ET LA MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS, CONTINUITES ECOLOGIQUES, VECTEUR D'ATTRACTIVITE – Préserver les espaces agricoles pour maintenir une activité extensive et limiter l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles en cherchant à rationaliser le développement de l'urbanisation. – Préserver la vocation des villages et hameaux agricoles afin de garantir la fonctionnalité des espaces agricoles dans l'organisation du territoire. Il s'agit notamment de favoriser le développement des exploitations agricoles, limiter les conflits d'usage engendrés par l'implantation d'habitations à proximité des exploitations
ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	PRINCIPES / OBJECTIFS DU PADD
Un PCET à mettre en œuvre, un développement des énergies alternatives contraints ▪ Un projet photovoltaïque d'une puissance de 14,3 MWc, localisé sur Guéret et St-Fiel, agréé par la Commission de Régulation de l'Energie	Contribuer à la lutte contre l'émission des gaz à « effet de serre », réduire la consommation d'énergie et encourager le développement des énergies renouvelables	LA PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES ET LA MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS, CONTINUITES ECOLOGIQUES, VECTEUR D'ATTRACTIVITE – Atteindre l'autosuffisance énergétique par une production d'énergies renouvelables locales ▪ Poursuivre l'effort de soutien à l'efficacité énergétique des bâtiments publics et privés, en lien avec la mise en œuvre du PCET et la labellisation TEPCV (Territoire à Energie Positive pour la croissance verte) du Grand Guéret

Une forte progression de la protection des captages AEP ; une meilleure conformité de l'eau potable distribuée. Une amélioration des performances épuratoires en collectif comme en ANC, malgré des améliorations à poursuivre. De nombreux inventaires soulignent la qualité écologique des milieux naturels : ▪ 11 ZNIEFF ▪ 2 ZSC liées à la présence de deux cours d'eau majeurs du territoire intercommunal (Gartempe et Creuse). Aucun plan de prévention des risques naturel valant servitude n'a été approuvé ou élaboré sur le périmètre du SCoT depuis 2012. Les trois communes concernées par un PPR en 2012 sont toujours couvertes en 2018. Seules les communes de Sainte-Feyre et de Glénic ont élaboré un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) depuis 2012.	La prise en compte des risques majeurs dans les choix d'urbanisme – Limiter, gérer les pollutions et les nuisances La protection, la gestion et la valorisation d'un territoire « nature » : maintenir l'équilibre de la biodiversité des espaces naturels	▪ Encourager la production des énergies renouvelables : solaire thermique ou photovoltaïque, réseau de chaleur, filière bois énergie, biomasse... ▪ Concilier la transition énergétique avec les objectifs de qualité paysagère et environnementale — Préserver et optimiser l'utilisation de la ressource en eau ▪ Poursuivre ou anticiper la protection des captages d'Alimentation en Eau Potable (AEP) ; ▪ Privilégier l'urbanisation dans les secteurs où les réseaux existants ont une bonne capacité et dans les villages reliés aux réseaux d'assainissement collectif communaux. — Conserver les éléments paysagers assurant la structure du paysage et jouant le rôle d'écran vis-à-vis des extensions urbaines. — Préserver les éléments de biodiversité (corridor bocager, boisements linéaires, prairies à pâturage extensif...) par le maintien d'une agriculture extensive et l'utilisation d'outils réglementaires — Préserver les cours d'eau et les zones humides associées aux fonds de vallées en tenant l'urbanisation à distance de ces milieux ; — Permettre des aménagements de plein air au sein des espaces naturels avec la possibilité de réouverture d'espaces forestiers (aire de décollage de parapente, parc accrobranche...), et préserver les panoramas
--	--	---

1.3.2. Des objectifs stratégiques pour Sainte-Feyre

En lien avec les principes communs évoqué ci-dessus et au regard des enjeux locaux tirés du diagnostic, le projet communal de Sainte-Feyre se décline en objectifs stratégiques.

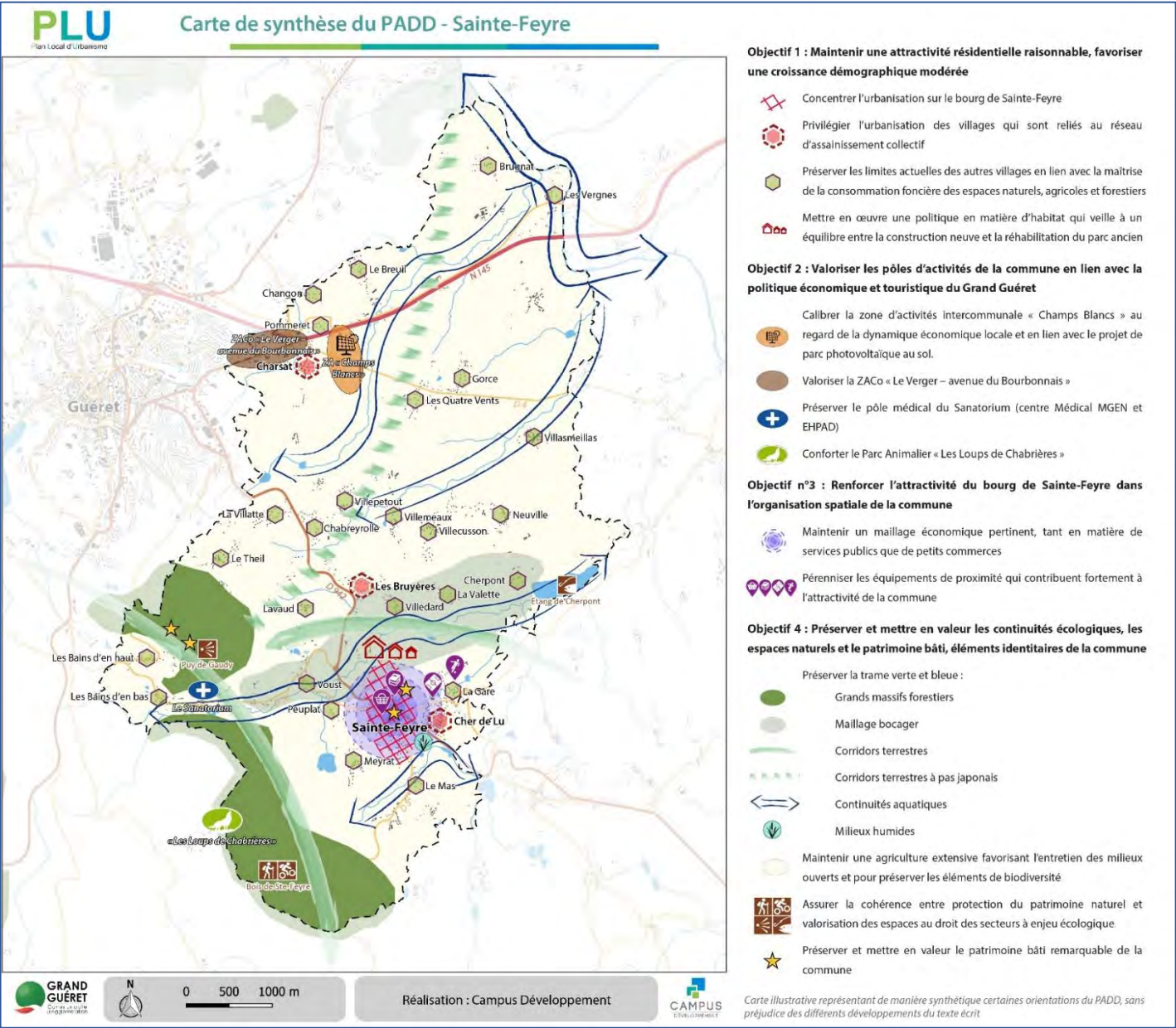
ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
– Une commune périurbaine typique marquée par une forte croissance démographique depuis 1968 ▪ Une croissance démographique liée essentiellement à un solde migratoire positif – Une commune légèrement plus « jeune » que le Grand Guéret mais qui tend à vieillir » – Une commune à vocation résidentielle marquée par la prédominance des résidences principales ▪ Une forte hausse du parc de logements – Une commune qui se distingue par la présence d'un EHPAD, en lien avec le Centre Médical – Un parc de logements vacants faible qui s'explique par une certaine pression foncière	La poursuite du développement de l'attractivité résidentielle de St-Fiel tout en maîtrisant l'urbanisation future et en réduisant le potentiel foncier constructible à vocation d'habitat du PLU actuel	OBJECTIF N°1 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE COMMUNALE – Maintenir une croissance démographique modérée en favorisant l'accueil de nouvelles populations. ▪ Conforter son attractivité résidentielle en maintenant une croissance démographique modérée permettant d'atteindre les 2 700 habitants à un horizon de 12 ans (soit un gain de 228 habitants), objectif basé sur un rythme de croissance de +0,74%/an, toutefois inférieur à celui observé au cours de la dernière décennie. – Conduire une politique en matière d'habitat qui réponde à un enjeu de mixité sociale et intergénérationnelle ▪ Produire une offre de logements diversifiée que ce soit en termes de forme urbaine (maisons individuelles, logements intermédiaires), de statut (accession à la propriété, logements locatifs...), de taille et d'accessibilité (personnes seules, personnes âgées). ▪ Reconquérir le parc de logements vacants en centre-bourg, dans une logique de valorisation des tissus urbains et de récupération du bâti dégradé (logements indignes et vétustes).

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
– De nouvelles constructions qui se localisent régulièrement en extension des villages ce qui tend à accentuer le phénomène d'étalement urbain et d'urbanisation linéaire le long des voies – Une consommation des espaces naturels et agricoles d'environ 19 ha, qui est essentiellement liée à l'habitat (16 ha) ▪ Elle se concentre essentiellement sur trois secteurs : le secteur de la D 940 (Laschamps de Chavanat), le bourg et le secteur Nord-ouest de la commune (Champ redon, le Roudeau, les Buiges) – Un potentiel foncier constructible considérable (94 ha) qui se concentre principalement sur le bourg et le secteur autour de la D 940, en particulier Laschamps de Chavanat et Croze	La poursuite du développement de l'attractivité résidentielle de St-Fiel tout en maîtrisant l'urbanisation future et en réduisant le potentiel foncier constructible à vocation d'habitat du PLU actuel	– Mettre en œuvre une politique de développement résidentiel favorisant une gestion économe de l'espace et valorisant la qualité des paysages ▪ Maîtriser la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en respectant une enveloppe foncière plafond pour l'habitat d'environ 21 ha et un objectif de densité de 10 logements à l'hectare ▪ Concentrer l'urbanisation sur le bourg de Sainte-Feyre ▪ Permettre l'urbanisation des villages qui sont reliés au réseau d'assainissement collectif ▪ Préserver les limites urbaines actuelles des autres villages afin de ne pas entraîner d'impact sur les espaces naturels et agricoles. ▪ Veiller à limiter l'urbanisation linéaire le long des routes départementales (D 942, D4 et D3).

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
– Une offre foncière importante en périphérie de Guéret : ▪ La ZACo « Le Verger – avenue du Bourbonnais » : 19 ha dont 6 000 m² disponible ▪ La zone d'activités intercommunale « Champs Blancs » : 6,5 ha dont 4,5 ha de foncier disponible + 1 réserve foncière de 15ha – La zone commerciale « Le Verger – avenue du Bourbonnais » qui est identifiée comme une ZACo au SCoT : porte d'entrée » de la ville de Guéret et de la commune de Ste-Feyre – Un tissu artisanal spécialisé dans le secteur du bâtiment qui contribue à l'attractivité économique du territoire	La valorisation des espaces d'activités en lien avec la politique économique du Grand Guéret	OBJECTIF N°2 : VALORISER LES ESPACES D'ACTIVITES EN LIEN AVEC LA POLITIQUE ECONOMIQUE DU GRAND GUERET En lien avec le principe commun « <i>Le soutien au développement de nouvelles activités économiques et à la création d'emplois</i> », il s'agit pour la commune de Sainte-Feyre d'une part de rationaliser l'offre de foncier à vocation économique en respectant une enveloppe foncière plafond de 10 ha, d'autre part conforter le pôle médical du Sanatorium mais aussi favoriser le développement du tourisme vert. – Rationaliser et optimiser le développement du foncier à vocation économique tout en veillant à un équilibre territorial ▪ Calibrer l'offre foncière de la zone d'activités intercommunale « Champs Blancs » ▪ Valoriser la ZACo « Le Verger – avenue du Bourbonnais » – Préserver le pôle médical du Sanatorium (centre Médical MGEN et EHPAD), moteur économique et social de la commune – Conforter le Parc Animalier « Les Loups de Chabrières », et plus largement le site des Monts de Guéret qui proposent de nombreuses activités de pleine nature (randonnées, VTT, escalade, parcours aventure...)

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
– Sainte-Feyre, une commune du pôle urbain sous l'influence de Guéret que ce soit en matière d'emplois, de commerces et de services – Une commune qui bénéficie d'une situation privilégiée puisqu'elle est desservie par la N 145 (échangeur n°47) – Un pôle d'emplois important au sein du pôle urbain de Guéret grâce au Centre Médical MGEN Alfred Leune (320 emplois) et à ses zones d'activités situées en périphérie de Guéret et de la RN 145.	Le renforcement de l'attractivité du bourg de St-Feyre dans l'organisation urbaine et spatiale de la commune.	OBJECTIF N°3 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU BOURG DE ST-FEYRE DANS L'ORGANISATION SPATIALE DE LA COMMUNE – Maintenir un maillage économique pertinent, tant en matière de services publics que de petits commerces, garant de lien social pour la commune, en créant les conditions favorables que ce soit en termes d'accessibilité, de stationnement et de qualité urbaine – Pérenniser les équipements de proximité qui contribuent fortement à l'attractivité de la commune (équipements sportifs, culturels, éducatifs...), en lien avec la dynamique associative locale

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
– Le territoire communal appartient au bassin versant de la Creuse amont. ▪ La Creuse, le ruisseau de la Naute, le ruisseau des Chers et le ruisseau de Valette constituent les principaux linéaires drainant la commune (60% du linéaire). – Le territoire n'est couvert par aucune ZNIEFF, mais la ZNIEFF de type 2 « Forêt de Chabrières » s'étend au-delà de la limite sud-ouest de la commune. – Le maillage bocager, les ripisylves ainsi que les cours d'eau et leurs annexes contribuent à la constitution d'une trame verte et bleue apparaissant structurante à l'échelle communautaire. – Les grands boisements sont particulièrement présents dans le tiers sud-ouest de la commune, tandis que les plateaux occupant la partie centrale et septentrionale du territoire alternent boisements et paysages agricoles	Le maintien des continuités écologiques La préservation de la qualité des paysages, vecteurs d'attractivité La préservation de l'activité agricole qui constitue à la fois un enjeu économique (maintien des exploitations, développement de nouvelles activités) et de cadre de vie (en termes de paysage notamment)	OBJECTIF N°4 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET CONTINUITES ECOLOGIQUES, ELEMENTS IDENTITAIRES DE LA COMMUNE En lien avec les objectifs évoqués dans les principes communs visant à préserver les ressources et mettre en valeur les espaces naturels et continuités écologiques, il s'agit avant tout pour Sainte-Feyre de : – Le maintien des continuités écologiques ▪ Préserver le maillage bocager et les boisements de versants. ▪ Conserver une agriculture extensive favorisant l'entretien des milieux ouverts. ▪ Préserver les grands massifs forestiers (Puy de Gaudy, Bois de Sainte-Feyre) et la trame bocagère existante qui contribuent à l'identité du territoire, au maintien des continuités écologiques, et à la protection de la ressource en eau ▪ Préserver les fonds de vallée et les secteurs humides et conserver l'urbanisation à l'écart de la zone inondable de la Creuse – Valoriser les espaces naturels et le patrimoine bâti ▪ Assurer la cohérence entre protection du patrimoine naturel et valorisation des espaces au droit des secteurs à enjeu écologique (Puy de Gaudy et bois de Sainte-Feyre en particulier) ▪ Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti de la commune : château de Sainte-Feyre, église « Saint-Symphorien », Chapelle Saint-Hubert...



2. JUSTIFICATION DES MESURES REGLEMENTAIRES

2.1. Justification des choix retenus en matière de règlements graphique et écrit

2.1.1. Présentation du plan de zonage – les choix retenus

⇒ L'établissement du plan de zonage – les principes retenus

Pour rappel, la commune de **Sainte-Feyre dispose d'un PLU en vigueur approuvé le 23 février 2011**. Le présent projet de révision s'appuie donc sur le zonage existant du PLU, qui a été « mis à plat » pour l'adapter aux contraintes et potentialités du territoire, en cohérence avec les objectifs du PADD et les directives de l'Etat.

D'une façon générale, le plan de zonage du PLU a été établi au regard de plusieurs critères et besoins :

- **L'organisation urbaine du territoire communal** : le bourg de Sainte-Feyre, des extensions résidentielles au niveau de Peuplat, Le Mas et de la Gare. Les villages les plus importants sont situés autour de la D942 entre le bourg de Sainte-Feyre et Guéret et un secteur autour de la D4. Les enveloppes urbaines ont été naturellement incluses dans la zone urbaine (U) pour valoriser le potentiel en « dent creuse ». Afin de concentrer l'urbanisation sur ces secteurs bâtis, des extensions ont été inscrites au plan de zonage, chacune proportionnée à la taille du tissu urbain auquel elle s'intègre.
- **La vocation agricole des plus petits villages et hameaux** : Ces secteurs ont une vocation agricole marquée ; notamment ceux concernés par des périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles, ont été exclus des zones urbaines (U) du PLU afin de pérenniser les exploitations agricoles en anticipant leur développement (A) dans lesquels la réfection ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que de l'édification d'annexes sont autorisées.
- **La prise en compte des éléments remarquables et/ou identitaires du territoire** : la trame verte et bleue, les espaces naturels emblématiques..., mais aussi la silhouette générale des espaces bâtis, les contraintes topographiques, les risques...
- **La rationalisation du potentiel foncier urbanisable** à vocation habitat en limitant l'urbanisation linéaire le long des axes.
- **La présence d'infrastructures** : voiries, réseaux secs, réseaux humides... (notamment en recherchant à optimiser les secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif dans le bourg et dans les villages).

⇒ Synthèse des zones du PLU

Conformément au Code de l'Urbanisme (articles R151-17 à R151-25), le plan de zonage distingue **quatre types de zones**, elles-mêmes découpées en secteurs répondant aux différentes caractéristiques du territoire communal et tenant compte de leurs spécificités.

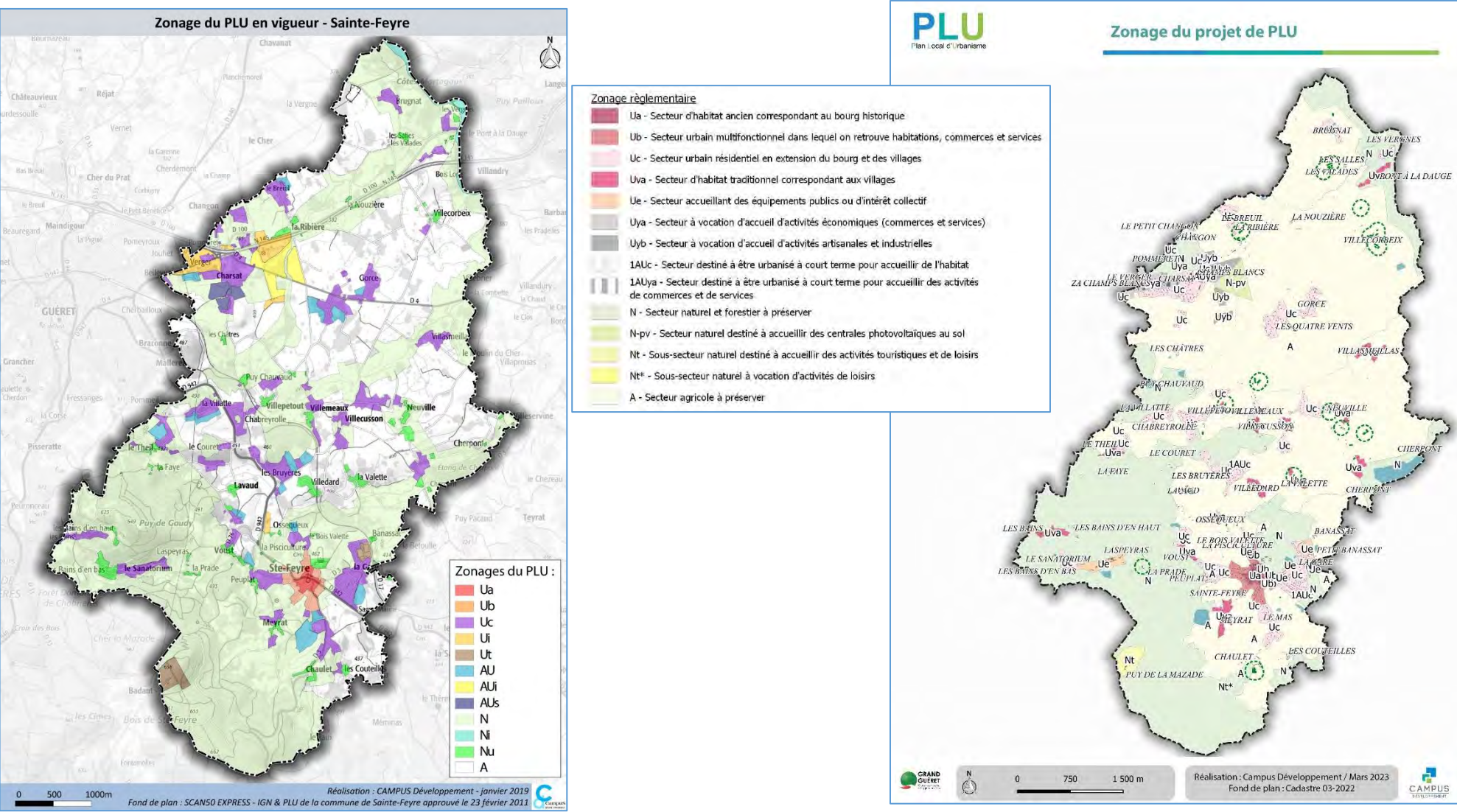
La répartition des zones du projet de PLU de Sainte-Feyre fait apparaître que **90,8% (2 725 ha) de la superficie de la commune est classée en zone agricole et naturelle**, contre 86,5% (2 597 ha) au PLU en vigueur. Plus de 128 ha ont été reclassés en zones agricoles et naturelles dans le projet de PLU.

Les zones urbaines (U), quant à elles représentent 9% de la superficie communale (soit 270,9 ha), contre 8,8% (2665 ha) au PLU en vigueur. Il est à noter que cette légère augmentation est due à la très importante réduction des zones à urbaniser (AU). Effectivement elles représentent **0,2% (6 ha)** du projet de PLU contre 2,4% (72,6 ha) au PLU en vigueur.

Type de zone	PLU révisé		Surfaces des zones	Surfaces des zones
	Projet de révision du PLU		en ha	en %
Zones Urbaines	Ua	Secteur d'habitat ancien correspondant au bourg historique	6,8	0,2
	Ub	Secteur urbain multifonctionnel dans lequel on retrouve habitations, commerces et services	18,8	0,6
	Uc	Secteur urbain résidentiel en extension du bourg et des villages	154,9	5,2
	Uva	Secteur d'habitat traditionnel correspondant aux villages	43,2	1,4
	Ue	Secteur accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif	15,6	0,5
	Uya	Secteur à vocation d'accueil d'activités économiques (commerces et services)	16,1	0,5
	Uyb	Secteur à vocation d'accueil d'activités artisanales et industrielles	15,5	0,5
	Sous total zone U		270,9	9,0
Zones à Urbaniser	1AUc	Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir de l'habitat	1,6	0,1
	1AUya	Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir des activités de commerces et de services	4,4	0,1
		Sous total zone AU	6,0	0,2
Zones Agricoles	A	Secteur agricole à préserver	1704,3	56,8
		Sous total zone A	1704,3	56,8
Zones Naturelles	N	Secteur naturel et forestier à préserver	992,5	33,1
	N-pv	Secteur naturel destiné à accueillir des centrales photovoltaïques au sol	15,2	0,5
	Nt	Secteur naturel destiné à accueillir des activités touristiques et de loisirs	12,0	0,4
	Nt*	Sous-secteur naturel à vocation d'activités de loisirs	1,4	0,0
		Sous total zone N	1021,2	34,0
TOTAL			3002,3	100,0

- Au sein des zones urbaines, les secteurs à dominante d'habitat (Ua, Ub, Uc et Uva) occupent une large place. Ils correspondent aux extensions pavillonnaires et aux villages d'une importance notable. Ils représentent plus de 82% (soit 223 ha) de l'ensemble des zones U.
- Les secteurs à vocation d'équipement représentent 0,5% (soit 15,6 ha) en zone Ue. Elle est composée des équipements sportifs tels que les terrains de football, l'espace sportif Poulidor ; le sanatorium, la gare, la gendarmerie et le cimet re.
- Les zones Uya et Uyb représentent 11% (soit 31,6 ha) des zones U. Elles ont pour vocation l'accueil d'activités soit économiques avec commerces et services (Uya) soit artisanales et industrielles (Uyb).
- Les zones 1AUc représentent environ 0,1% (1,6 ha) de la superficie communale. Elles sont à vocation habitat et ont pour objectif d'orienter les futurs aménagements vers la densification et la consommation raisonnée de foncier constructible.
- La zone 1AUya représente 0,1% (4,4 ha) de la totalité de la superficie communale. Elle concerne l'extension de la zone Uya de « Champs Blancs ». Elle est destinée à accueillir des activités de commerces (commerces de gros notamment) et de services.

⇒ Mise en regard du zonage du PLU en vigueur avec celui du projet de PPLU de Sainte-Feyre

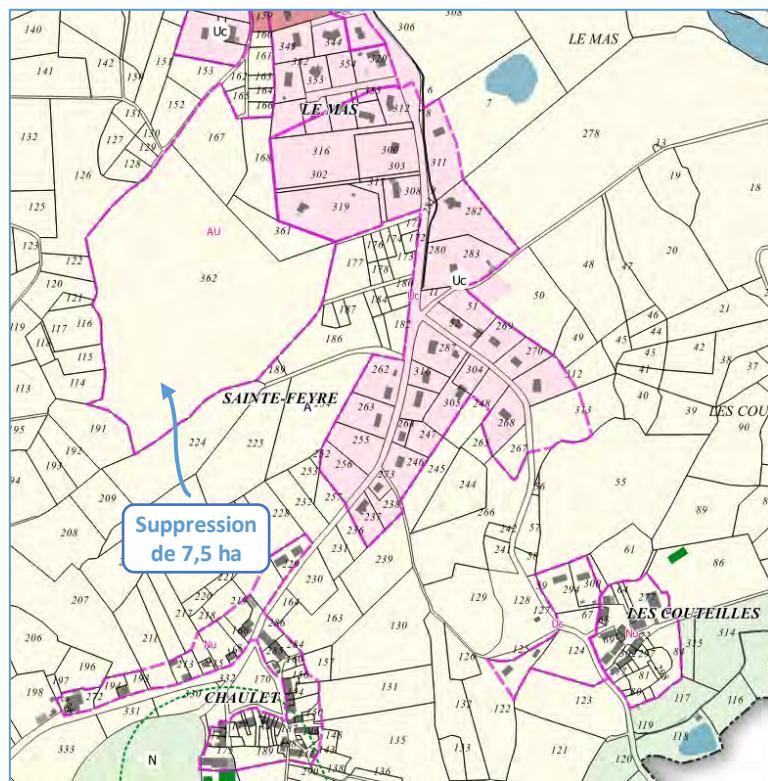


⇒ Evolution de la nomenclature du zonage entre l'ancien et le nouveau PLU

Type de zone	PLU en vigueur		PLU révisé <i>Projet de révision du PLU</i>	
Zones Urbaines	Ua	Cœur de la vieille ville	Ua	Secteur d'habitat ancien correspondant au bourg historique
	Ub	Extensions urbaines proches du Centre-bourg	Ub	Secteur urbain multifonctionnel dans lequel on retrouve habitations, commerces et services
	Uc	Quartiers urbanisés dans le périmètre proche de la ville, les hameaux les plus importants et les zones d'extension pavillonnaire	Uc	Secteur urbain résidentiel en extension du bourg et des villages
			Uva	Secteur d'habitat traditionnel correspondant aux villages
	Ut	Secteur dévolu aux équipements à vocation sportive et touristique	Ue	Secteur accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif
	Ui	Secteur réservé pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de bureau	Uya	Secteur à vocation d'accueil d'activités économiques (commerces et services)
Zones à Urbaniser			Uyb	Secteur à vocation d'accueil d'activités artisanales et industrielles
	AU	Secteur de la commune à caractère naturel, peu ou non équipée, destiné à être ouvert à l'urbanisation pour de l'habitat résidentiel	1AUc	Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir de l'habitat
	AUS	Secteur à urbaniser dit « strict », c'est-à-dire que la zone ne pourra être rendue constructible qu'après modification du PLU		
	AUi	Secteur à urbaniser à vocation industriel, artisanal et commercial	1AUya	Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir des activités de commerces et de services
Zones Naturelles Agricoles	A	Zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique, des terres agricoles	A	Secteur agricole à préserver
	N	Zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, et de son caractère d'espace naturel	N	Secteur naturel et forestier à préserver
	Ni	Secteur affecté par un risque d'inondation		
	Nu	Implantations ponctuelles dans des espaces naturels ou agricoles, de constructions à vocation d'habitat ou d'activité non liée à l'agriculture	N-pv	Secteur naturel destiné à accueillir des centrales photovoltaïques au sol
			Nt	Secteur naturel destiné à accueillir des activités touristiques et de loisirs
			Nt*	Sous-secteur naturel à vocation d'activités de loisirs

D'une manière générale, la **nomenclature des zones urbaines et naturelles ont été retravaillées et spécifiées** pour un règlement écrit plus cohérent avec l'existant, proposant plus de souplesse dans les secteurs les plus récents tout en protégeant les secteurs urbains plus anciens. Le projet de zonage du PLU a été établie conformément aux orientations du PADD. Il s'appuie sur les enveloppes urbaines existantes, tout en veillant à un développement urbain raisonnable et calibré. Les changements notables sont :

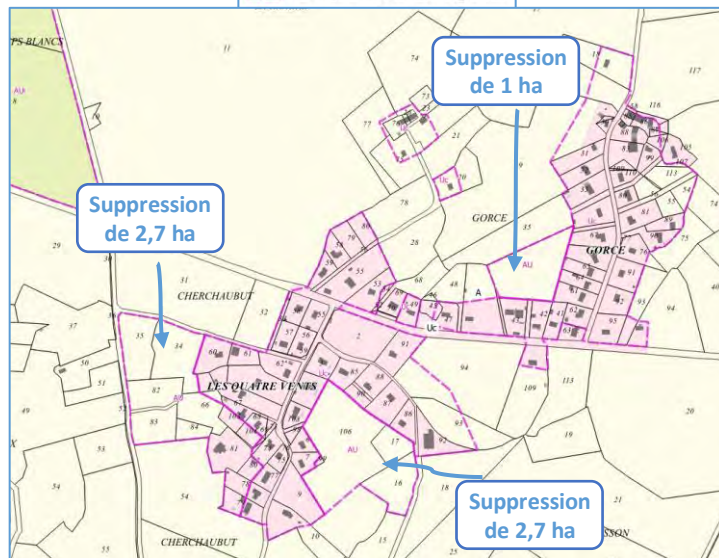
- **La suppression de grandes zones à urbaniser (AU) en extension du bourg et sur les franges des villages (Gorce, les Quatre vents, les Bruyères, le Theil...)** ; plus de **79 ha de potentiel foncier urbanisable ont été supprimés dans le projet de PLU** (classés en A ou N), dont 80% à vocation d'habitat.
- **L'ajustement des limites des secteurs urbains en développement** (Le Bourg, Champs-Blancs, la Gare, les Bruyères et Gorce).
- **L'intégration en zone 1AUya** de l'extension de la zone de Champs-Blancs. Cette zone bénéficie d'une OAP permettant de l'aménager de manière pérenne et en adéquation avec les volontés de la Communauté d'Agglomération du Grand-Guéret.
- **Le réajustement du secteur Nt** (anciennement Ut) composé par le parc des loups de Chabrière afin de concorder au maximum avec la réalité du terrain.
- **La suppression de certains villages et hameaux** classés en Nu ayant une vocation agricole très importante afin de limiter le pastillage.
- **La création du secteur N-pv** (parc photovoltaïque de Champs-Blancs) et **Nt*** (emprise du terrain de paintball).



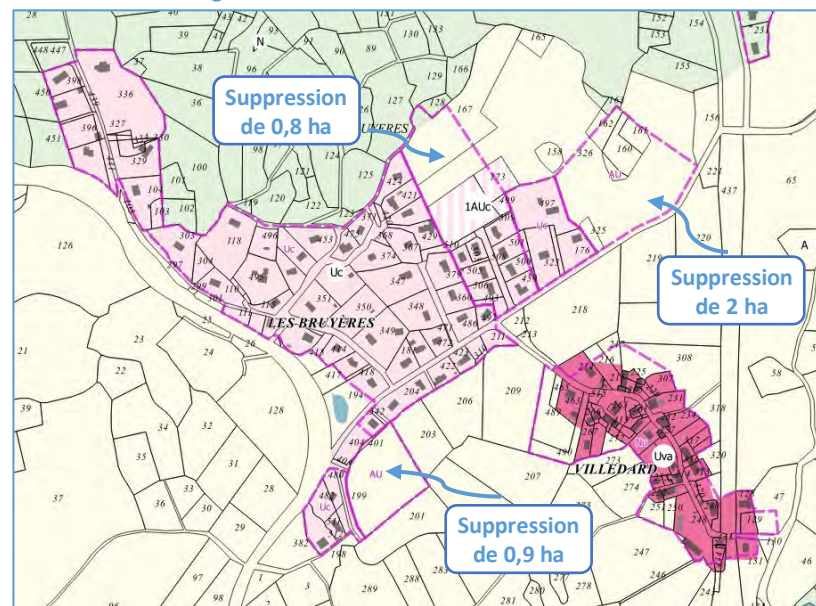
Secteur Sud du Bourg

⇒ Focus sur les grandes zones à urbaniser supprimées

Contour PLU en vigueur



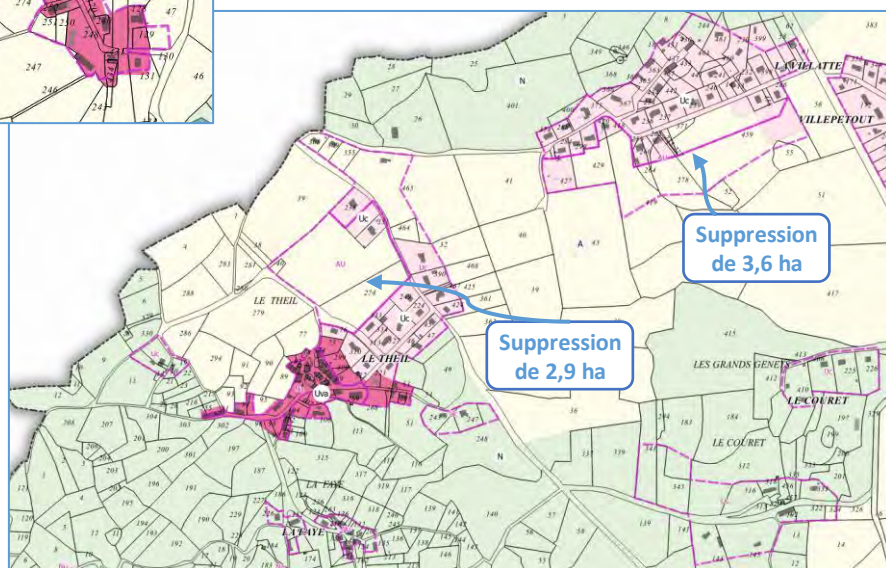
Secteur Gorce et les Quatre Vents



Secteur Les Bruyères et Villedard

Zonage réglementaire

- Ua - Secteur d'habitat ancien correspondant au bourg historique
- Ub - Secteur urbain multifonctionnel dans lequel on retrouve habitations, commerces et services
- Uc - Secteur urbain résidentiel en extension du bourg et des villages
- Uva - Secteur d'habitat traditionnel correspondant aux villages
- Ue - Secteur accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif
- Uya - Secteur à vocation d'accueil d'activités économiques (commerces et services)
- Uyb - Secteur à vocation d'accueil d'activités artisanales et industrielles
- 1AUc - Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir de l'habitat
- 1AUya - Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir des activités de commerces et de services
- N - Secteur naturel et forestier à préserver
- N-pv - Secteur naturel destiné à accueillir des centrales photovoltaïques au sol
- Nt - Sous-secteur naturel destiné à accueillir des activités touristiques et de loisirs
- Nt* - Sous-secteur naturel à vocation d'activités de loisirs
- A - Secteur agricole à préserver



Secteur Le Theil, la Villatte et le Couret

2.1.2. Bilan du potentiel foncier urbanisable

N.B :

Le **potentiel foncier urbanisable** correspond aux surfaces libres (parcelles non bâties dont la surface est supérieure à 500 m²), déduites des parcelles en forte pente, des parcelles comprises dans un périmètre de réciprocité autour d'un bâtiment agricole, des parcelles en cours de construction ou ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire et des parcelles dont l'usage est nettement lié aux constructions voisines (jardin ou parc d'agrément, jardin potager...).

La **délimitation des zones « non aménageable » et/ou « en cours d'aménagement »** identifiées sur les planches relève de l'interprétation du bureau d'étude. Elles ont été définies en fonction des informations disponibles à un instant précis (accessibilité, usages, projets en cours...). Ces indications, au même titre que la répartition « dent creuse » et « extension » du potentiel foncier, peuvent être discutées et ne revêtent donc pas un caractère opposable.

Le plan de zonage du projet de PLU prévoit à court/moyen terme un Potentiel Foncier Urbanisable (PFU) total de **31 ha dont 13,5 ha en extension urbaine et 17,5 ha en densification**.

- En matière d'habitat, le **PFU représente 21,2 ha** dont seulement **4,8 ha en extension urbaine**.
- En matière d'activités économiques, il représente **9 ha dont 4,3 ha en extension**.
- En matière d'équipement, il représente **0,8 ha dont 0,3 ha de potentiel foncier en extension**.

Il convient de noter que plus de **79 ha de potentiel foncier urbanisable ont été supprimés dans le projet de PLU** (classés en A ou N). Cela représente plus de 75% de réduction du PFU à vocation d'habitat et 64% du PFU à vocation d'activités économiques.

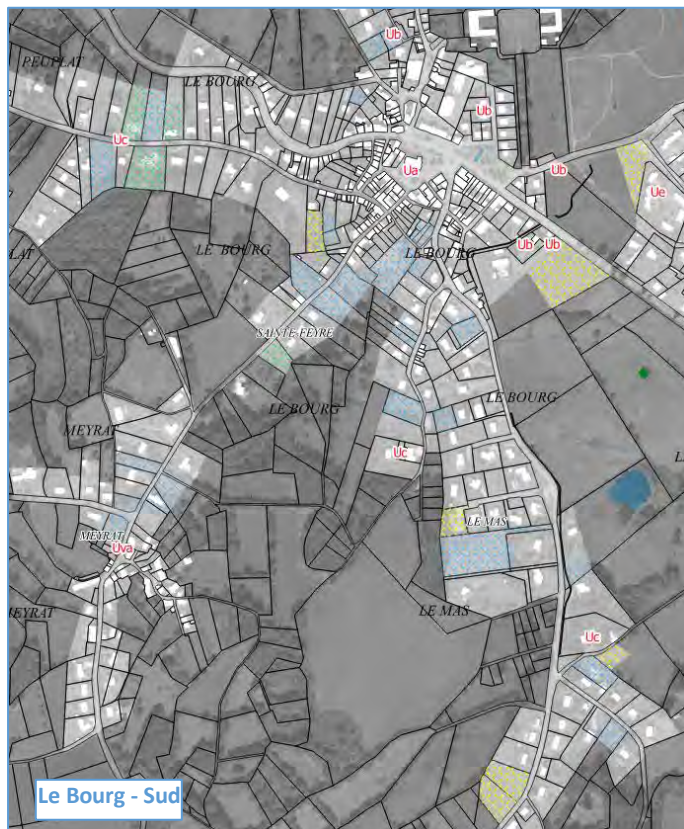
Type de zone	Nom de la zone	Potentiel foncier disponible (ha)	Potentiel dents creuses (ha)	Potentiel en extension (ha)
Zones urbaines	Ua	0,1	0,1	0,0
	Ub	3,2	2,3	0,8
	Uc	13,1	10,0	3,1
	Uva	3,3	3,1	0,2
	Ue	0,8	0,5	0,3
	Uya	2,2	0,7	1,6
	Uyb	2,5	0,0	2,5
	Sous total U	25,2	16,7	8,5
Zones à urbaniser	1AUc	1,5	0,8	0,7
	1AUya	4,3	0,0	4,3
	Sous total AU	5,8	0,8	5,0
TOTAL		31,0	17,5	13,5

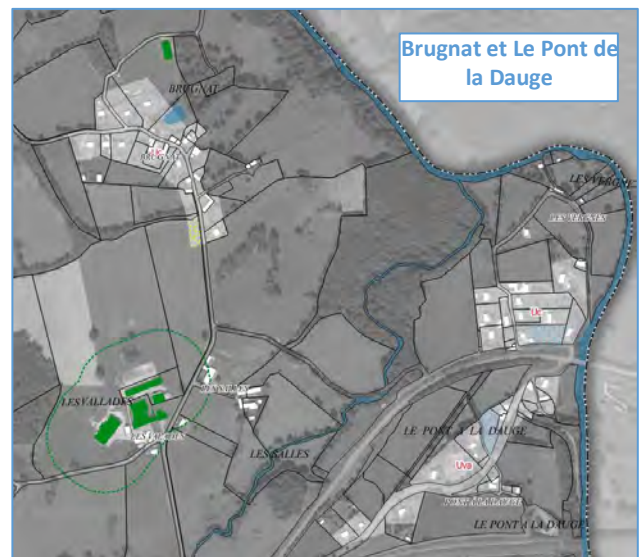
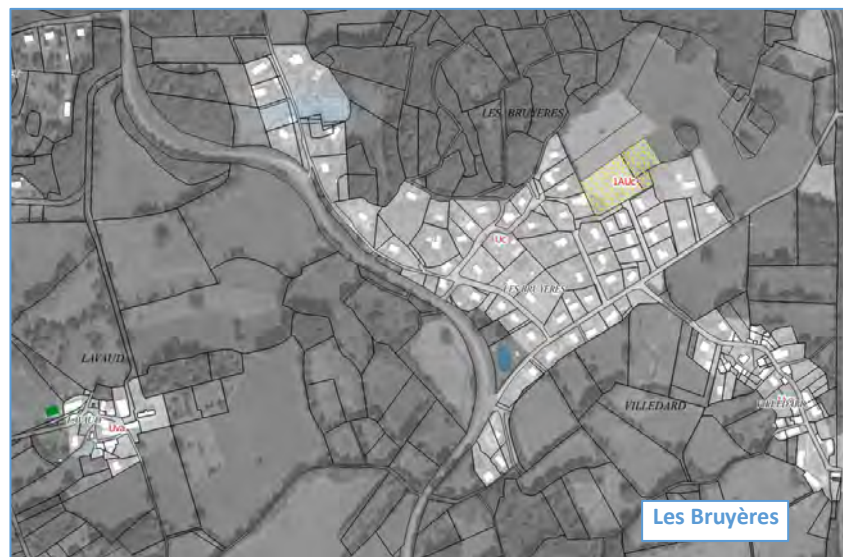
⇒ Potentiel constructible à vocation résidentielle

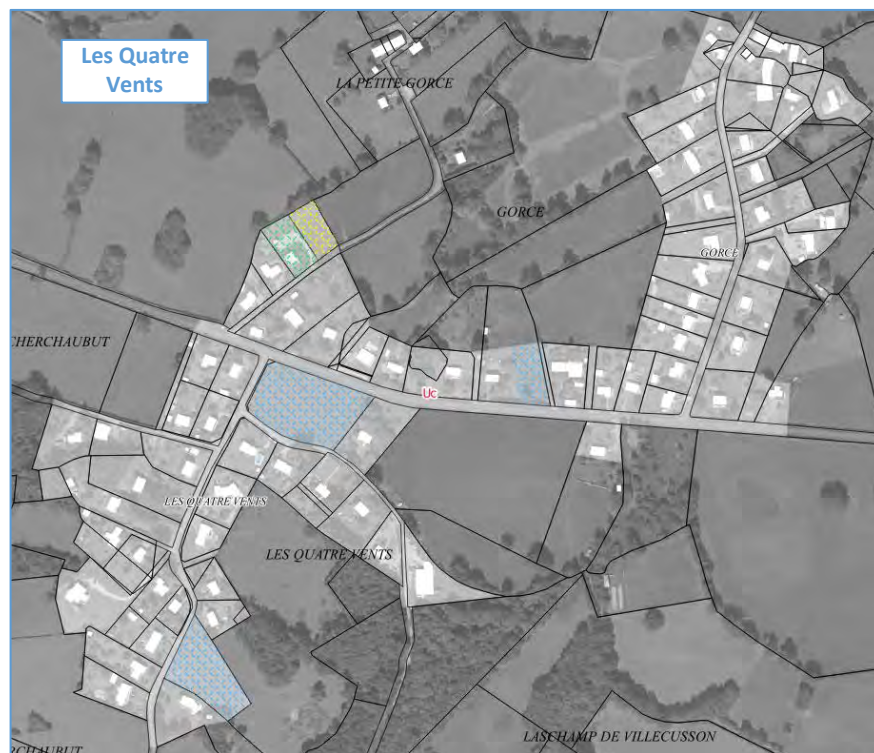
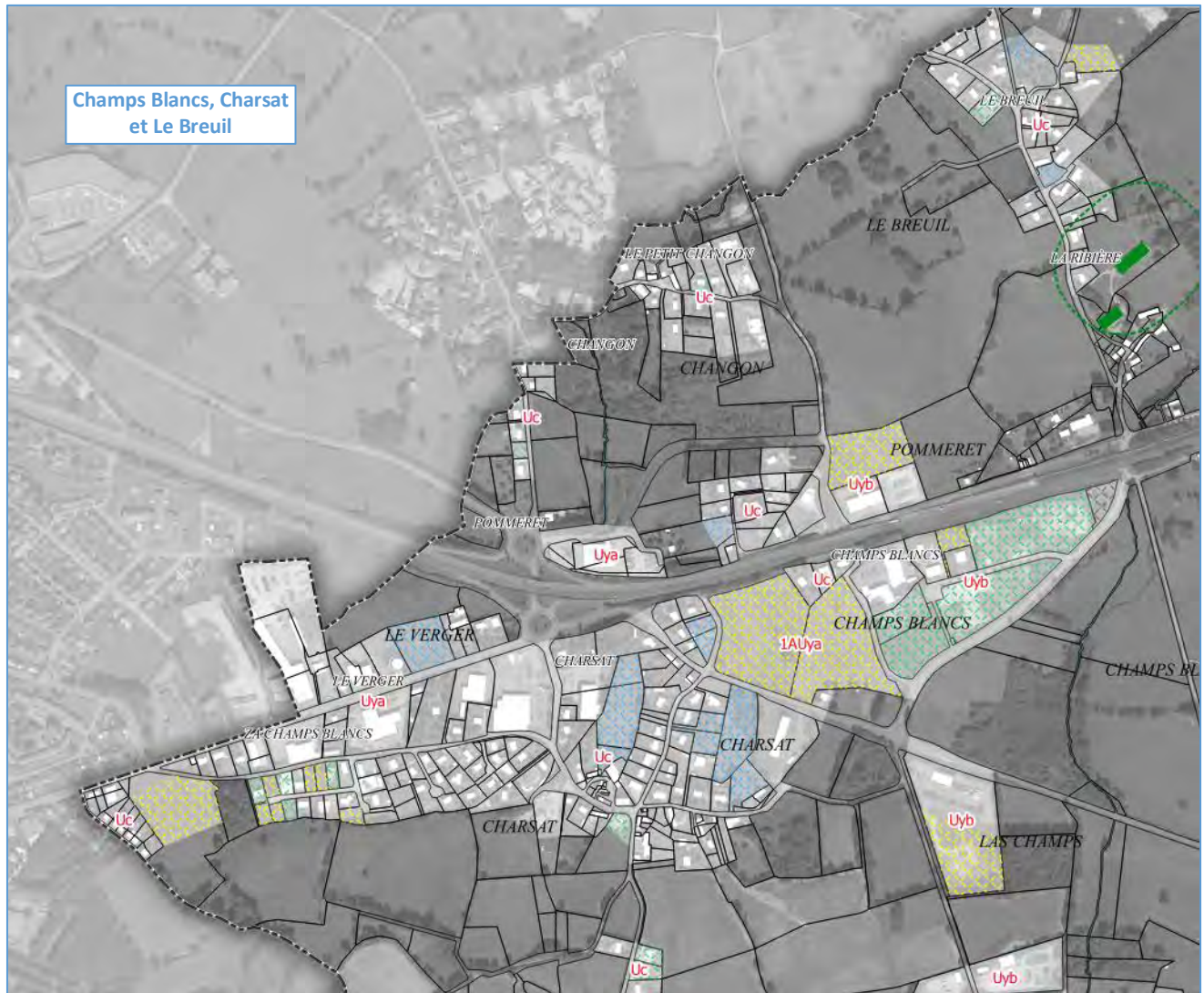
Globalement, le PLU prévoit un potentiel foncier de 21,2 ha dont 4,8 ha en extension à vocation d'habitat (zones Ua, Ub, Uc, Uva et AAUc) en cohérence avec les besoins fonciers en matière d'habitat inscrits au PADD, estimés à 21 ha.

- **Au sein des zones urbaines**, près de 15,5 ha correspondent à des « dents creuses » (parcelles non bâties insérées dans un tissu construit). Ce potentiel constructible se concentre en majeure partie dans le bourg, la gare et Charsat.
- **Les secteurs Ue** représentent 0,8 ha de potentiel constructible dont 0,3 ha en extensions. Il se concentre dans les secteurs du bourg et de la gare ;
- **Les secteurs Uy** (Uya et Uyb) représentent 4,7 ha de potentiel constructible dont 4,1 ha en extension. Ce potentiel est concentré sur les zones Uy au niveau de Champs-Blancs ;
- **Les secteurs d'urbanisation à court/moyen terme (1AUc)** représentent 1,5 ha de potentiel présent sur 2 secteurs « Secteur Cher de Lu » et « Les Bruyères », ils sont insérés en continuité du centre ancien ou des extensions pavillonnaires.

- **Le secteur d'urbanisation à court/moyen terme (1AUya)** représente 4,3 ha de potentiel foncier présent sur le secteur de Champs-Blancs à proximité de Guéret le long de la RN 145.









Conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont dites « zones U ».

La zone Ua correspond au bourg historique de Sainte-Feyre, présentant une mixité des fonctions (logements, artisanat, commerces, services, équipements) et une certaine densité de bâti, caractéristiques d'un tissu urbain ancien. Un développement des services de proximité et la préservation des qualités patrimoniales sont recherchés au sein de cette zone.

A detailed cadastral-style map of the 'Le Bourg' area. The map shows numerous small land parcels, many of which are shaded in light grey or pink. Streets are labeled in black text, including 'Romaine', 'Place de l'Eglise', 'Huber', 'Mairie', 'Place St-Joseph', 'Route d'Arboussier', 'Route de Meyrieux', and 'La Cave'. Many parcels are labeled with numbers, such as 478, 479, 23, 497, 116, 114, 118, 336, 258, 121, 320, 337, 338, 339, 340, 341, 342, 343, 344, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353, 354, 355, 356, 357, 358, 359, 360, 361, 362, 363, 364, 365, 366, 367, 368, 369, 370, 371, 372, 373, 374, 375, 376, 377, 378, 379, 380, 381, 382, 383, 384, 385, 386, 387, 388, 389, 390, 391, 392, 393, 394, 395, 396, 397, 398, 399, 400, 401, 402, 403, 404, 405, 406, 407, 408, 409, 410, 411, 412, 413, 414, 415, 416, 417, 418, 419, 420, 421, 422, 423, 424, 425, 426, 427, 428, 429, 430, 431, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 442, 443, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467, 468, 469, 470, 471, 472, 473, 474, 475, 476, 477, 478, 479, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500. A blue box at the bottom right contains the text 'Le Bourg'.

Les destinations « exploitation agricole et forestière, industrie et entrepôt » sont interdites en raison de leurs incompatibilités réciproques avec la vocation d'habitat qui prédomine sur la zone.

➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour préserver la **morphologie urbaine du bourg ancien**, les constructions doivent s'implanter à l'alignement sur rue ou selon un recul n'excédant pas 5 mètres par rapport à l'alignement. Des dérogations à cette règle générale sont possibles notamment pour les annexes et les extensions de bâtiments.

La hauteur des constructions est limitée à 12 m maximum, sans pouvoir dépasser 3 niveaux, soit R+2 et R+1+Combles, en cohérence avec les caractéristiques du bâti existant de la zone.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères reprennent les principaux éléments constitutifs des façades et des toitures du bâti traditionnel présents dans la zone Ua.

Ces prescriptions, applicables dans le cadre de constructions neuves ou de rénovations, visent à garantir une insertion harmonieuse et qualitative du bâti dans le tissu urbain ancien, avec une volonté de **préserver les dispositions architecturales traditionnelles de la commune**.

Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées à condition de ne pas s'inscrire en rupture avec le tissu urbain ancien et sous réserve de respecter l'harmonie générale de la zone.

Enfin, il n'est pas édicté de règles en matière de stationnement en zone Ua étant donné les fortes contraintes générées par la densité et les caractéristiques architecturales du bâti.

➤ Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles incitent une gestion alternative des eaux pluviales afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement. Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer, en l'absence de réseau public, une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

⇒ **Zone Ub – Secteur urbain multifonctionnel dans lequel on retrouve habitations, commerces et services**

La zone Ub correspond principalement aux extensions péricentrales du centre ancien de Sainte-Feyre, à vocation multifonctionnelle (logements, commerces, services), qui se sont développées au cours de la seconde moitié du XX^{ème} siècle en bordure des principaux axes routiers menant au centre bourg. Une mixité des fonctions (compatible avec sa vocation résidentielle) est recherchée au sein de cette zone, où cohabite une importante diversité architecturale.

La zone Ub correspond aux extensions péricentrales du centre ancien de Sainte-Feyre.

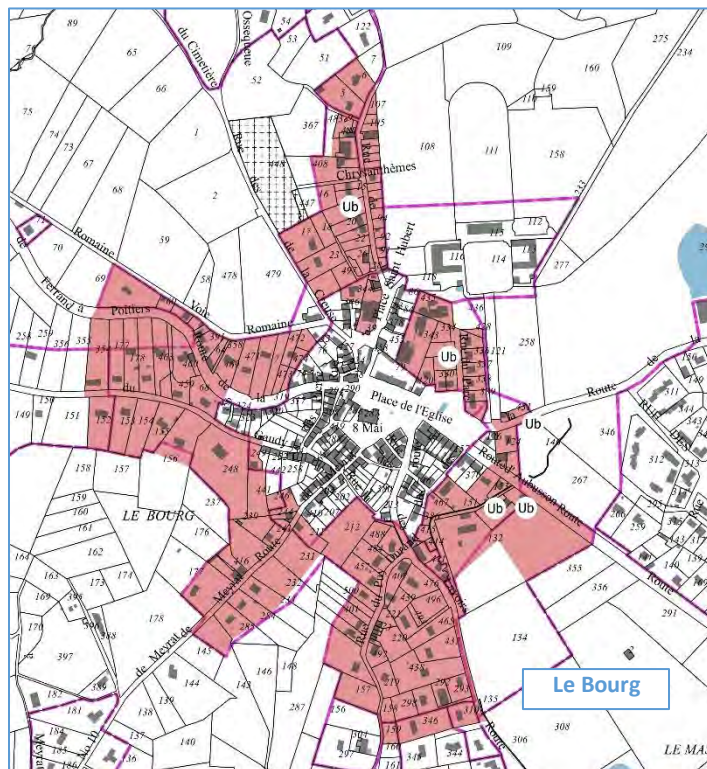
Elle est en forme radioconcentrique et coïncide avec le zonage U, quartiers urbains du PLU en vigueur.

Dans le **paysage urbain**, cela se traduit par une **succession de pavillons** à l'architecture typique des années 60-70-80, sur des parcelles de grande taille de 2 500 m² en moyenne allant parfois même au-delà de 6 000 m². Ce secteur présente une urbanisation en étoile en bordure des principaux axes routiers.

Cette urbanisation forme des zones à vocation mixte d'habitat, d'activités commerciales où se côtoient pavillons individuels, écoles, futurs équipements de santé...

Les infrastructures commerciales sont principalement intégrées au tissu bâti existant.

Cette zone s'étend sur 18,8 ha et comprend un potentiel foncier urbanisable de 3,2 ha.



— **Le règlement**

- Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Ub est un secteur multifonctionnel dans lequel est autorisé en priorité l'habitat mais également les activités commerciales et de services, les équipements publics, dans la mesure où ils sont compatibles avec l'habitat, notamment en termes de nuisances ou encore de risques pour la santé ou l'hygiène.

Les destinations « *exploitation agricole et forestière, industrie et entrepôt* » sont interdites en raison de leurs incompatibilités réciproques avec la vocation d'habitat qui prédomine sur la zone.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin de préserver l'identité architecturale dense de ce secteur, les constructions doivent être implantées à l'alignement de la voie publique ou selon un recul de 3 mètres.

La hauteur des constructions est limitée à 9 m maximum, sans pouvoir dépasser 3 niveaux, soit R+1+combles, en cohérence avec les caractéristiques du bâti existant de la zone.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à conforter l'harmonie existante au sein de la zone Ub, dans la diversité architecturale du bâti.

Il s'agit de garantir l'intégration des constructions nouvelles à l'existant, afin de préserver et de renforcer l'harmonie générale du bourg.

Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées à condition de ne pas s'inscrire en rupture avec le tissu urbain du bourg et sous réserve de respecter l'harmonie générale de la zone.

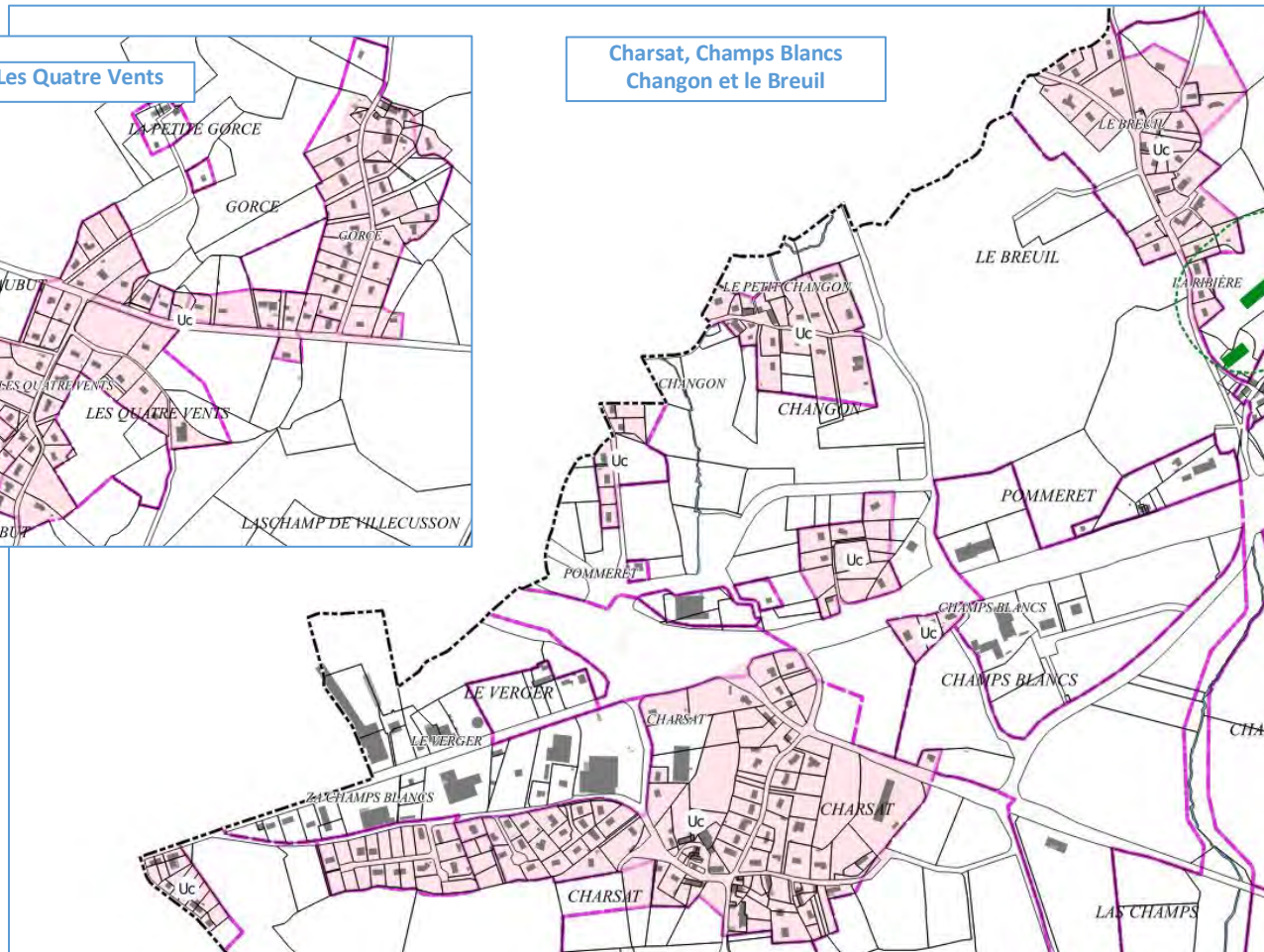
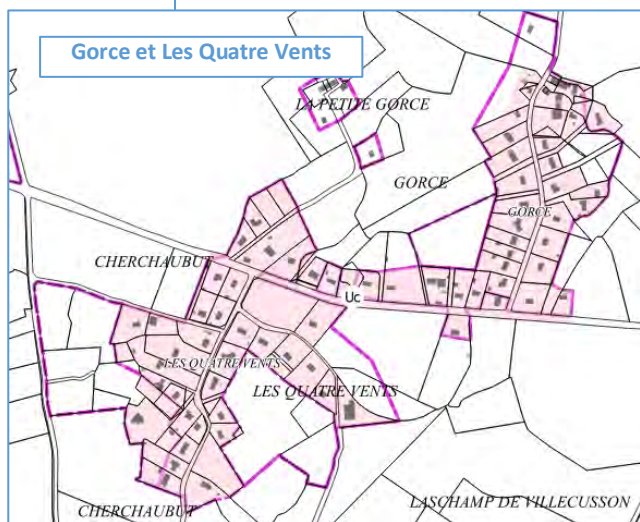
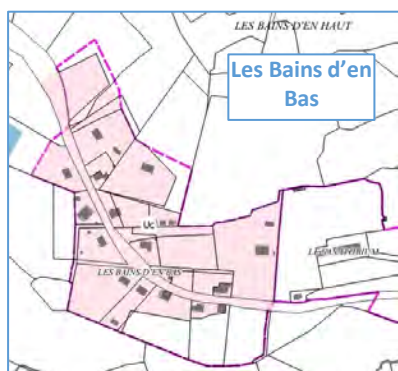
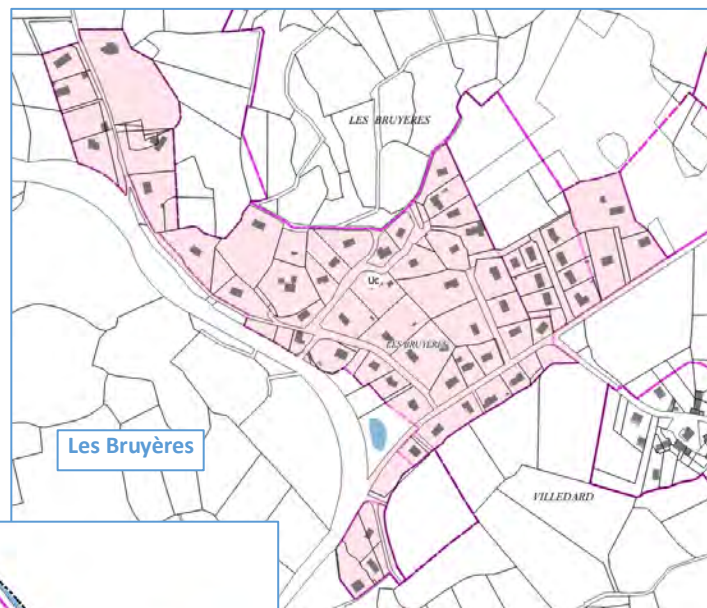
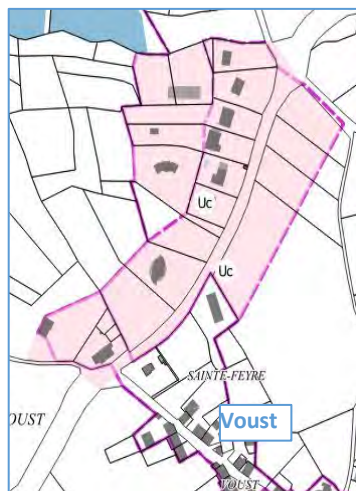
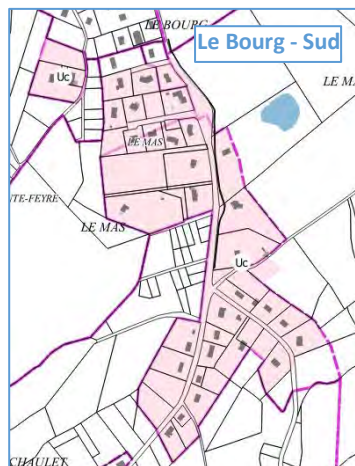
Concernant le stationnement, un nombre minimal de places est exigé en fonction de la destination des constructions. Il est notamment exigé : 2 places minimum par logement d'une surface de plancher supérieure à 50 m² et 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les commerces et les services.

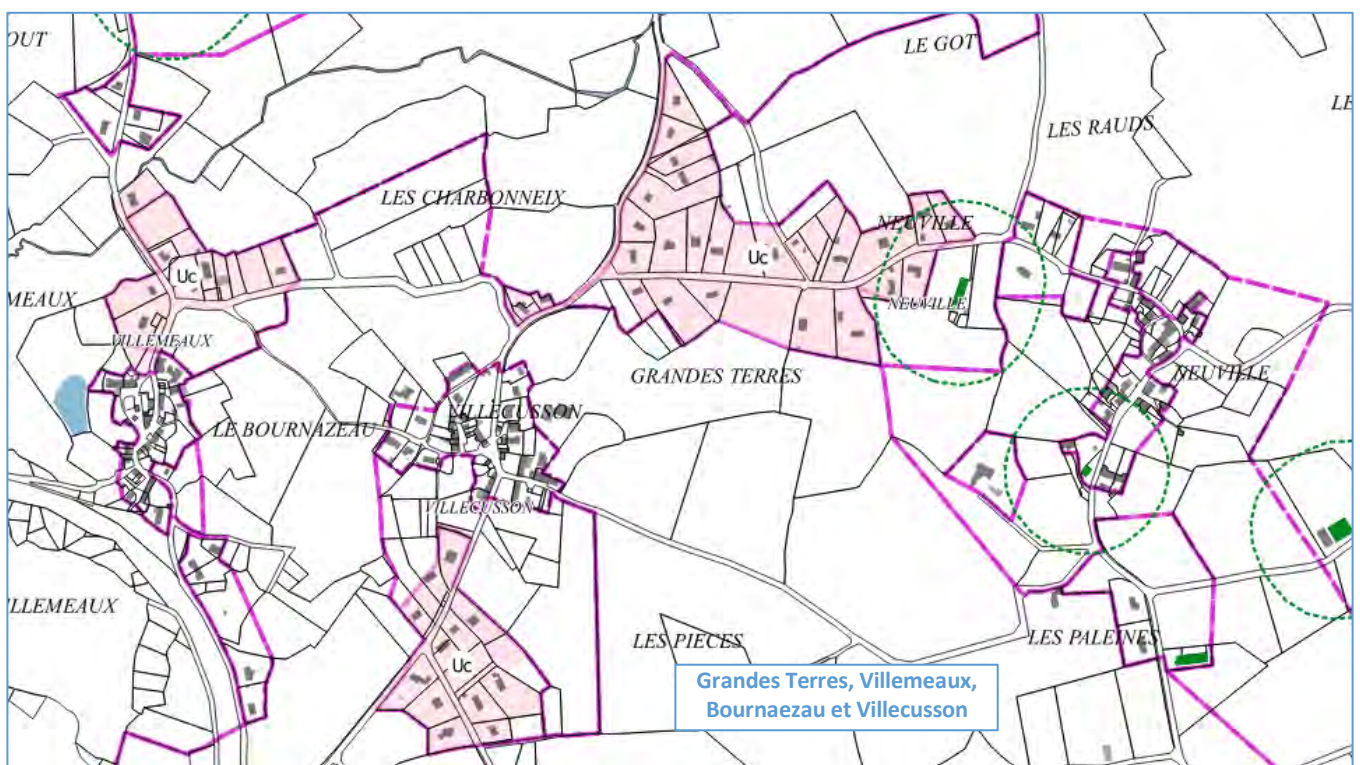
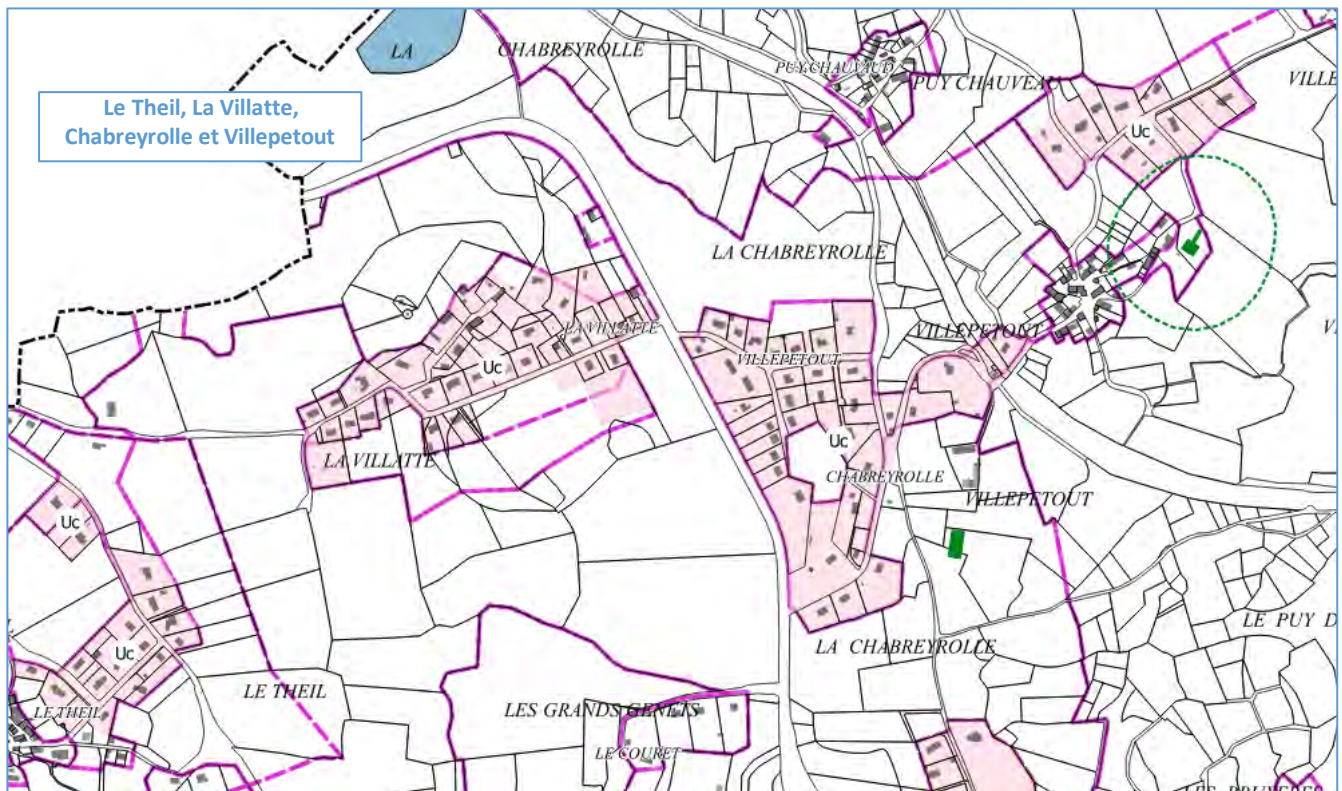
➤ Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer, en l'absence de réseau public, une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.





— Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Uc, même si elle est à dominante d'habitat, autorise certaines activités compatibles avec sa vocation résidentielle (commerces et services) à condition de ne pas entraîner de conflits d'usages, de nuisances ou encore de risques pour la santé ou l'hygiène.

Les destinations « *exploitation agricole et forestière et activités des secteurs secondaires ou tertiaire* » sont interdites en raison de leurs incompatibilités avec la vocation de la zone.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Le long des autres voies publiques, les constructions doivent être implantées selon un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement de voie publique.

La hauteur des constructions est limitée à 7 m maximum, sans pouvoir dépasser 3 niveaux, soit R+1+combles, en cohérence avec les caractéristiques du bâti existant de la zone.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux...) cohérent avec les principales caractéristiques du bâti traditionnel.

Il s'agit de garantir l'intégration des constructions à l'existant, afin de préserver les qualités paysagères de ce secteur qui se connecte efficacement au centre-bourg et en maintenant la lisibilité du bourg ancien.

Concernant le stationnement, un nombre minimal de places est exigé en fonction de la destination des constructions. Il est notamment exigé : 2 places minimum par logement d'une surface de plancher supérieur à 50 m² et 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les commerces et les services.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer, en l'absence de réseau public, une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

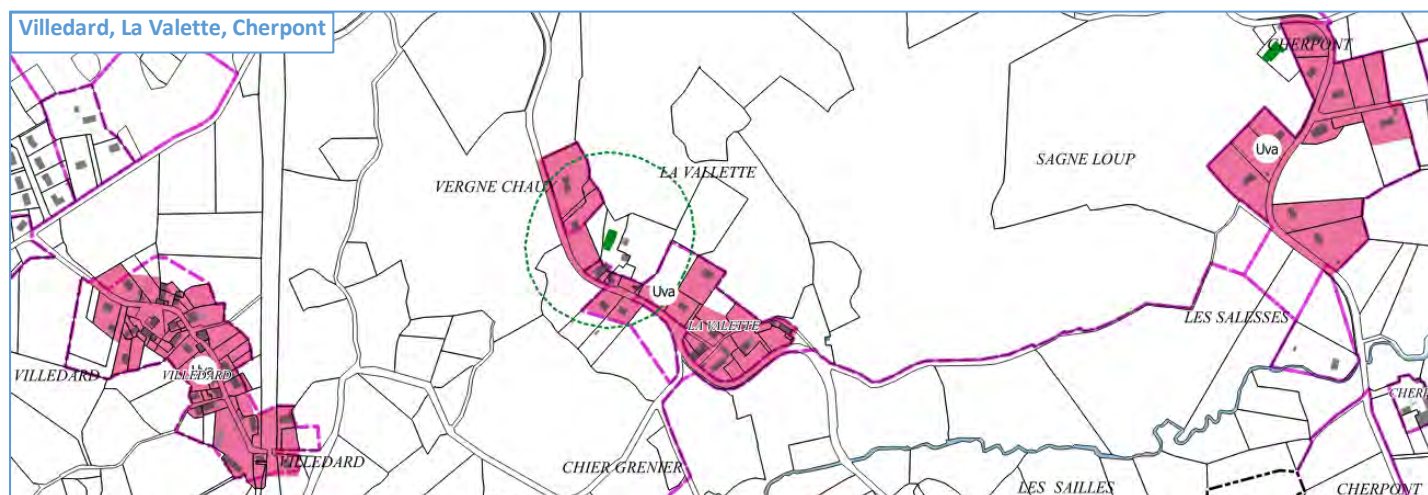
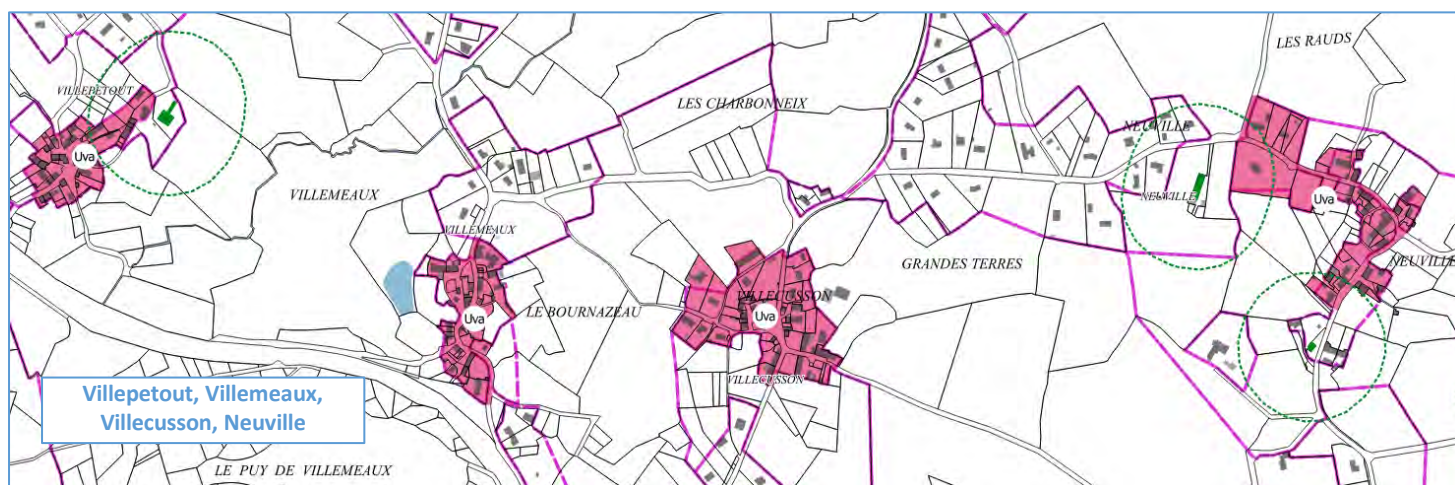
⇒ Zone Uva – Secteur d'habitat traditionnel correspondant aux villages

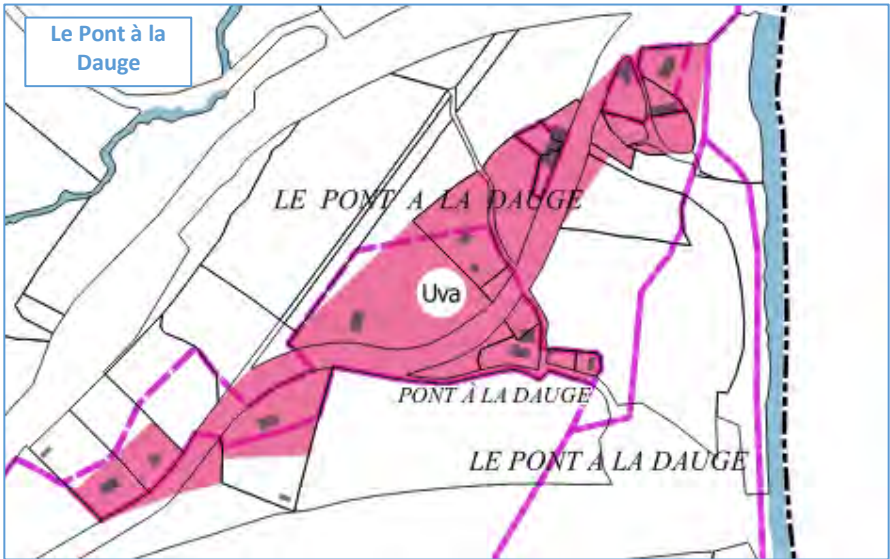
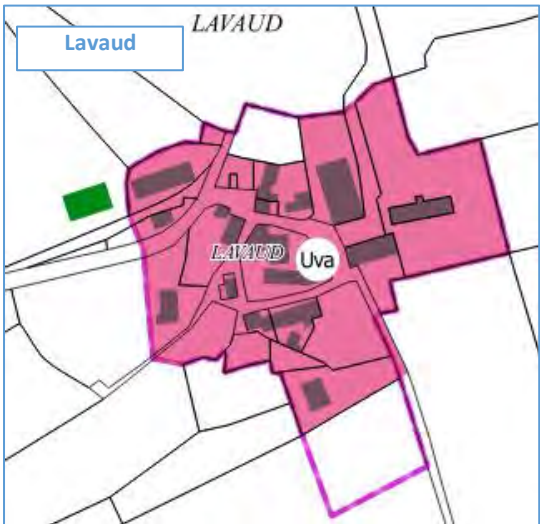
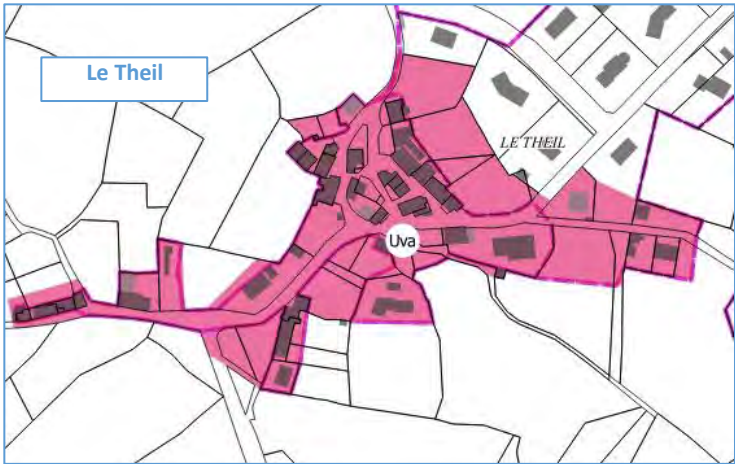
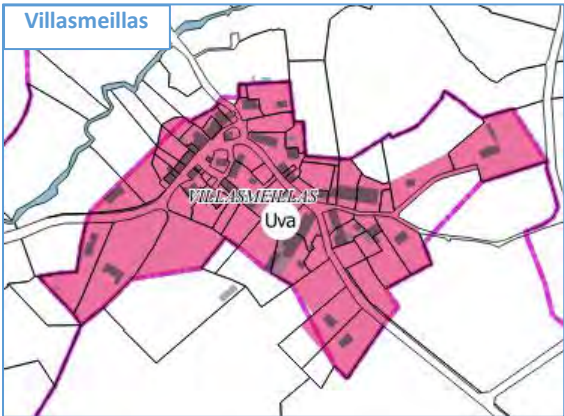
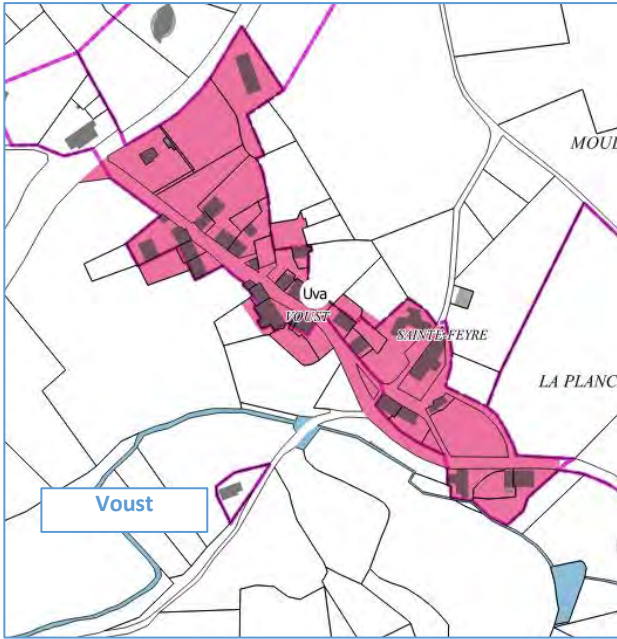
La zone Uva correspond aux principaux villages de la commune. Elle comprend principalement le tissu bâti ancien traditionnel mais également quelques extensions résidentielles contemporaines. Cette zone à dominante résidentielle peut accueillir d'autres fonctions urbaines compatibles avec sa vocation principale.

— Le zonage

La zone Uva correspond aux villages de Bournazeau, Le Pont à la Dauge, Villasmeillas, Neuville, Chabreyrolle, Le Theil, Lavaud, Villedard, La Valette, Cherpont, Les Bains, Voust et Meyrat. Ils ont en commun une vocation mixte habitat/agricole et une enveloppe urbaine qui a peu évolué pour la plupart. Les plus importants accueillent une trentaine d'habitants. Ils sont composés majoritairement d'anciens corps de ferme, mais on dénombre quelques constructions récentes, notamment au sein des villages les plus importants. Ils concentrent bien souvent un bâti traditionnel qui a conservé ses spécificités architecturales.

Cette zone s'étend sur 43,2 ha et comprend 3,3 ha de potentiel foncier urbanisable dont 93% (soit 3,1 ha) sont localisés en dents creuses.





— Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Uva est un secteur à dominante résidentielle dans lequel l'implantation de locaux à usage artisanal (sous conditions), de professions libérales, d'hébergements touristiques ... est possible afin de favoriser l'animation du secteur. Les destinations « *exploitation agricole et forestière, activités des secteurs secondaires ou tertiaire* » sont interdites en raison de leurs incompatibilités avec la vocation de la zone.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions du secteur ne respectent pas véritablement une logique d'implantation les unes entre les autres. Le bâti traditionnel est implanté proche de l'alignement de la voie publique alors que le bâti contemporain s'en éloigne. Afin de conforter ou de créer un front bâti cohérent avec les constructions existantes alentour, **les constructions nouvelles devront s'implanter dans la bande définie par le recul des constructions existantes sur les parcelles limitrophes.**

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de celle-ci, à l'image des bâtiments existants de la zone. La hauteur des constructions est limitée à 7 m maximum, sans pouvoir dépasser 3 niveaux, soit R+1+combles, en cohérence avec les caractéristiques du bâti existant de la zone.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux...) cohérent avec les principales caractéristiques du bâti traditionnel. Il s'agit de préserver les dispositions architecturales du bâti traditionnel, mais également de garantir l'intégration des constructions nouvelles à l'existant, afin de préserver et de renforcer l'harmonie générale des villages.

Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées à condition de ne pas s'inscrire en rupture avec le tissu urbain villageois et sous réserve de respecter l'harmonie générale de la zone.

Le besoin en stationnement est important dans la majorité des villages classés en zone Uva, où l'usage de la voiture est actuellement prédominant, voire indispensable. Pour ces raisons, des places de stationnement automobile sont imposées, notamment 2 places minimum par logement d'une surface de plancher supérieur à 50 m².

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer, en l'absence de réseau public, une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

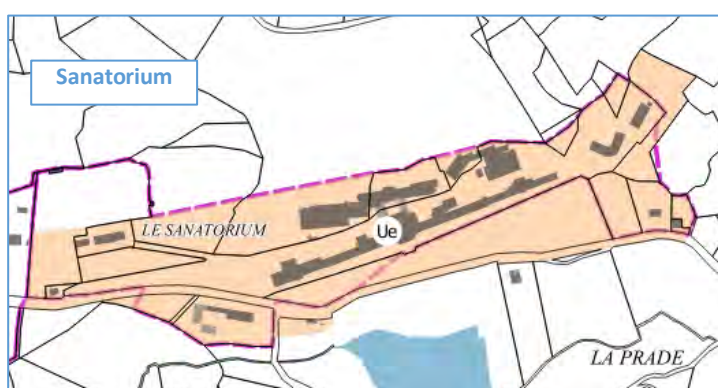
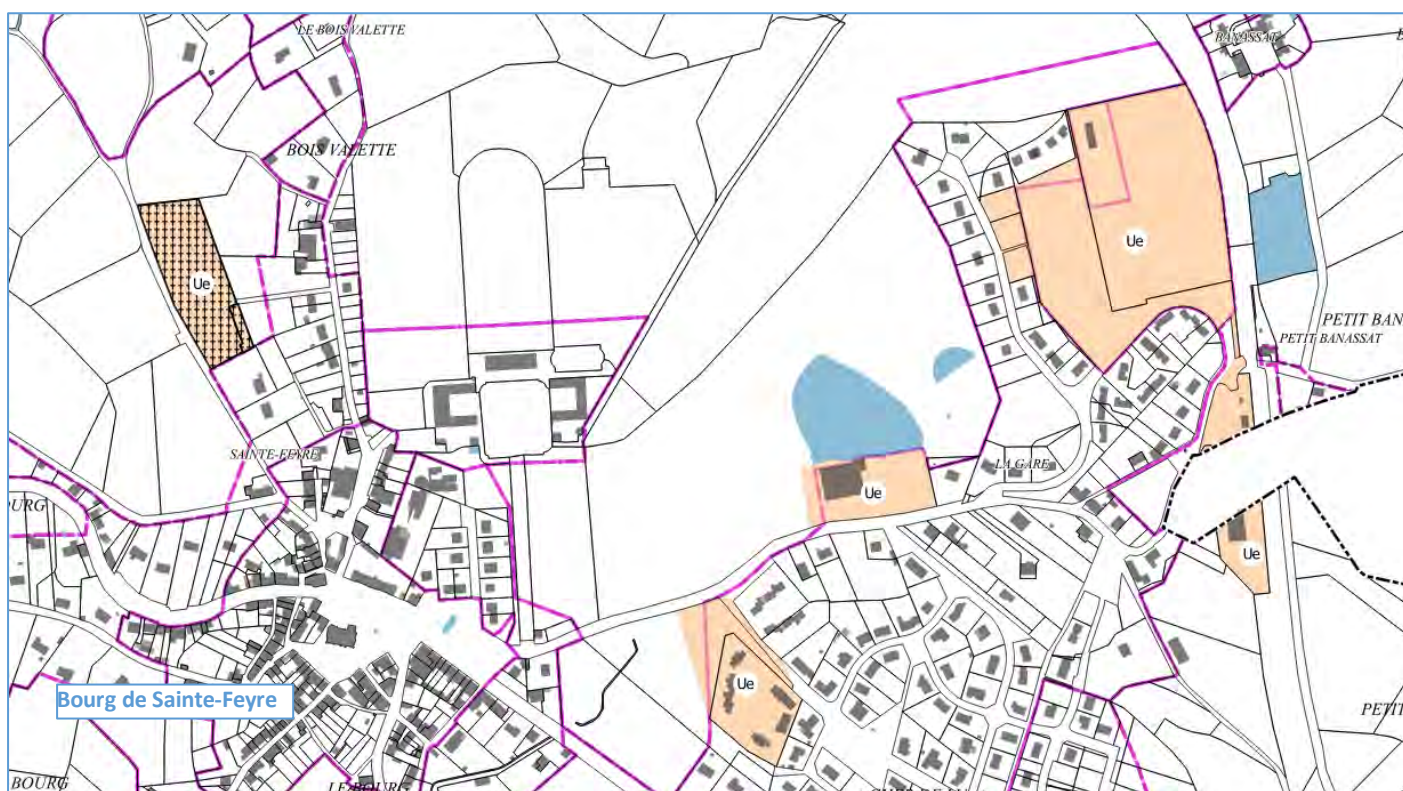
⇒ **Zone Ue – Secteur accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif**

La zone Ue correspond aux secteurs urbains dédiés aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Ces équipements peuvent être de différentes natures : activités de loisirs et/ou sportives, scolaires, culturelles, administratives, médicales...

- **Le zonage**

La zone Ue regroupe les emprises foncières dédiées aux équipements publics : la gare, le sanatorium, la gendarmerie, le cimetière, le stade et l'espace Raymond POULIDOR. Toutefois, les équipements publics sont souvent très hétérogènes en termes d'usage, de volume et d'architecture. Il est donc logique de leur dédier une zone spécifique tenant compte de ces spécificités. Cette spatialisation et les dispositions réglementaires qui en découlent répondent à l'objectif suivant issu du PADD « préserver les équipements et activités majeurs de la commune ».

Cette zone s'étend sur 15,6 ha et comprend un potentiel foncier de 0,8 ha dont plus de 60 % est compris en « dent-creuse ».



— Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

Seuls les équipements d'intérêt collectif, services publics, les hébergements au titre d'habitation et les hébergements hôteliers et touristiques sont autorisés en zone Ue.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les installations et bâtiments publics compris dans la zone Ue se distinguent, dans la plupart des cas, par un vocabulaire architectural spécifique, propre aux équipements publics, et ne reprennent pas systématiquement les codes architecturaux traditionnels.

Les dispositions réglementant la volumétrie et les caractéristiques architecturales des constructions tiennent compte de cette spécificité et les encadrent, mais ne brident pas la créativité architecturale.

Les règles d'implantation demeurent « souples » pour cette zone dédiée aux équipements publics. En effet, les diverses formes (constructions, installations ...) que peut avoir ce type de structure d'intérêt public/collectif, nécessitent dans certains cas d'importants retraits ou à l'inverse une proximité de la voie ou des limites séparatives.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer, en l'absence de réseau public, une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

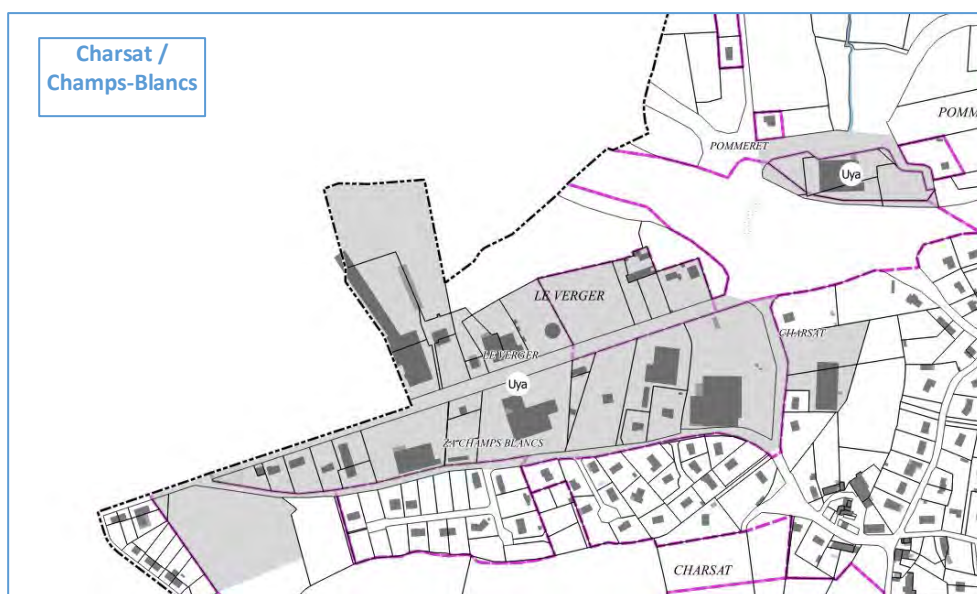
⇒ Zone Uya – Secteur à vocation d'accueil d'activités économiques (commerces et services)

La zone Uya correspond aux secteurs d'activités économiques répondant aux besoins des habitants et compatibles avec le voisinage résidentiel. Elle correspond plus spécifiquement aux activités économiques à dominante commerciale et de services de la zone commerciale « Le Verger – Av. du Bourbonnais » et du secteur du « Moulin du Pont ».

— Le zonage

La zone regroupe les emprises foncières de la zone commerciale « Le Verger – Avenue du Bourbonnais » et du secteur du « Moulin du Pont ».

Cette zone s'étend sur 16,1 ha et comprend un potentiel foncier urbanisable de 2,2 ha dont 1,6 ha en extension. Elle comprend notamment une emprise foncière non bâtie à l'entrée de Guéret pour accueillir un projet d'activités à dominante de commerces et services.



— Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Uya est destinée à l'implantation d'activités économiques répondant aux besoins des habitants et compatibles avec le voisinage résidentiel (commerces et services).

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour chacune des zones, le règlement instaure des prescriptions architecturales qui s'appuient sur les caractéristiques (forme, couleurs ...) des bâtiments existants sans les reprendre en totalité.

Il s'agit de garantir l'intégration des constructions neuves à l'existant, mais également d'établir une trame réglementaire qui doit tendre, à long terme, vers plus d'harmonie entre les différentes constructions de chacune des zones.

Les constructions doivent être implantées selon un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie publique.

La hauteur maximale des constructions a été fixée à 10 m en zone Uya, afin de concilier intégration paysagère et exigence technique de certaines constructions/installations. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, est limitée 7 mètres sans pouvoir dépasser 3 niveaux se décomposant en R+1+Combles.

Concernant le stationnement, un nombre minimal de places est exigé en fonction de la destination des constructions. Il est notamment exigé : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les commerces et les services, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

➤ Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer, en l'absence de réseau public, une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

⇒ Zone Uyb – Secteur à vocation d'accueil d'activités artisanales et industrielles

La zone Uyb correspond aux zones d'activités à dominante artisanale et industrielle de « Champs Blancs ». La vocation de ces zones, incompatible ou peu compatible avec l'habitat, est à préserver

— Le zonage

La zone regroupe les emprises foncières de la zone artisanale et industrielle de « Champs-Blancs »

Cette zone s'étend sur 15,5 ha et comprend un potentiel foncier urbanisable de 2,5 ha en extension.

— Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Uyb est destinée à l'implantation d'activités économiques à dominante artisanale et industrielle. La vocation de cette zone est incompatible ou peu compatible avec l'habitat.

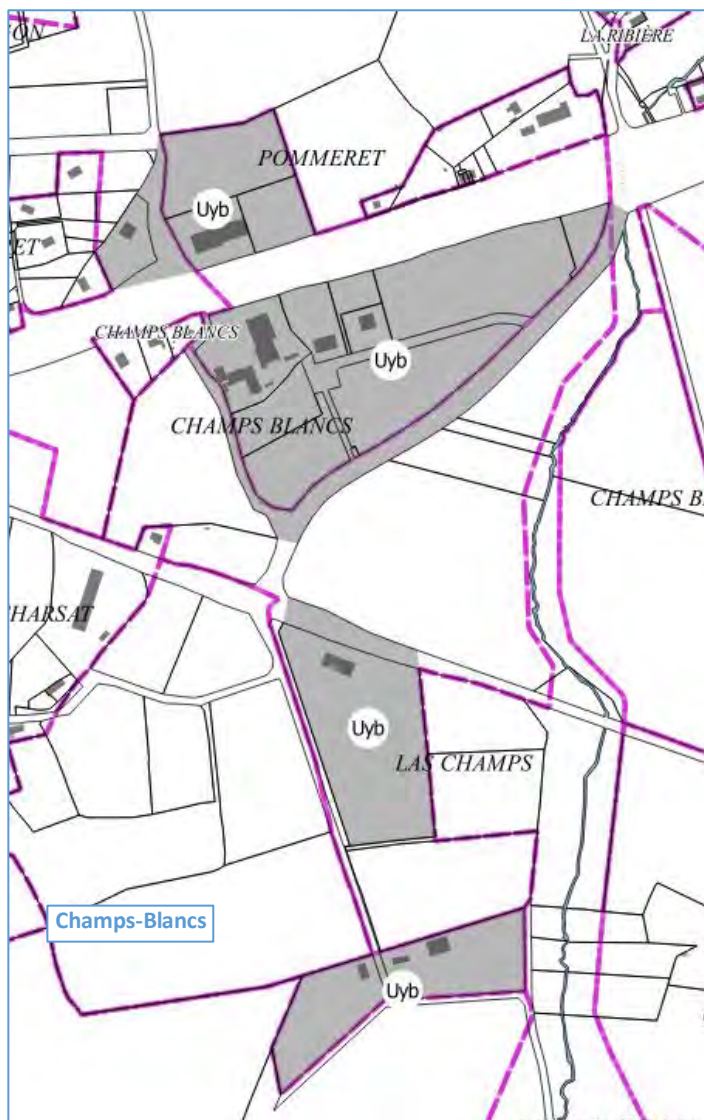
- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Les travaux sur des bâtiments existants devront concourir à conserver ou restituer les caractéristiques architecturales originelles du bâti.

Le long de la N 145, les constructions doivent être implantées selon un recul de 35 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie.

Le long des autres voies publiques, les constructions doivent être implantées selon un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie



La hauteur maximale des constructions, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, **est limitée à 10 mètres.**

La hauteur maximale des installations techniques, hors-tout, telles que les silos, **est limitée à 12 mètres.**

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, **est limitée 7 mètres** sans pouvoir dépasser 3 niveaux se décomposant en R+1+Combles.

Concernant le stationnement, un nombre minimal de places est exigé en fonction de la destination des constructions. Il est notamment exigé : 1 place par tranche de 50 m² de surface de plancher pour les commerces et les services, 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher pour les activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

➤ Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer, en l'absence de réseau public, une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

2.1.4. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones à urbaniser

Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Ces zones à urbaniser sont dites « zone 1AU » ou « AU ouverte ».

⇒ **Zone 1AUc – Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir de l'habitat**

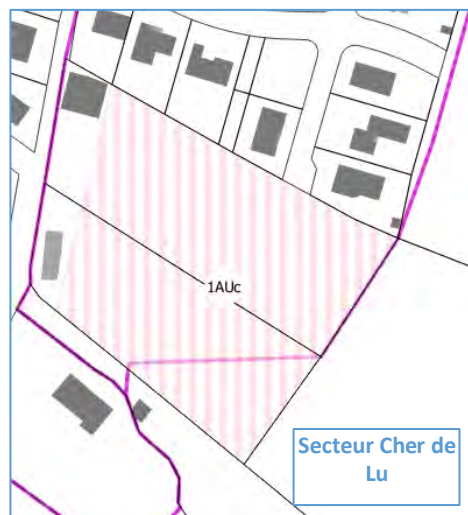
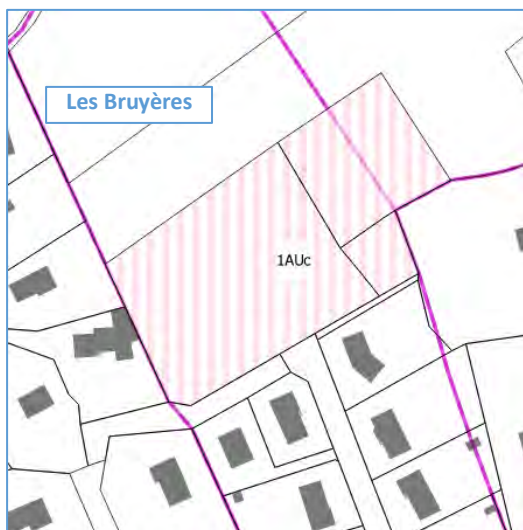
La zone 1AUc correspond aux secteurs destinés à accueillir, à court ou moyen terme, les extensions urbaines à vocation principale résidentielle.

Ces zones non équipées font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Tout projet doit être compatible avec les principes figurant au sein des OAP prévues pour le secteur considéré.

— Le zonage

La zone 1AUc correspond à deux zones à urbaniser « Secteur Cher de Lu » et « Les Bruyères ». La vocation principale est d'accueillir des constructions à usage d'habitation. Sous l'ancien PLU, la zone était classée en secteur AU (Zone à urbaniser). Elles sont situées en extension du bourg de Sainte-Feyre (Secteur Cher de Lu) en continuité des lotissements « Cher de Lu » et au sein du village des Bruyères situé au nord du bourg.

Ces zones représentent un potentiel foncier de 1,5 ha dont 0,8 ha en densification urbaine.



— Le règlement

La zone 1AUc est destinée à devenir à terme une zone Uc en continuité avec la zone actuelle.

Par conséquent, les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUc sont les mêmes que celles applicables dans la zone Uc afin de conserver une cohérence urbaine et architecturale entre les deux zones. Insuffisamment équipée pour permettre une constructibilité immédiate, leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect des prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui visent à assurer une optimisation du foncier, une contribution à la mixité de l'habitat et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysage

⇒ **Zone 1AUya - Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir des activités économiques (commerces et services)**

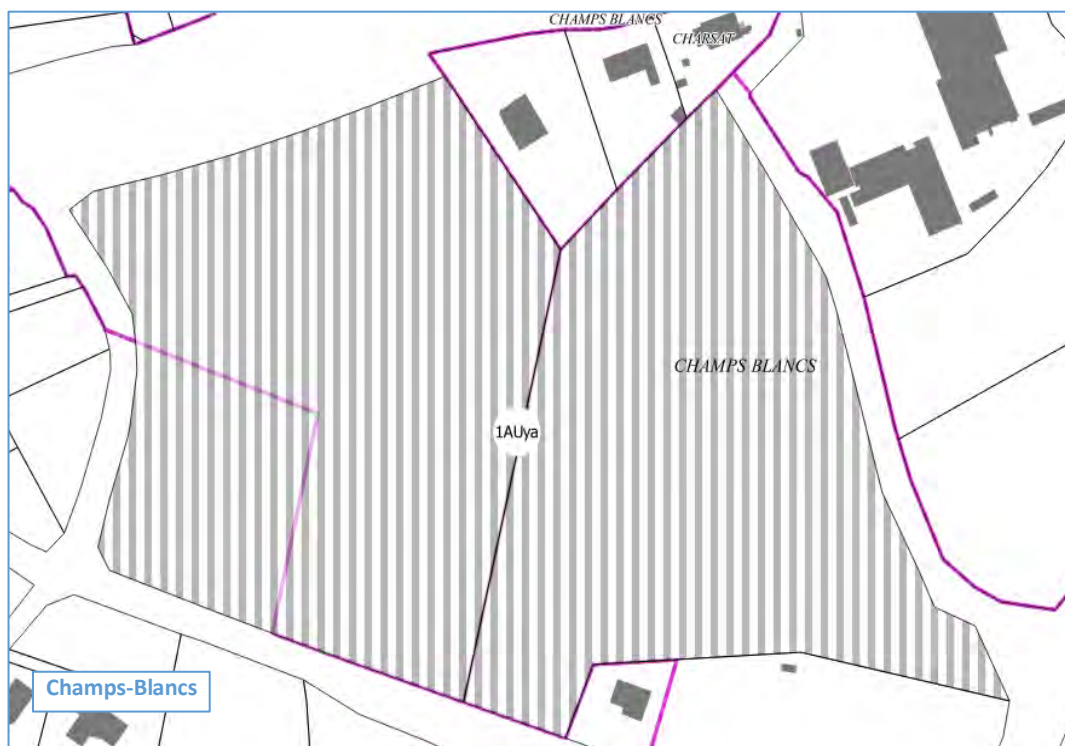
La zone 1AUya correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court terme, pour accueillir des activités économiques à dominante commerciales et de services. Cette zone correspond à l'extension de la zone d'activités de « Champs Blancs ».

Cette zone non équipée fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Tout projet doit être compatible avec les principes figurant au sein de l'OAP prévue pour le secteur considéré.

— **Le zonage**

La zone 1AUya correspond à l'extension de la zone d'activités de « Champs-Blancs ». Elle est destinée, à court terme à accueillir des activités économiques à dominante commerciales et de services.

L'aménagement du site s'effectuera en 2 phases opérationnelles d'urbanisation : **phase 1 (14 000 m²)** et **phase 2 (16 000 m²)**. Il convient de noter que la phase n°2 ne pourra être ouverte à l'urbanisation que lorsque 70% des lots de la phase 1 seront commercialisés



— **Le règlement**

La zone 1AUya est destinée à devenir à terme une zone Uya en continuité avec la zone actuelle.

Par conséquent, les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUya sont les mêmes que celles applicables dans la zone Uya afin de conserver une cohérence urbaine et architecturale entre les deux zones. Insuffisamment équipée pour permettre une constructibilité immédiate, leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect des prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui visent à assurer une optimisation du foncier, une contribution à la mixité de l'habitat et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager

2.1.5. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones agricoles

Conformément à l'article R151-22 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les zones agricoles sont dites « zones A ».

⇒ Zone A – Secteur agricole à préserver

La zone A correspond aux secteurs, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend également les secteurs accueillant les exploitations agricoles de la commune.
Elle permet notamment l'accueil des constructions nécessaires aux exploitations agricoles ainsi que les extensions et les annexes des habitations existantes.

— Le zonage

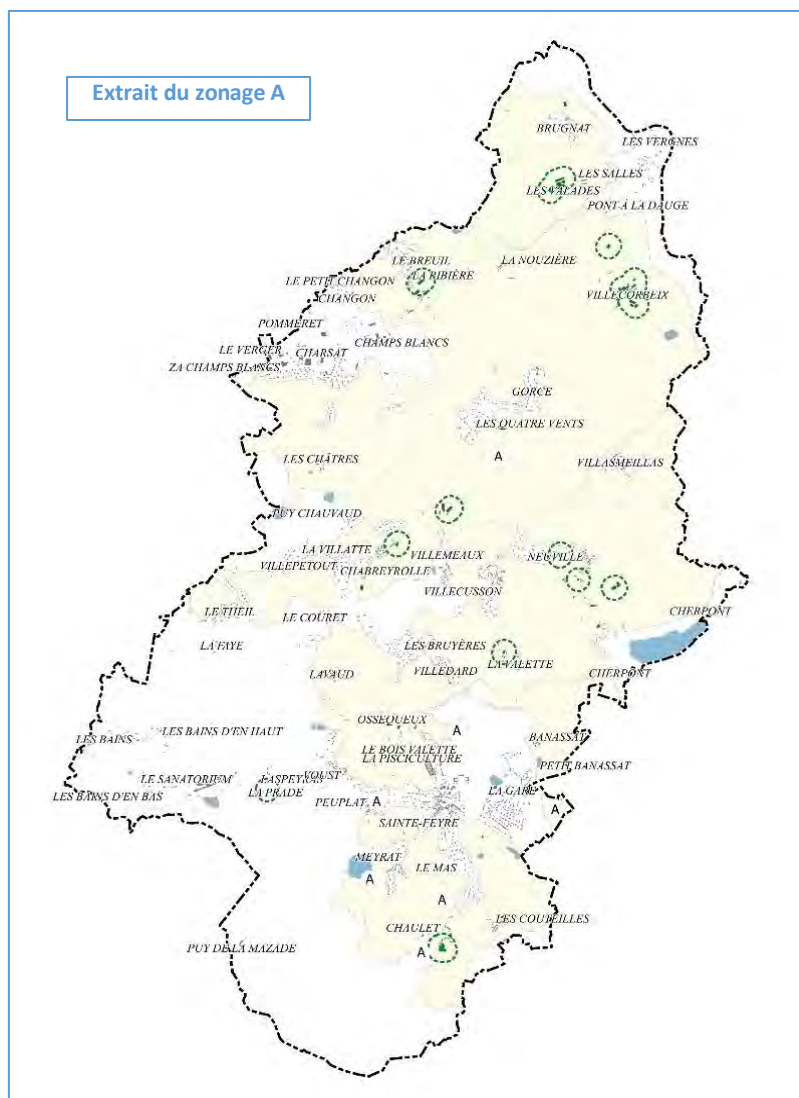
La zone A correspond aux espaces agricoles (prairies, cultures ...) de la commune ainsi qu'aux villages et hameaux avec une vocation agricole marquée, notamment ceux concernés par des périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles. C'est au sein de cette zone agricole qu'ont été classées les exploitations agricoles de la commune et notamment les bâtiments d'élevage.

Elle couvre une superficie de 1704 ha et a été définie sur la base d'investigations de terrain, du recensement des sièges d'exploitation et des bâtiments d'élevage, de photographies aériennes et du Registre Parcellaire Graphique de 2019.

— Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone A est destinée à l'activité agricole et aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles. Sont également autorisés, sous certaines conditions, les annexes et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.



➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation et l'architecture des constructions autorisées dans la zone, et plus particulièrement des bâtiments agricoles doivent être choisis avec un grand soin afin de concilier préservation des paysages et développement de l'activité agricole mais aussi la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti rural.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturale et paysagère édictent des prescriptions architecturales qui s'appuient sur les caractéristiques (forme, couleurs, matériaux ...) des bâtiments existants, sans les reprendre en totalité.

Il s'agit de préserver les dispositions architecturales du bâti traditionnel, de garantir l'intégration des constructions neuves à l'existant, mais également d'établir une trame réglementaire qui doit tendre, à long terme, vers plus d'harmonie entre les différentes constructions de la zone.

➤ Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer, en l'absence de réseau public, une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

2.1.6. Justification de la délimitation et de de la réglementation des zones naturelles et forestières

Conformément à l'article R151-24 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».

⇒ **Zone N – Secteur naturel et forestier à préserver**

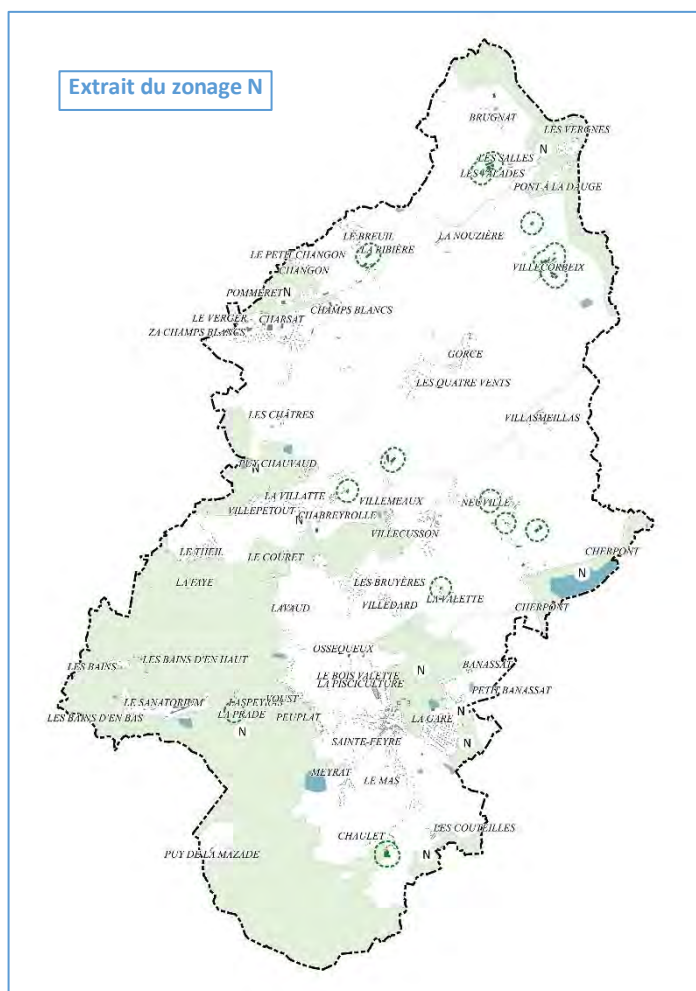
La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Pour préserver ces qualités, la zone N doit demeurer faiblement bâtie. Elle ne peut donc accueillir qu'exceptionnellement des constructions de faible emprise.

La zone N couvre une superficie de plus de **1021 ha** et a été définie sur la base d'investigation de terrain et de photographies aériennes. **Elle recouvre notamment les milieux naturels à fort enjeux environnementaux et les espaces boisés.** Pour préserver ces qualités, la zone N doit demeurer faiblement bâtie.

- **Le zonage**

La zone N comporte 3 sous-secteurs :

- **Nt** - Sous-secteur naturel destiné à accueillir des activités touristiques et de loisirs ; il permet d'accueillir les constructions et installations liées et nécessaires aux activités du Parc Animalier des Monts de Guéret - Les Loups de Chabrières (hébergements, équipements...).
- **Nt*** - Sous-secteur naturel à vocation d'activités de loisirs ; il correspond spécifiquement à l'activité de paintball. Les hébergements touristiques y sont interdits.
- **N-pv** - Sous-secteur naturel destiné à accueillir des centrales photovoltaïques au sol ; il permet d'accueillir des constructions, installations et équipements techniques liés et nécessaires aux activités de production d'énergie photovoltaïque



— Le règlement

En zone N, les constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques. Cette distance est portée à 10 mètres le long des voies départementales et nationales, sans préjudice du respect des règles issues d'autres législations (routes classées à grande circulation notamment).

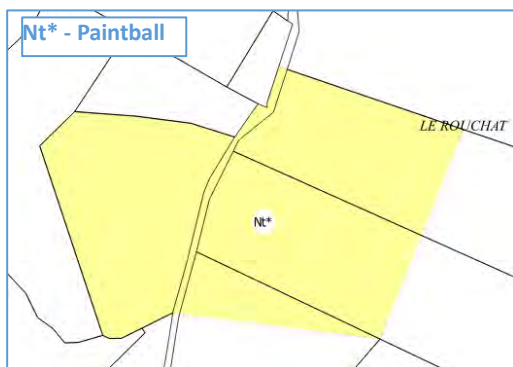
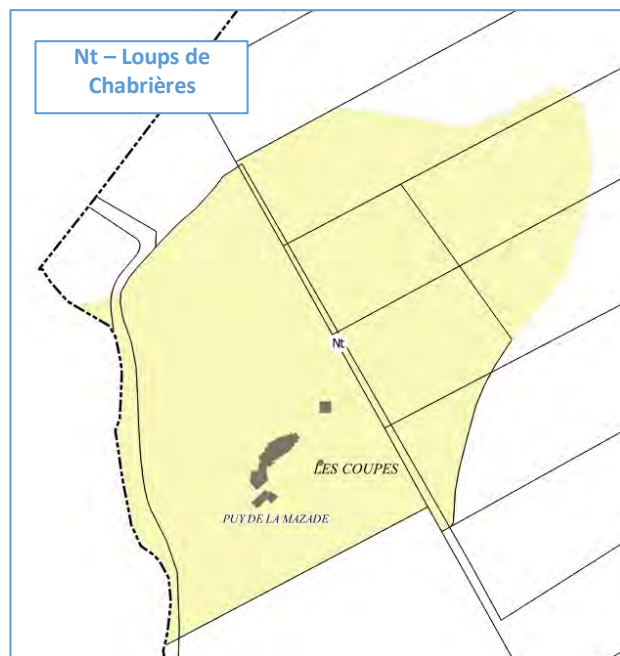
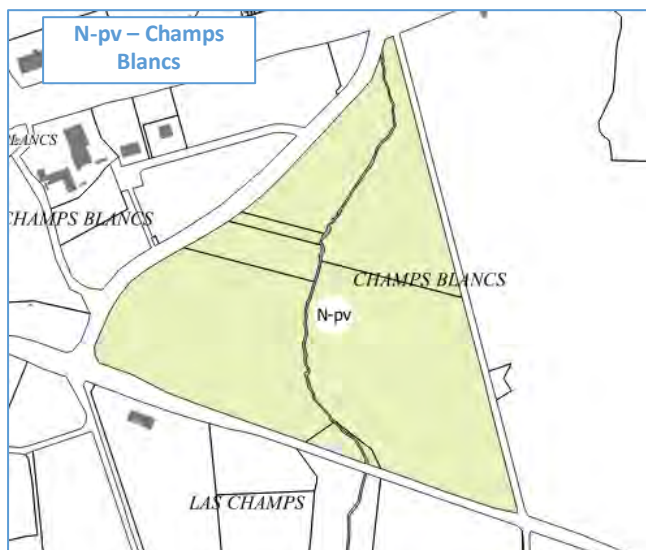
En zone N-pv, les bâtiments techniques nécessaires à la mise en œuvre des projets solaires photovoltaïques doivent être implantés avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres à compter de l'alignement des voies ouvertes à la circulation pour préserver les haies, en particulier pour les équipements nécessaires au raccordement au réseau public d'électricité.

En zone N, la hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (extension/surélévation), mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, **est limitée à 7 mètres**, sans pouvoir dépasser 3 niveaux se décomposant en R+1+Combles.

La hauteur maximale des constructions annexes aux habitations existantes, mesurée du terrain naturel à l'égout du toit ou à l'acrotère, **est limitée à 4,5 mètres.**

La hauteur des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs d'une part, et des constructions, installations et équipements techniques liés aux activités de production d'énergie photovoltaïque au sol d'autre part est libre sous réserve de la bonne intégration paysagère du projet dans son environnement.

En zone Nt, la hauteur maximale des constructions et installations sera cohérente avec la hauteur des constructions et installations voisines et sera adaptée au contexte environnant, afin de ne pas interférer avec les paysages naturels ou urbains existants, ainsi qu'avec les perspectives monumentales.



2.1.7. Justification des motifs pour les prescriptions particulières

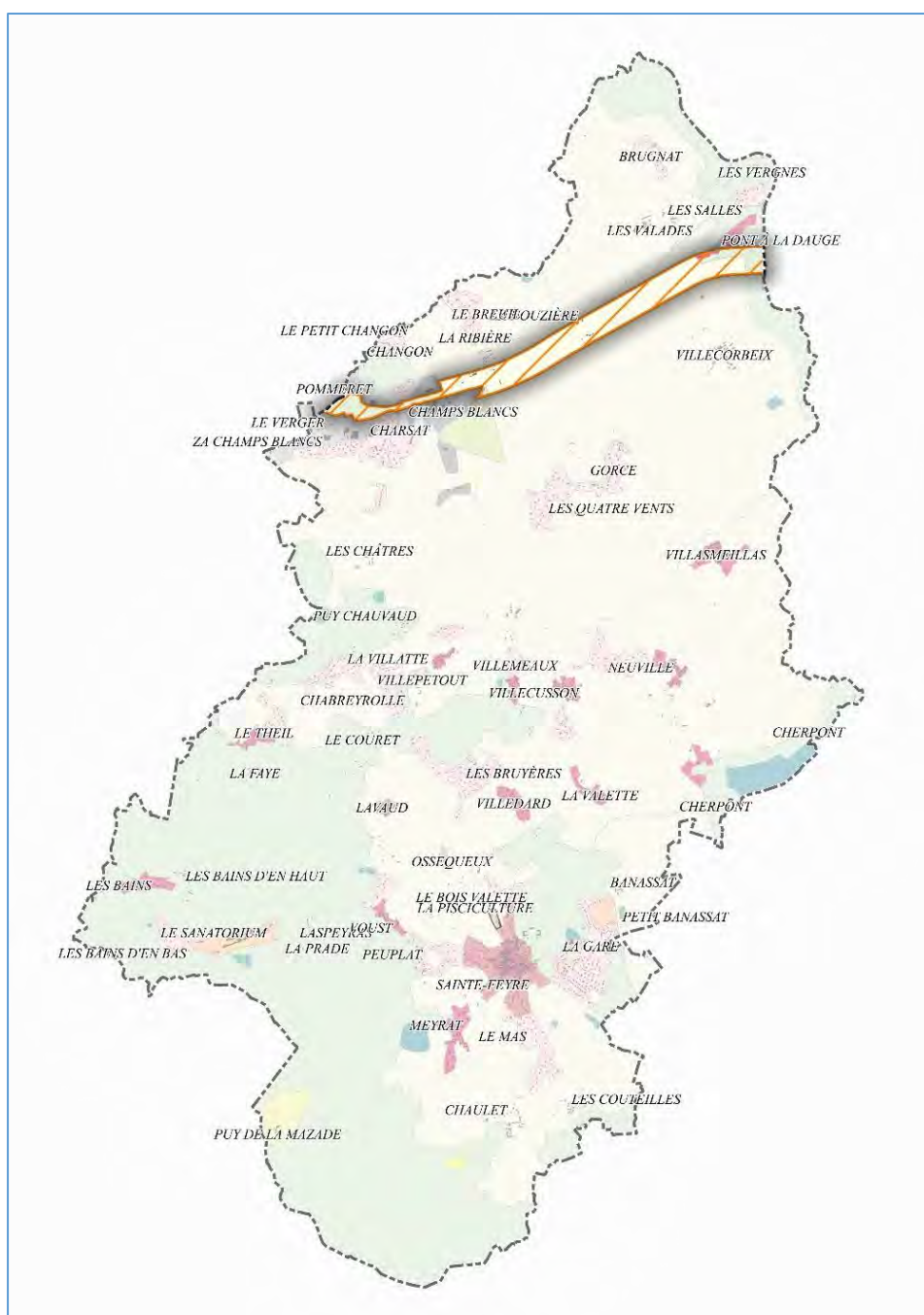
Les prescriptions particulières du règlement comprennent des dispositions réglementaires qui prévalent sur les règles de chacune des zones U, AU, A et N du PLU.

Ces prescriptions sont relatives à la prise en compte des risques et nuisances, à la protection du patrimoine architectural et urbain, à la protection du cadre naturel et paysager, à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation en zone agricole et naturelle.

⇒ **Construction ou installations interdites le long des grands axes routiers**

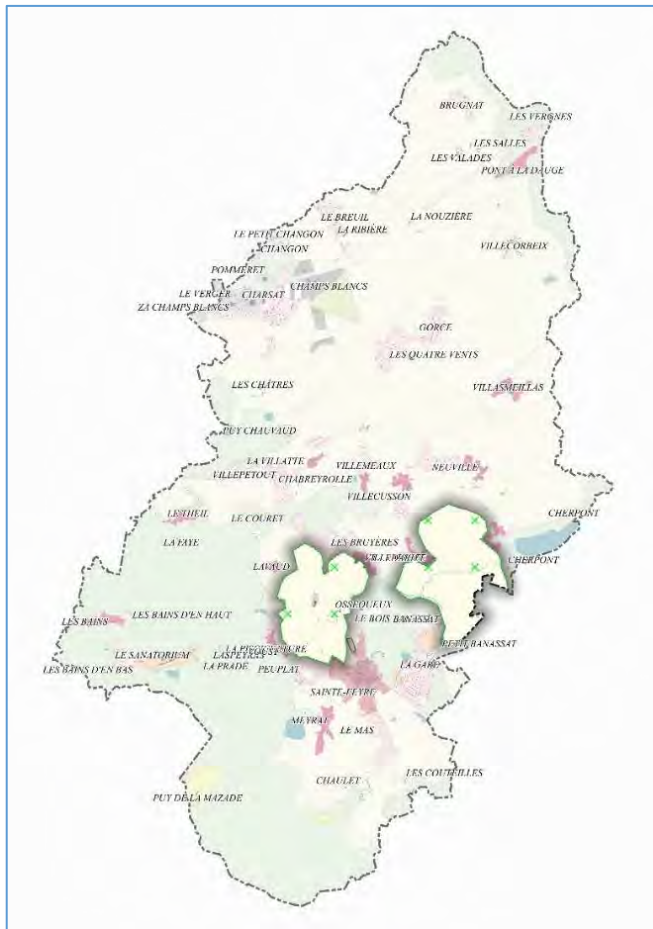
En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze ou cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Sainte-Feyre est concernée par une route express à deux chaussées séparées par un terre-plein central : la N 145. Cette voie génère donc, en dehors des zones urbanisées, une bande « inconstructible » de 100 mètres de part et d'autre de son axe, reporté sur le règlement graphique.



⇒ Maillage bocager à préserver pour le maintien des continuités écologiques

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, des secteurs de maillage bocager à préserver pour le maintien des continuités écologiques ont été identifiés au PLU. Il s'agit de larges bandes de bocages ou de secteurs boisés localisés sur le sud de la commune. On compte 2 secteurs situés au Nord et Nord-Est du bourg de Sainte-Feyre.



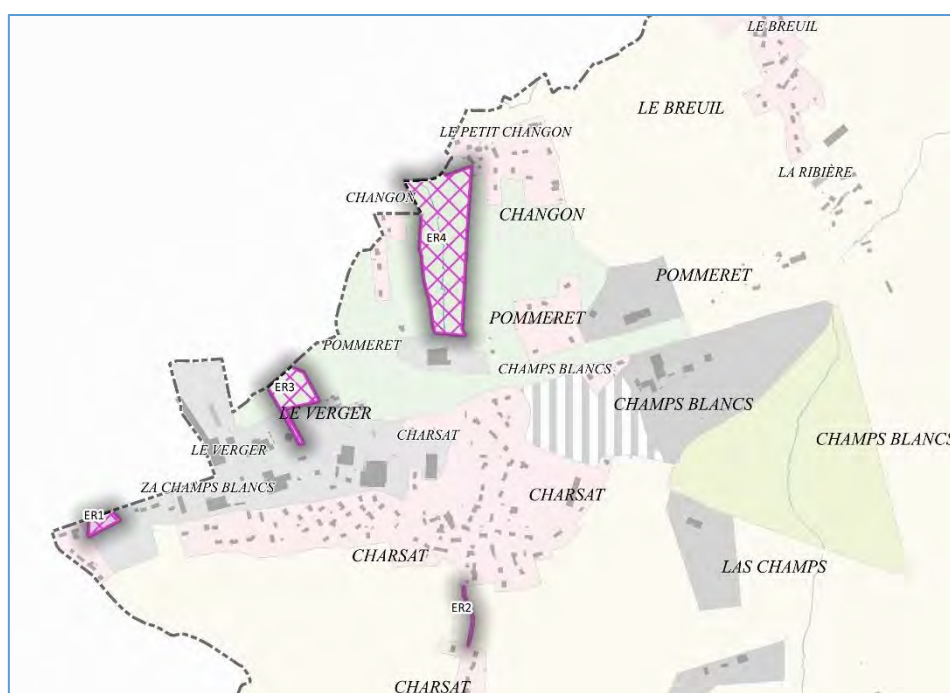
Au titre de l'article L 151-22 du code de

Cette sur-trame cours d'eau zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager répond aux objectifs suivants issus du PADD « *Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques, les espaces naturels et le patrimoine bâti, éléments identitaires de la commune* ».

Les exhaussements, affouillements de sols, dépôts ou extractions de matériaux, assèchements et mises en eau sont interdits sauf dans les cas de mise en œuvre de mesures de restauration des cours d'eau et des zones humides.



Un emplacement réservé est une servitude dont la vocation est de geler une emprise, couvrant une ou plusieurs terrains ou parties de terrains, délimitée par le PLU en vue d'une affectation prédéterminée.



répertoriés par un numéro de référence et repérés sur le règlement graphique comme suit :

Une liste des emplacements réservés (voir tableau ci-dessous) précise pour chaque emplacement : le numéro de référence, l'objet, le bénéficiaire et la surface indicative de l'emplacement.

Un terrain couvert par un emplacement réservé ne peut plus recevoir de construction ou aménagement qui ne seraient pas conformes au projet ayant justifié la réserve.

Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être autorisée, en application de l'article L.433-1 du code de l'urbanisme. De telles constructions doivent être légères et facilement démontables

Numéro	Parcelles cadastrales concernées	Destination	Bénéficiaire	Superficie
ER n°1	Section ZA n°106 et 369	Création d'un carrefour giratoire	Commune - Grand Guéret -Département	1 956 m ²
ER n°2	Section ZO n°152	Création d'un cheminement doux vers Charsat	Commune	266 m ²
ER n°3	Section ZA n° 2, 143, 323	Création d'un bassin de rétention – ZA du AV du Bourbonnais	Grand Guéret	13 560 m ²
ER n°4	Section ZA n° 10, 11, 12, 13, 14, 36, 38, 39	Création d'un bassin de rétention, Zone d'expansion des crues de Chagon	Grand Guéret	35 000 m ²

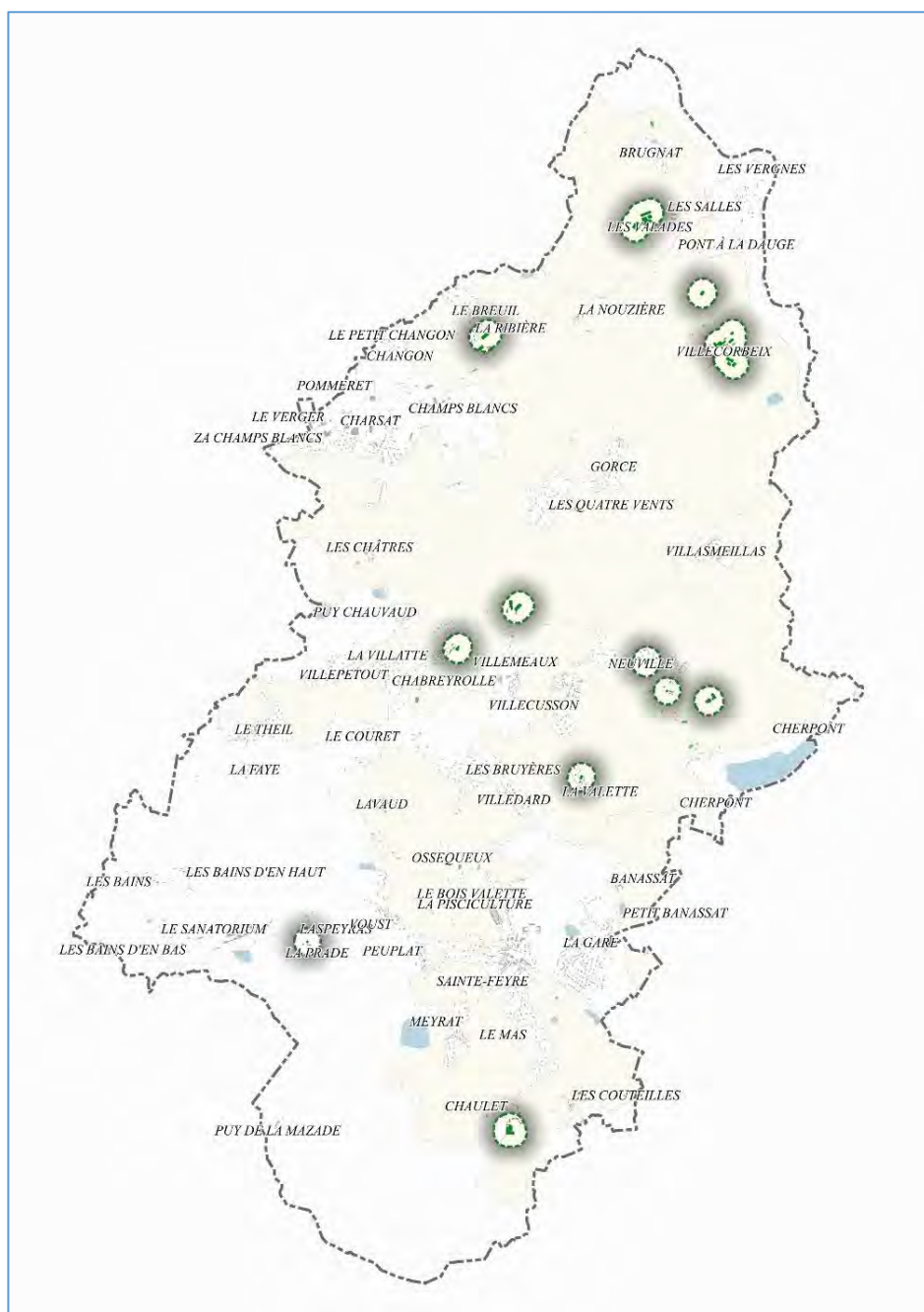
⇒ Périumètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles

Les exploitations agricoles qui comportent des bâtiments d'élevage sont soumises en fonction du type et du nombre d'animaux abrités au régime :

- Des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), qui impose un périmètre de recul réglementaire de 100 mètres entre les bâtiments agricoles et toute construction établie par des tiers ;
- Du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), qui génère un périmètre de recul réglementaire de 50 mètres entre les bâtiments agricoles et toute nouvelle construction établie par des tiers.

En application de l'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime, qui pose un principe dit de « réciprocité », les mêmes règles sont applicables aux tiers, qui doivent également s'implanter en respectant ces conditions de distance par rapport aux bâtiments destinés à accueillir des animaux.

À titre indicatif, les bâtiments agricoles ainsi que les périmètres de recul dit « périmètres de réciprocité » ont été repérés sur le règlement graphique.

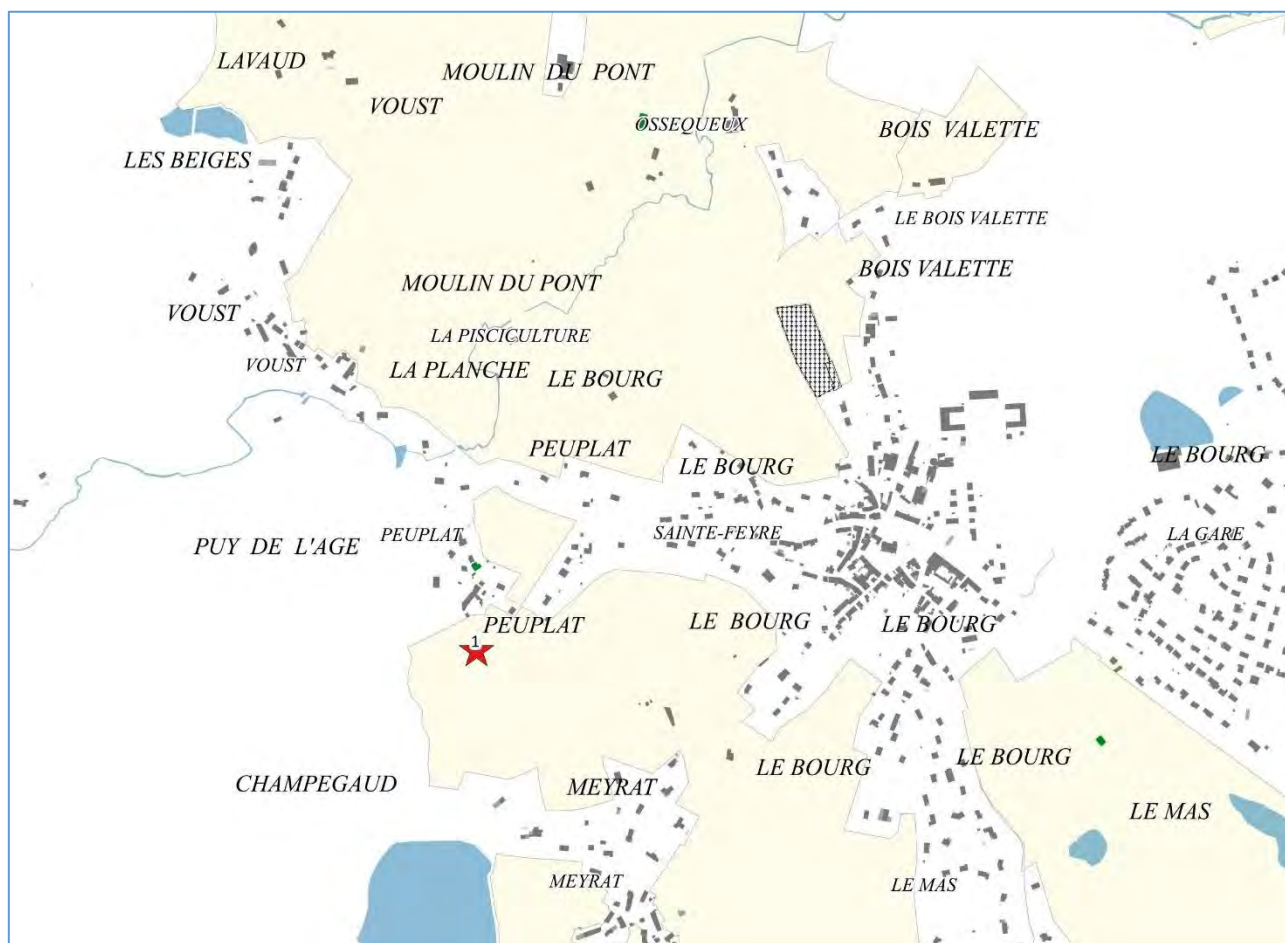


⇒ **Bâtiment en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

Les bâtiments pouvant changer de destination au sein des zones agricoles et naturelles au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme sont repérés sur le règlement graphique.

Le changement de destination sera possible à condition de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. De plus, lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, le changement de destination sera soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Numéro	Parcelles cadastrales concernées	Désignation
1	Section BH n°117	Peuplat



2.2. Justification des choix retenus pour les OAP

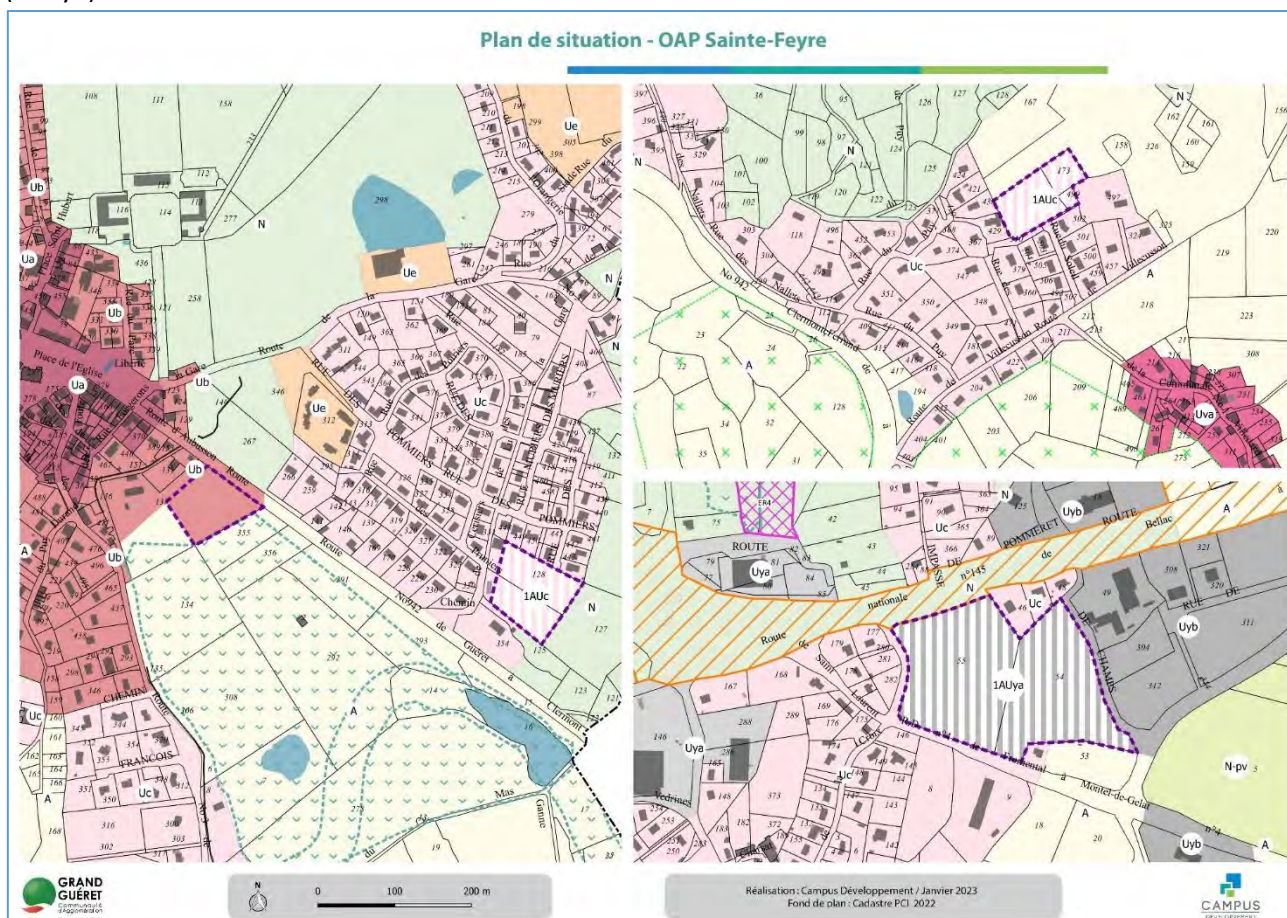
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les règles d'aménagement et de protection environnementale auxquelles les opérations d'aménagement devront répondre. Elles sont régies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme et doivent être établies en cohérence avec le PADD.

Les OAP comportent les principes généraux devant être respectés lors de l'aménagement des secteurs concernés.

Ces principes sont destinés à assurer des aménagements cohérents ; optimisant les ressources foncières, favorisant une bonne intégration paysagère, faisant le lien avec les zones urbaines environnantes notamment en matière de circulations viaires et de forme urbaine, mais également mettant en valeur les continuités écologiques ;

Enfin, ces principes viennent rappeler l'objectif de diversité des typologies de logements et de densité minimale que la commune doit atteindre.

Le PLU de Sainte-Feyre comporte 4 OAP qui portent sur deux zones à urbaniser « ouverte » (1AUc), une zone urbaine multifonctionnelle (Ub) et une à urbaniser pour accueillir des activités de commerces et de services (1AUya).



⇒ OAP « Secteur Cher de Lu »

L'OAP « Secteur Cher de Lu » est située à l'Est du bourg de Sainte-Feyre, dans le prolongement des extensions pavillonnaires du secteur de « Cher de Lu ». Elle est classée au PLU en secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir de l'habitat (1AUc).

Le site s'étend sur environ 8 800m² e, continuité du tissu urbain existant. Le secteur est desservi par la rue des Noisetiers et la rue des Pruniers. Il est à noter qu'elle est à proximité de la RD 942.

— Justification des prescriptions de l'OAP

Les dispositions de l'OAP répondent aux enjeux suivants :

- Proposer une offre d'habitat individuel en cohérence avec les typologies bâties du secteur, qui contribue à renforcer l'attractivité résidentielle communale ;
- Favoriser l'accueil de nouveaux habitants ;
- Privilégier l'urbanisation du centre-bourg de manière raisonnée afin de conforter son commerce de proximité tout en étant en adéquation avec ses possibilités d'assainissement ;
- Valoriser les espaces non bâtis à proximité du centre-bourg



— Mise en regard de l'OAP avec les objectifs du PADD

L'OAP « Secteur Cher de Lu » est en adéquation avec les objectifs suivants :

- Objectif n°1 : « **Conforter l'attractivité résidentielle communale** »
 - Attirer de nouvelles populations pour atteindre 2 700 habitants à un horizon de 12 ans soit une croissance modérée de +0,74% par an.
 - Apporter une réponse adaptée à l'évolution des besoins de la population avec un objectif de production de 147 logements neufs. Cet objectif veillera à l'équilibre entre densification et construction neuve en extension urbaine.
 - Proposer une offre propice pour l'habitat individuel en privilégiant des petites parcelles à proximité du bourg et un phasage pour veiller à la densification.
- Objectif n°4 : « **Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques, les espaces naturels et le patrimoine bâti, éléments identitaires de la commune** »
 - Préserver les grands massifs forestiers et la trame bocagère existante
 - Préserver les fonds de vallée, les secteurs humides et conserver l'urbanisation à l'écart de la zone inondable de la Creuse.

⇒ OAP « Les Bruyères »

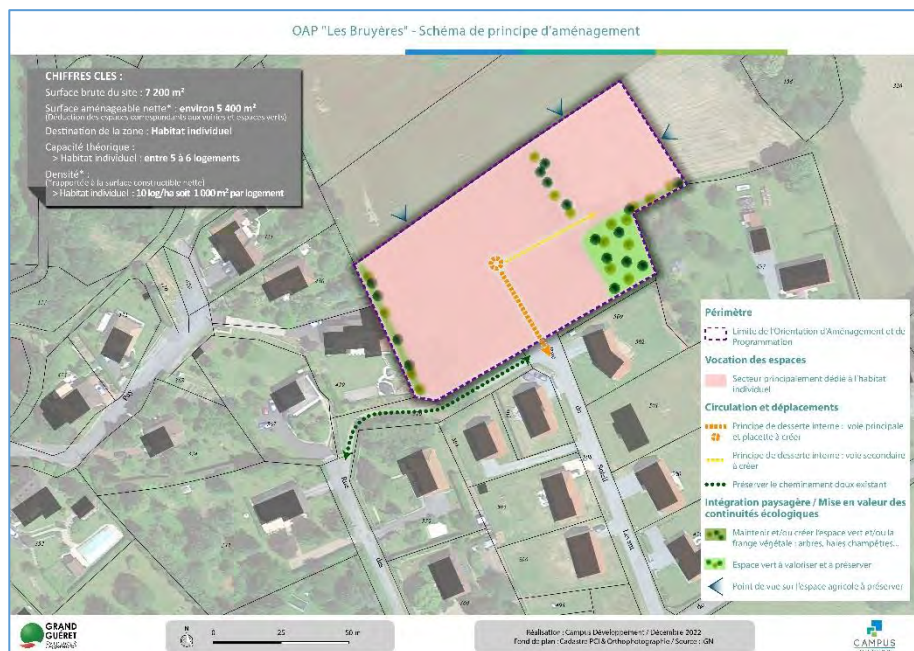
Le secteur de l'OAP « Les Bruyères » se situe au Nord du village éponyme. Sur la commune, le village des Bruyères se situe à mi-chemin entre la ville de Guéret et le bourg de Sainte-Feyre. Cette zone se situe en continuité des extensions pavillonnaires du village. Le site en extension urbaine s'étend sur 7 200m² et est desservi par la rue du Soleil Levant. Il est classé au PLU en secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir de l'habitat (1AUc).

— Justification des prescriptions de l'OAP

Les dispositions de l'OAP répondent aux enjeux suivants :

- Proposer une offre d'habitat individuel en cohérence avec les typologies bâties du secteur, qui contribue à renforcer l'attractivité résidentielle communale ;
- Favoriser l'accueil de nouveaux habitants ;
- Valoriser les espaces non bâtis au sein des principaux villages.

— Mise en regard de l'OAP avec les objectifs du PADD



L'OAP « Les Bruyères » est en adéquation avec les objectifs suivants :

- Objectif n°1 : « **Conforter l'attractivité résidentielle communale** »
 - Attirer de nouvelles populations pour atteindre 2 700 habitants à un horizon de 12 ans soit une croissance modérée de +0,74% par an.
 - Apporter une réponse adaptée à l'évolution des besoins de la population avec un objectif de production de 147 logements neufs. Cet objectif veillera à l'équilibre entre densification et construction neuve en extension urbaine.
 - Proposer une offre propice pour l'habitat individuel en privilégiant des petites parcelles à proximité du bourg et un phasage pour veiller à la densification.
- Objectif n°4 : « **Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques, les espaces naturels et le patrimoine bâti, éléments identitaires de la commune** »
 - Préserver les grands massifs forestiers et la trame bocagère existante
 - Préserver les fonds de vallée, les secteurs humides et conserver l'urbanisation à l'écart de la zone inondable de la Creuse.

⇒ OAP « Route d'Aubusson »

Le secteur de l'OAP « Route d'Aubusson », qui s'étend sur une superficie de 6 600 m², se situe au Sud-Est du bourg de Sainte-Feyre, en continuité du tissu bâti existant. **Ce secteur, desservi par la RD 942, est destiné à accueillir un projet à vocation commerciale et de services médicaux (pôle santé) à proximité du cœur de bourg. Facile d'accès, ce site doit permettre de renforcer l'attractivité résidentielle du bourg en garantissant une offre de soins de qualité pour la commune.**

Il convient de noter que les commerces de bouche sont proscrits afin d'éviter une concurrence avec ceux présents en cœur de bourg.

— Justification des prescriptions de l'OAP

- Proposer un accès facilité aux commerces et services afin de permettre une meilleure attractivité du bourg.
- Proscrire les commerces de bouche (déjà majoritairement présents sur la commune) afin de diversifier l'offre existante
- Permettre la création d'un bassin de rétention ou d'une noue pluviale afin de permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle

— Mise en regard de l'OAP avec les objectifs du PADD

L'OAP « Route d'Aubusson » est en adéquation avec les objectifs suivants :

- Objectif n°2 « **Valoriser les pôles d'activités de la commune en lien avec la politique économique et touristique du Grand Guéret** »
 - Rationnaliser et optimiser le développement du foncier à vocation économique tout en veillant à un équilibre territorial
- Objectif n°3 « **Renforcer l'attractivité du bourg de Sainte-Feyre dans l'organisation spatiale de la commune** »
 - Maintenir un maillage économique pertinent, tant en matière de services publics que de petits commerces, garant de lien social pour la commune, en créant les conditions favorables que ce soit en termes d'accessibilité, de stationnement et de qualité urbaine
 - Pérenniser les équipements de proximité qui contribuent fortement à l'attractivité de la commune (équipements de santé, sportifs, culturels, éducatifs...)



⇒ OAP « Champs-Blancs »

Le secteur de l'OAP « Champs-Blancs » se situe au Nord-Ouest de la commune de Sainte-Feyre, en continuité du village de Charsat. Sur un plan urbanistique, il peut être considéré comme un vaste interstice entre Charsat et la zone actuelle de Champs Blancs.

Ce site à vocation d'activités économiques, qui s'étend sur plus de 4,3 ha (dont plus de 3 ha de surface aménageable nette), occupe une position stratégique puisqu'il se situe à proximité de Guéret et de la RN 145. Il constitue une extension de la zone d'activités actuelle de Champs Blancs, classée en Uy, zone qui est desservie par l'ensemble des réseaux.

— Justification des prescriptions de l'OAP

- Permettre la création d'un secteur dédié à l'accueil d'activités de commerces et de services afin de conforter l'attractivité économique de ce secteur situé en proximité de Guéret et de la RN 145.
- Aménager le site de manière durable et optimale en respectant 2 phases opérationnelles.



— Mise en regard de l'OAP avec les objectifs du PADD

L'OAP « Route d'Aubusson » est en adéquation avec les objectifs suivants :

- Objectif n°2 « Valoriser les pôles d'activités de la commune en lien avec la politique économique et touristique du Grand Guéret »
 - Rationaliser et optimiser le développement du foncier à vocation économique tout en veillant à un équilibre territorial
 - Calibrer l'offre foncière de la zone d'activités intercommunale « Champs Blancs » au regard de la dynamique économique locale et en lien avec le projet de parc photovoltaïque au sol.
- Objectif n°3 « Renforcer l'attractivité du bourg de Sainte-Feyre dans l'organisation spatiale de la commune »
 - Maintenir un maillage économique pertinent, tant en matière de services publics que de petits commerces, garant de lien social pour la commune, en créant les conditions favorables que ce soit en termes d'accessibilité, de stationnement et de qualité urbaine
- Objectif n°4 : « Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques, les espaces naturels et le patrimoine bâti, éléments identitaires de la commune »
 - Préserver les grands massifs forestiers et la trame bocagère existante
 - Préserver les fonds de vallée, les secteurs humides et conserver l'urbanisation à l'écart de la zone inondable de la Creuse.

3^{EME} PARTIE : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE PLU

1. RESUME NON TECHNIQUE

1.1. La démarche d'évaluation environnementale

Les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) sont soumis à **évaluation environnementale** si le territoire est couvert par une partie ou l'intégralité d'un site Natura 2000 (cf. article R.122-17 du Code de l'environnement), ou après examen au cas par cas³⁰. Ne comprenant pas de site Natura 2000, le PLU de Sainte-Feyre a fait l'objet d'un tel examen, à l'issue duquel une évaluation environnementale a été requise.

L'objectif de cette démarche est de **permettre la prise en compte de l'ensemble des préoccupations environnementales** dans le processus d'élaboration du projet de territoire et plus précisément :

- prioriser les enjeux environnementaux du territoire susceptibles d'être concernés par le projet,
- analyser les effets notables, tant positifs que négatifs, du projet sur l'environnement de manière à s'assurer de la pertinence et de la cohérence des choix opérés,
- proposer, en cas d'incidences négatives sur l'environnement, des mesures permettant d'éviter, réduire ou compenser les impacts repérés et participer ainsi à l'élaboration du projet ;
- préparer le suivi environnemental du projet et s'assurer de la pertinence du dispositif prévu.

Les résultats de cette évaluation doivent faire l'objet d'un **rapport environnemental**, généralement décliné en huit parties, énoncées dans l'article R.122-20 du code de l'environnement et présentées dans le tableau ci-dessous.

N°	Partie	Objectif / Contenu
1	Résumé non technique	Synthèse de l'évaluation environnementale visant à faciliter la consultation du dossier par les différents acteurs concernés.
2	Objectifs, contenu et articulation du programme d'action	Rappel du contexte spécifique du projet de territoire et vérification de son articulation avec les autres plans/programmes en vigueur sur le territoire.
3	État initial de l'environnement	Analyse du fonctionnement global du territoire et identification des pressions qui s'y exercent, des perspectives d'évolution et des grands enjeux. <i>N.B. : cette partie est intégrée au niveau du diagnostic.</i>
4	Solutions de substitution et choix retenus	Présentation des alternatives envisagées aux différentes étapes d'élaboration du projet et des motifs pour lesquels les grandes options ont été retenues
5	Analyse des effets notables probables sur l'environnement	Identification des effets positifs attendus et des éventuels impacts négatifs de la mise en œuvre du projet.
6	Mesures d'évitement, réduction, compensation	Proposition de mesures visant à corriger les effets négatifs identifiés lors de l'analyse des effets notables probables sur l'environnement.
7	Dispositif de suivi	Présentation des indicateurs permettant le suivi de la mise en œuvre du projet.
8	Méthodologie	Présentation de la méthode de travail utilisée pour mener l'évaluation environnementale.

³⁰ Dorénavant, l'évaluation environnementale est systématique pour tous les PLU, conformément aux dispositions de l'article R.122-17 du code de l'environnement.

1.2. Présentation du PLU et articulation avec les autres plans, schémas, programmes et documents de planification

1.2.1. Contexte géographique et institutionnel

⇒ Communauté d'agglomération du Grand Guéret

La communauté d'agglomération du Grand Guéret est située dans le département de la Creuse (23), dans la partie nord-est de la région Nouvelle-Aquitaine. Cet Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) regroupe **25 communes membres** au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement du territoire.

⇒ Commune de Sainte-Feyre

Située en limite sud-est de la commune Guéret, **Sainte-Feyre est une commune rurale comptabilisant 2 493 habitants en 2020**. Ce territoire assez étendu (30 km²) avec une concentration de 83 hab./km² se localise dans l'aire d'attraction de Guéret.

La route nationale RN145 reliant Montluçon à Bellac, qui traverse la commune de Sainte-Feyre, forme une rupture fonctionnelle du nord du territoire. C'est l'axe majeur de la commune. La RD942, qui relie Guéret au bourg de Sainte-Feyre est également un axe important.

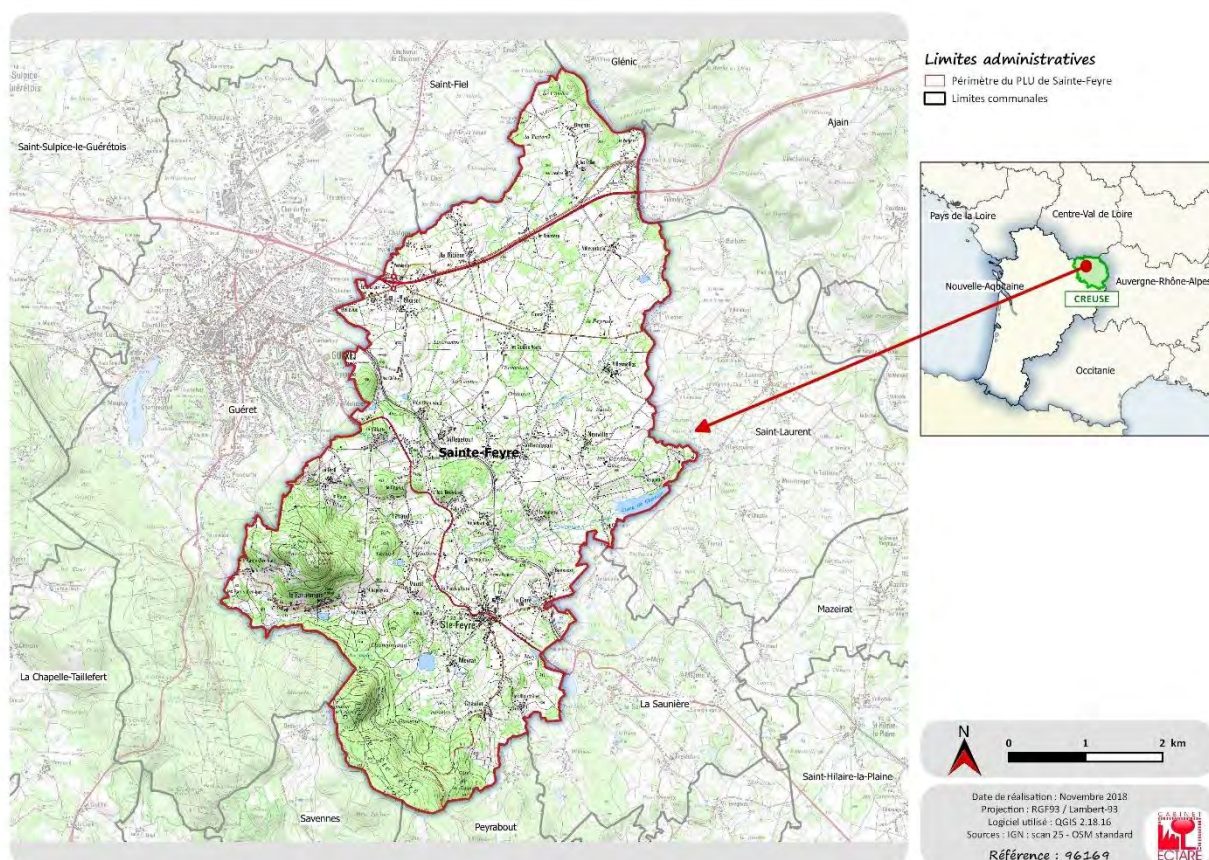


Figure 22 : Commune de Sainte-Feyre

1.2.2. Contenu du PLU

Deux pièces maîtresses définissent les orientations générales et les règles d'un PLU : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ; le règlement et les documents graphiques associés.

⇒ Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Les orientations stratégiques du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** de Saint-Vaury sont fondées sur :

- un **socle commun** privilégiant une ambition partagée à l'échelle du Grand Guéret,
- des **objectifs stratégiques spécifiques à la commune de Sainte-Feyre** qui visent à prendre en compte les particularités communales au regard des problématiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation des continuités écologiques, d'habitat, de développement économique (artisanal et commercial).

➤ Le socle commun

En lien avec les grandes orientations des documents supra-communautaires (SCoT, PLH, etc), l'ambition partagée de privilégier une approche d'aménagement et de développement équilibré à l'échelle du Grand Guéret est fondée sur **six grands principes**, présentés dans la figure et le tableau ci-dessous.



Figure 23 : Principes partagés à l'échelle du Grand Guéret (Source : PADD)

➤ Les objectifs stratégiques spécifiques à la commune de Sainte-Feyre

En lien avec les principes communs évoqués ci-dessus et au regard des enjeux locaux tirés du diagnostic, le projet communal de Sainte-Feyre se décline en **quatre objectifs stratégiques**, présentés dans la figure et le tableau ci-dessous.



Figure 24 : Objectifs stratégiques spécifiques à la commune de Sainte-Feyre (Source : PADD)

⇒ Le zonage et les prescriptions particulières

Le règlement divise le territoire communal en **zones urbaines (U)**, à urbaniser (**AU**), agricoles (**A**) et **naturelles ou forestières (N)**. Chacune de ces zones est déclinée en sous-secteurs, chacun règlementé par des dispositions qui lui sont propres.

Le **potentiel foncier urbanisable** en zone U et AU est également identifié.

Par ailleurs, le règlement comprend **sept prescriptions particulières**.

Les différents éléments de ce zonage sont présentés dans les tableaux et cartes ci-après :

Tableau 11 : Zones et sous-secteurs définis par le règlement du PLU

Zones	Sous-secteurs	Définition	Surface (en ha)	Part du territoire (en %)
U	Ua	Secteur d'habitat ancien correspondant au bourg historique	6,8	0,22
	Ub	Secteur urbain multifonctionnel dans lequel on retrouve habitations, commerces et services	18,8	0,63
	Uc	Secteur urbain résidentiel en extension du bourg et des villages	154,9	5,16
	Uva	Secteur d'habitat traditionnel correspondant aux villages	43,2	1,44
	Ue	Secteur accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif	15,6	0,52

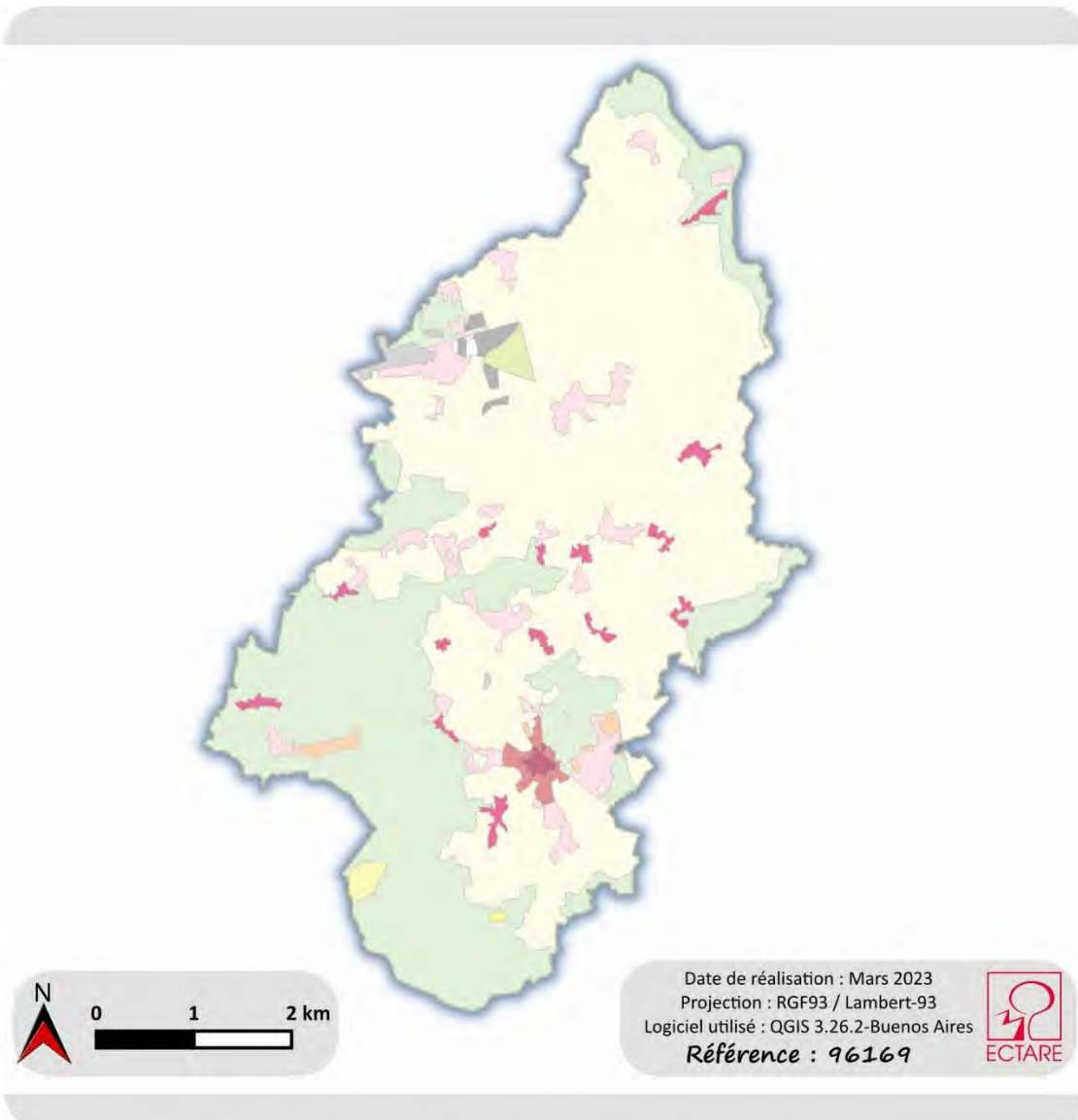
	Uya	Secteur à vocation d'accueil d'activités économiques (commerces et services)	16,1	0,53
	Uyb	Secteur à vocation d'accueil d'activités artisanales et industrielles	15,5	0,51
AU	1AUc	Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir de l'habitat	1,6	0,05
	1AUya	Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir des activités à dominante de commerces et de services	4,4	0,14
N	N	Secteur naturel et forestier à préserver	992,5	33,06
	Nt	Sous-secteur naturel destiné à accueillir des activités touristiques et de loisirs	12,0	0,40
	Nt*	Sous-secteur naturel à vocation d'activités de loisirs	1,4	0,05
	N-pv	Sous-secteur naturel destiné à accueillir des centrales photovoltaïques au sol	15,2	0,50
A		Secteur agricole à préserver	1704,3	56,76

Tableau 12 : Potentiel foncier urbanisable

	Implantation	Surface (en ha)	Part du territoire (en %)
Potentiel foncier urbanisable	Potentiel foncier urbanisable en dent creuse	17,5	0,58
	Potentiel foncier urbanisable en extension	13,5	0,45

Tableau 13 : Prescriptions particulières

Sections	Prescriptions particulières		Surface (en ha)	Part du territoire (en %)
I – Protection du cadre naturel et paysager	DG 8	Constructions ou installations interdites le long des grands axes routiers	63,8	2,13
	DG 9	Maillage bocager � préserver pour le maintien des continuités écologiques	186,8	6,22
	DG 10	Cours d'eau et zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager	14,8	0,49
II – Mise en œuvre des projets urbains et maitrise de l'urbanisation	DG 11	Secteur comportant une Orientation d'Aménagement et de Programmation	6,6	0,22
	DG 12	Emplacement réservé	0,2	0,01
V – Maitrise de l'urbanisation en zone agricole et naturelle	DG 13	Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles	4,2	0,14
	DG 16	Bâtiment en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination	-	-



- Ua - Secteur d'habitat ancien correspondant au bourg historique
- Ub - Secteur urbain multifonctionnel dans lequel on retrouve habitations, commerces et services
- Uc - Secteur urbain résidentiel en extension du bourg et des villages
- Uva - Secteur d'habitat traditionnel correspondant aux villages
- Ue - Secteur accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif
- Uya - Secteur à vocation d'accueil d'activités économiques (commerces et services)
- Uyb - Secteur à vocation d'accueil d'activités artisanales et industrielles
- 1AUc - Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir de l'habitat
- 1AUya - Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir des activités de commerces et de services
- N - Secteur naturel et forestier à préserver
- N-pv - Secteur naturel destiné à accueillir des centrales photovoltaïques au sol
- Nt - Sous-secteur naturel destiné à accueillir des activités touristiques et de loisirs
- Nt* - Sous-secteur naturel à vocation d'activités de loisirs
- A - Secteur agricole à préserver

Figure 25 : Document graphique : Répartition des différents zonages sur le territoire communal

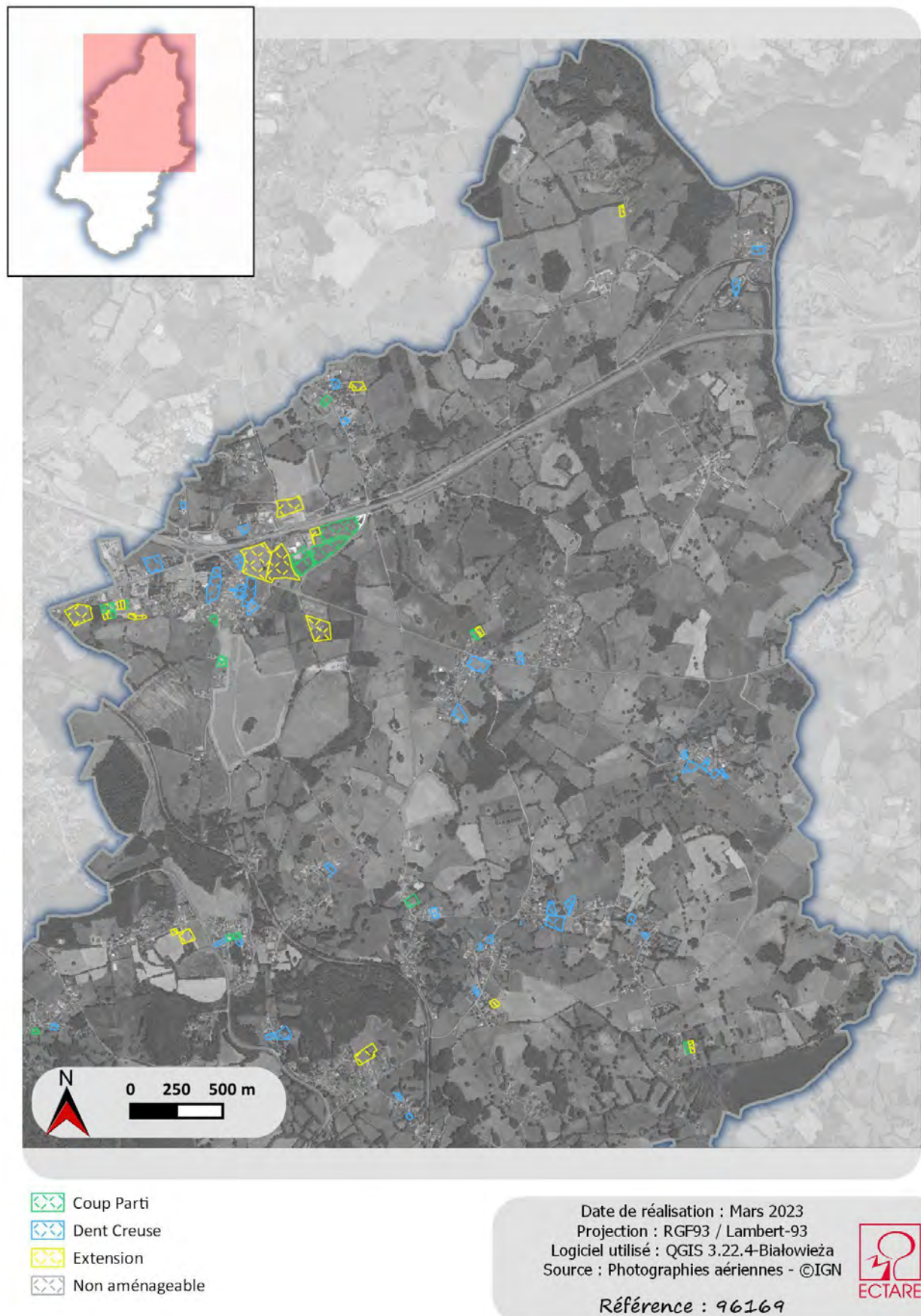


Figure 26 : Potentiel foncier urbanisable secteur Nord

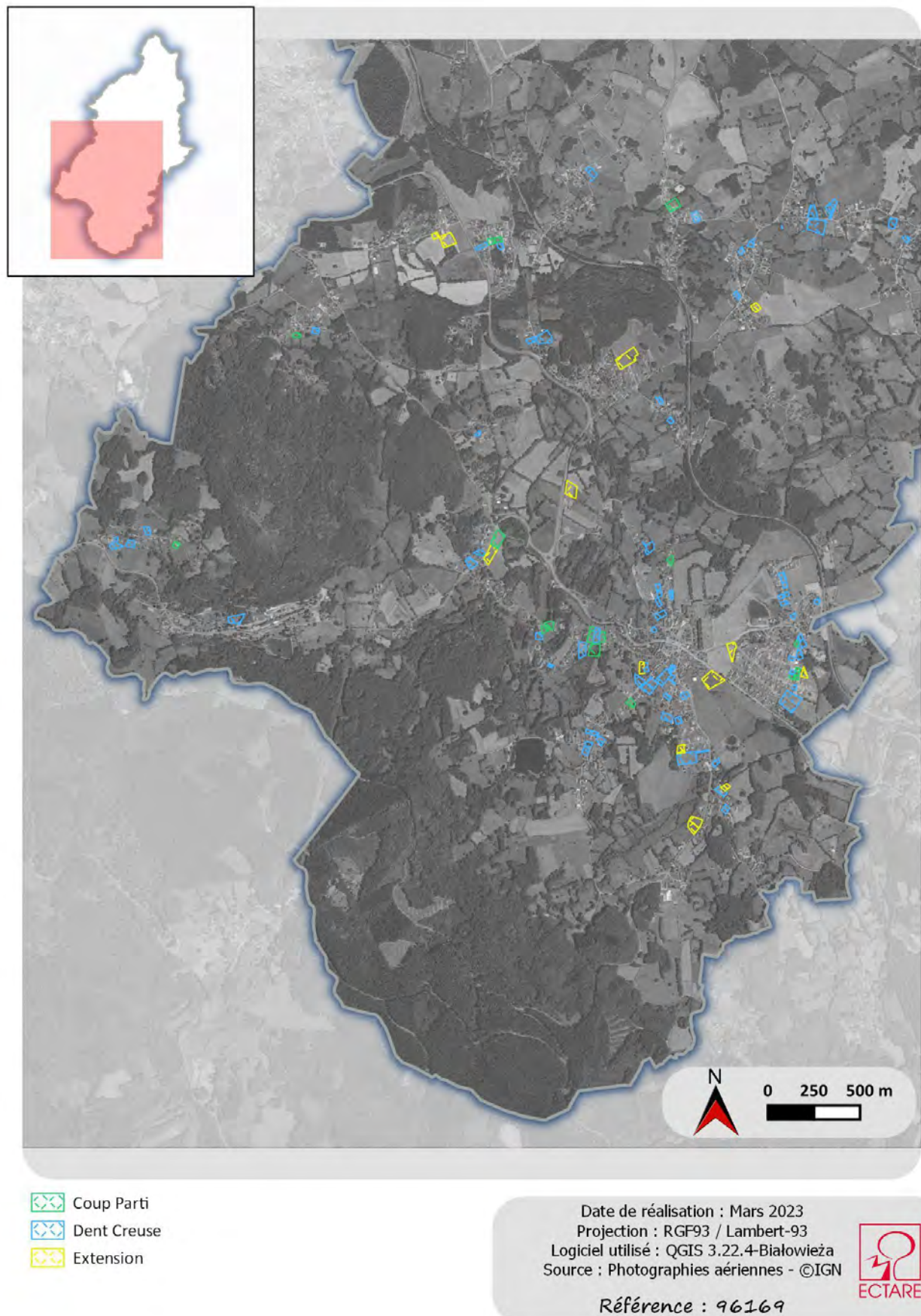


Figure 27 : Potentiel foncier urbanisable secteur Sud

1.2.3. Articulation avec les autres plans, schémas, programmes et documents de planification

Afin d'assurer la cohérence des politiques locales et régionales, le projet de PLU de Sainte-Feyre doit être **compatible**³¹ avec les plans et schémas qui lui sont hiérarchiquement supérieurs.

À noter que le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Guéret a été rendu caduc. Il est donc nécessaire de vérifier la compatibilité du PLU de Saint-Fiel au regard des objectifs du SRADET de Nouvelle-Aquitaine ainsi que du SDAGE et du PGRI Loire Bretagne.

La comptabilité du projet de PLU au regard des objectifs du SRADET de Nouvelle-Aquitaine et du SDAGE Loire Bretagne a été vérifiée et est présentée ci-après :

Plan, schéma, programme	Objectif et orientations	Analyse de la compatibilité
SRADET de Nouvelle-Aquitaine Approuvé par arrêté préfectoral du 27 mars 2020	Le SRADET fixe les objectifs de moyen et long terme en lien avec plusieurs thématiques : équilibre et égalité des territoires, implantation des différentes infrastructures d'intérêt régional, désenclavement des territoires ruraux, habitat, gestion économe de l'espace, intermodalité et développement des transports, maîtrise et valorisation de l'énergie, lutte contre le changement climatique, pollution de l'air, protection et restauration de la biodiversité, prévention et gestion des déchets. Il se substitue aux schémas sectoriels idoines : le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE), le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE), le Schéma Régional de l'Intermodalité (SRI), le Schéma Régional des Infrastructures de Transport (SRIT) et le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD). Le SRADET Nouvelle-Aquitaine s'articule autour de 4 orientations déclinées en objectifs stratégiques : Orientation 1 - Une Nouvelle Aquitaine dynamique, des territoires attractifs, créateurs d'activités et d'emplois - Objectif stratégique 1.1 : Créer des emplois et de l'activité économique en valorisant le potentiel de chaque territoire dans le respect des ressources et richesses naturelles - Objectif stratégique 1.2 : Développer l'économie circulaire - Objectif stratégique 1.3 : Donner à tous les territoires l'opportunité d'innover et d'expérimenter - Objectif stratégique 1.4 : Accompagner l'attractivité de la région par une offre de transport de voyageurs et de marchandises renforcée	Le croisement des enjeux se fait essentiellement dans la déclinaison de deux objectifs stratégiques de l'orientation 2 : - Objectif stratégique 2.1 : Allier économie d'espace, mixité sociale et qualité de vie en matière d'urbanisme et d'habitat - Objectif stratégique 2.2 : Préserver et valoriser les milieux naturels, les espaces agricoles, forestiers et garantir la ressource en eau. Par l'identification d'un potentiel foncier urbanisable (PFU) de 31 ha dont 21 ha destiné à l'habitat, le projet de PLU révisé est cohérent avec les besoins fonciers définis en fonction de la dynamique démographique de la commune et des objectifs communaux et supra-communaux. Le choix d'un potentiel foncier urbanisable limité aux zones urbaines en dent creuse ou en extension, est compatible avec les principes d'économie d'espace et de qualité urbaine définis par le SRADET.

³¹ La compatibilité implique une obligation de non-contrariété aux orientations fondamentales de la norme supérieure, sans exigence de retranscription à l'identique.

	- Objectif stratégique 1.5 : Ouvrir la région Nouvelle-Aquitaine sur ses voisines, l'Europe et le monde Orientation 2 - Une Nouvelle Aquitaine audacieuse, des territoires innovants face aux défis démographiques et environnementaux - Objectif stratégique 2.1 : Allier économie d'espace, mixité sociale et qualité de vie en matière d'urbanisme et d'habitat - Objectif stratégique 2.2 : Préserver et valoriser les milieux naturels, les espaces agricoles, forestiers et garantir la ressource en eau - Objectif stratégique 2.3 : Accélérer la transition énergétique et écologique pour un environnement sain - Objectif stratégique 2.4 : Mettre la prévention des déchets au cœur du modèle de production et de consommation - Objectif stratégique 2.5 : Être inventif pour limiter les impacts du changement climatique Orientation 3 - Une Nouvelle Aquitaine solidaire, une région et des territoires unis pour le bien-vivre de tous - Objectif stratégique 3.1 : Renforcer les liens entre les villes, la métropole et les territoires ruraux - Objectif stratégique 3.2 : Assurer un accès équitable aux services et équipements, notamment à travers l'affirmation du rôle incontournable des centres-villes et centres-bourgs - Objectif stratégique 3.3 : Optimiser les offres de mobilité, la multimodalité et l'intermodalité - Objectif stratégique 3.4 : Garantir la couverture numérique et développer les nouveaux services et usages.	Cependant, au regard de la dynamique d'artificialisation de la commune, ce potentiel urbanisable reste relativement élevé par rapport à l'objectif régional de réduction de 50 % de la consommation d'espace. En outre, la majeure partie du territoire communal est classée en zone A ou N, et le projet de PLU révisé intègre des prescriptions particulières au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, pour la préservation du maillage bocager, du réservoir de biodiversité, ainsi que des cours d'eau et zones humides. Les secteurs concernés ont été identifiés au travers de l'analyse des sensibilités environnementales et reposent sur la préexistence d'éléments importants des sous-trames écologiques bocagère, aquatique ou humide. Ces dispositions apparaissent cohérentes avec l'objectif stratégique 2.2 du SRADDET « Préserver et valoriser les milieux naturels, les espaces agricoles, forestiers et garantir la ressource en eau ». Toutefois, il convient de noter que quelques sujets du SRADDET ne sont pas ou peu abordés dans le PLU, à savoir les économies d'eau, les principes bioclimatiques ou encore la gestion des déchets. Cela fait l'objet de mesures ERC dans ce rapport.
--	--	---

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 2022-2027 <i>Adopté le 3 mars 2022</i>	L'objectif ambitieux que le comité de bassin s'était donné en 2016 était de 61 % des rivières, plans d'eau et eaux côtières en bon état en 2021. Selon l'état des lieux 2019, 24 % des eaux sont en bon état et 10 % en sont proches. C'est pourquoi le comité de bassin a maintenu l'objectif initialement fixé : En concentrant une partie des moyens et des efforts sur ces 10 % proches du bon état pour une progression rapide à courte échéance,	Le classement de 33 % du territoire en secteur naturel et forestier à préserver (zone N) et la désignation d'une surtrame « Cours d'eau et zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager » au titre de l'article L.151-23 du code de
--	---	--

	▪ En faisant progresser les eaux en état médiocre ou mauvais vers le bon état. ▪ L'artificialisation des rivières et les pollutions diffuses (nitrates, phosphore, pesticides) restent les principales causes de dégradation des eaux. Des problèmes de manque d'eau sont présents et le changement climatique les accentue. C'est pourquoi, près de la moitié des modifications apportées au SDAGE portent sur l'adaptation au changement climatique. Pour ce faire, le SDAGE se décline en 14 objectifs, appelés chapitres, eux-mêmes déclinés en orientations : Chapitre 1 : Repenser les aménagements de cours d'eau Chapitre 2 : Réduire la pollution par les nitrates Chapitre 3 : Réduire la pollution organique et bactériologique Chapitre 4 : Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides Chapitre 5 : Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants Chapitre 6 : Protéger la santé en protégeant la ressource en eau Chapitre 7 : Maîtriser les prélèvements d'eau Chapitre 8 : Préserver les zones humides Chapitre 9 : Préserver la biodiversité aquatique Chapitre 10 : Préserver le littoral Chapitre 11 : Préserver les têtes de bassin versant Chapitre 12 : Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques Chapitre 13 : Mettre en place des outils réglementaires et financiers Chapitre 14 : Informer, sensibiliser, favoriser les échanges Les dispositions qui concernent fortement les PLU sont : 1I-1 à 5, 3D-1 et 2, 8A-1, 3 et 4, 8B-1, 8E-1, 10F-1, 12C-1 et 2, 12E-1.	l'urbanisme contribue à préserver les milieux naturels aquatiques et humides de la commune. Les milieux aquatiques et humides identifiés comme réservoirs de biodiversité au titre de la trame bleue, ainsi que la majeure partie des corridors sont ainsi couverts par des prescriptions particulières garantissant l'intégrité de ces milieux. Le PLU prévoit des mesures spécifiques pour la gestion des eaux pluviales et de l'assainissement. De plus, l'évaluation environnementale a permis de déployer la séquence éviter-réduire-compenser, notamment pour les zones humides. Toutefois, les zones humides n'ont pas fait l'objet d'un inventaire au cours de cette révision du PLU. De plus, il sera nécessaire de consulter la commission locale de l'eau du SAGE Creuse lors de la réalisation de travaux visés par le SDAGE.
Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) Loire-Bretagne 2022-2027 <i>Adopté le 3 mars 2022</i>	Le PGRI est le document de planification dans le domaine de la gestion des risques d'inondation à l'échelle du bassin Loire-Bretagne. Il est présenté en 4 parties : ▪ 1. Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et les capacités de ralentissement des submersions marines ▪ 2. Planifier l'organisation et l'aménagement du territoire en tenant compte du risque ▪ 3. Réduire les dommages aux personnes et aux biens implantés en zone inondable ▪ 4. Intégrer les ouvrages de protection contre les inondations dans une approche globale	La commune de Sainte-Feyre comprend une zone inondable connue, en bord de Creuse (couverte par l'atlas des zones inondables). Cette zone présente peu d'enjeu d'urbanisation et le PLU n'y prévoit pas de terrain potentiellement urbanisable. Ailleurs, une prescription de protection des cours d'eau limite fortement les possibilités de travaux en bord des cours d'eau couverts.

	5. Améliorer la connaissance et la conscience du risque d'inondation 6. Se préparer à la crise et favoriser le retour à la normale Onze dispositions sont applicables aux PLU : 1.1, 1.2, 1.3, 2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.14, 2.15, 3.7 et 3.8.	Il prescrit par ailleurs la bonne gestion des eaux pluviales pour tout projet. Enfin, un indicateur relatif au risque inondation est défini dans le rapport de présentation.
--	--	--

Le PLU révisé apparaît comme cohérent avec les objectifs du **SCoT du Grand Guéret** (caduc). Deux points de vigilance sont toutefois relevés :

- une consommation des terres agricoles élevés au regard des objectifs du SCoT pour la période 2024-2030,
- de possibles constructions d'habitations au sein de zones soumises à des nuisances sonores.

Concernant le **Plan Local de l'Habitat**, bien que la période exécutoire du PLH soit aujourd'hui passée, le projet de PLU s'inscrit dans la logique de développement proportionné de l'offre de logement sur les communes périphériques de Guéret et poursuit l'objectif fixé pour Sainte-Feyre.

Enfin, mi-2023, le territoire n'est pas couvert par un **Plan Climat Air Energie Territoire (PCAET)** ou un **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** en application.

1.3. Etat initial de l'environnement

1.3.1. Milieu physique

Thème environnemental	Caractéristiques principales de l'environnement	Sensibilité de l'environnement
Climat	La commune de Sainte-Feyre possède un climat océanique dégradé par l'altitude, lié à la proximité du Massif Central. Le secteur compte peu de jours de neige mais d'assez fréquents jours avec gelée. Les températures moyennes sont plutôt douces. Les précipitations sont relativement importantes mais bien réparties tout au long de l'année. Les vents dominants proviennent du sud-ouest avec des vitesses majoritairement faibles. Les caractéristiques climatologiques locales ne présentent pas de sensibilité particulière.	Très faible
Géologie	Le territoire de Sainte-Feyre appartient au massif cristallin de Guéret. Il repose sur un socle hercynien composé de roches granitiques.	Très faible
Topographie	La topographie de Sainte-Feyre présente un relief vallonné augmentant progressivement selon une direction nord/sud. Le point le plus bas (316 m) est localisé au nord en bordure de la Creuse et le point le plus haut (662 m) en limite sud de la commune dans le Bois de Sainte-Feyre. Un plateau au doux modelé fait la transition entre la vallée de la Creuse et les puys du sud du territoire communal.	Faible
Pédologie et occupation des sols	- La commune de Sainte-Feyre se trouve sur des sols divers, en lien avec la géologie et la topographie avec une dominante de sols bruns à composante variable (humifère, sableux, sablo-argileux, etc.). - A proximité des cours d'eau et dans les bas de vallons humides, les sols sont hydromorphes. La commune est orientée vers l'élevage et les terres agricoles sont principalement occupées par des prairies.	Moyenne
Risques naturels	- Le Dossier Départemental des Risques majeurs (DDRM) de la Creuse a identifié sur la commune de Sainte-Feyre trois risques naturels (inondation, évènement climatique et séisme). - L'aléa retrait-gonflement des argiles est faible et le risque de remontée de nappe et d'inondation de caves reste localisé aux abords des cours d'eau. Une zone inondable liée à la Creuse concerne la commune. - Le potentiel radon de la commune est un potentiel de catégorie 3 (élevé).	Faible
Ressource en eau : eaux souterraines	- La masse d'eau FRGG055 « Bassin versant de la Creuse » possède une bonne qualité des eaux permettant le respect de l'objectif de « bon état » fixé par le SDAGE Loire Bretagne 2022-2027 et ne présentait pas de pression significative sur les paramètres « nitrates » et « pesticides ». - Il existe plusieurs périmètres de protection de captage AEP (immédiat, approché, éloigné) sur la commune de Sainte-Feyre.	Moyenne

Ressource en eau : eaux superficielles	- Le territoire communal appartient au bassin versant de la Creuse amont. - Le ruisseau du Cherpont, le ruisseau de la Ribière et la Creuse constituent les principaux linéaires drainant la commune (45 % du linéaire). Le réseau hydrographique est par ailleurs composé de petit chevelu orienté en direction de la vallée de la Creuse. Le linéaire total de cours d'eau atteint 34,7 km. - Les trois masses d'eau superficielle présentaient des états écologique et chimique hétérogène. La masse d'eau liée à la Creuse est en bon état écologique, et celles liées à la Ribière et au Cherpont sont en état écologique dégradé. L'état chimique du Cherpont est bon. Il est inconnu pour les deux autres masses d'eau. - Le bassin de la Creuse est classé en zone sensible à l'eutrophisation.	Moyenne
---	--	----------------

1.3.2. Qualité des milieux, nuisances et pollutions

Thème environnemental	Caractéristiques principales de l'environnement	Sensibilité de l'environnement
Usages de l'eau	- La Communauté d'agglomération du Grand Guéret assure la gestion de l'eau potable sur la commune en délégation (production, transfert et distribution de l'eau potable). - Le territoire communal est alimenté en eau potable par plusieurs captages : ceux de Segauds, Champegaud, de Cher la Mazade, de la Côte de la Dame. Ils sont protégés par des périmètres de protection (immédiats et rapprochés notamment). - La Communauté d'agglomération du Grand Guéret assure la gestion de l'assainissement collectif en régie directe. Les eaux usées collectées par le réseau collectif sont conduites vers une station d'épuration d'une capacité de 49 833 EH. L'assainissement non collectif est géré par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.	Moyenne
Qualité de l'air	La présence d'un axe routier fréquenté (RN145) peut induire une influence des gaz d'échappement sur la qualité de l'air aux abords de la voie de circulation. Cependant, la commune est faiblement urbanisée et compte tenu des observations sur l'ensemble du département, on peut déduire que la qualité de l'air dans le secteur reste globalement bonne.	Très faible
Ressources du sous-sol, risques industriels, sols pollués, gestion des déchets	1 ICPE est recensée sur la commune : le Parc Animalier des Monts de Guéret (et 2 non localisées). - Selon la base BASIAS, 11 sites sont répertoriés, dont la plupart a terminé son activité. - Selon la base de données BASOL, aucun site ou sol pollués nécessitant une action des pouvoirs publics n'est identifié sur le territoire communal. - La gestion des déchets de Sainte-Feyre est assurée par l'établissement public de coopération intercommunale Evolis 23. Aucune déchèterie n'est présente sur la commune.	Faible

Thème environnemental	Caractéristiques principales de l'environnement	Sensibilité de l'environnement
Contexte sonore	Le cadre de vie sur la commune de Sainte-Feyre est caractéristique d'un milieu rural, cependant marqué par la présence de la RN145 classée au titre du bruit des infrastructures de transports terrestres en catégorie 2.	Moyenne
Energie	Le potentiel de développement des énergies renouvelable est limité sur le territoire communal. Un projet de parc photovoltaïque au sol est recensé.	Moyenne

1.3.3. Paysages et patrimoine

PAYSAGE ET PATRIMOINE		
Thème environnemental	Description	Sensibilité de l'environnement
Le socle du paysage	- Le paysage de Sainte-Feyre se caractérise par un relief doux étagé depuis le val de Creuse jusqu'aux Mont de Guéret. - Les grands boisements sont particulièrement présents dans le tiers sud-ouest de la commune, tandis que les plateaux occupant la partie centrale et septentrionale du territoire alternent boisements et paysages agricoles.	Moyenne
Dynamique du paysage	- Au-delà du modelé topographique, les éléments liés à l'arbre, à l'eau et à l'urbain sont constitutifs de la trame paysagère. - C'est le tissu urbain et le réseau viaire qui ont principalement évolué et contribué à modifier l'ambiance paysagère globale, avec une augmentation de l'emprise et un maillage renforcé.	Moyenne
Patrimoine naturel et bâti	La commune de Sainte-Feyre est concernée par 3 monuments historiques (MH) protégés : Oppidum du Puy de Gaudy (classé) ; Eglise Saint-Symphorien (inscrite) ; Château (inscrit).	Moyenne
Synthèse des perceptions	Les perceptions lointaines sont essentiellement possibles depuis les reliefs du sud-ouest de la commune. En dehors du panorama offert depuis le Puy de Gaudy, ces perceptions sont souvent arrêtées par les écrans végétaux qui maillent le territoire.	Moyenne

1.3.4. Flore, faune et milieux naturels

Thème environnemental	Caractéristiques principales de l'environnement	Sensibilité de l'environnement
Espaces naturels protégés	- Il n'existe pas de zone Natura 2000 sur la commune de Sainte-Feyre. Le site Natura 2000 le plus proche, désigné au titre de la Directive Habitat, est la « Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et ses affluents » (FR7401147), à environ 700 m au plus près. - Le territoire n'est couvert par aucune ZNIEFF, mais la ZNIEFF de type 2 « Forêt de Chabrières » s'étend au-delà de la limite sud-	Faible

	ouest de la commune.	
Continuités écologiques	— La mosaïque de milieux terrestres et humides rencontrée sur la commune de Sainte-Feyre contribue à la constitution d'une trame verte et bleue à vocation supra-communale. Le réseau hydrographique est associé à un ensemble de petites zones humides parfois dégradées. — Plusieurs obstacles à la continuité écologique sont toutefois observés : les grands axes routiers (notamment la RN 145) et l'étalement urbain.	Moyenne

1.4. Justification des choix retenus

Le processus ayant conduit à retenir le scénario final du PLU, décrit dans le présent rapport, consiste en une démarche itérative prenant en compte les impératifs environnementaux et de développement urbain. Plusieurs scénarios ont été élaborés et modifiés pour obtenir la version finale du PLU, impliquant l'abandon ou le choix d'éléments de règlement graphique et écrit.

Les critères qui ont prévalu dans les choix retenus sont les suivants :

- La priorité pour l'urbanisation autour du centre-bourg de Sainte-Feyre et de l'entrée nord-ouest de la commune, en périphérie de Guéret (Charsat / Pommeret / Champs Blancs) ;
- La valorisation du potentiel foncier urbanisable situé en dent creuse ou en extension du bourg et des villages ;
- La préservation de l'activité agricole qui constitue à la fois un enjeu économique (maintien des exploitations, développement de nouvelles activités) et de cadre de vie (en termes de paysage notamment) ;
- La préservation et la mise en valeur des espaces naturels, corridors écologiques, vecteur du cadre de vie communal (Puy de Gaudy et bois de Sainte-Feyre en particulier) ;
- La valorisation et l'optimisation des secteurs spécifiques (zones d'activités existantes) afin d'éviter l'éparpillement des fonctions au sein du tissu urbain ;
- La présence d'infrastructures (voirie, réseaux secs, réseaux humides).

Sur la base de ces critères, la définition des zones ouvertes à l'urbanisation s'est faite en considérant prioritairement les potentiels fonciers mobilisables (opportunités foncières à vocation d'habitat et/ou économique).

Dans la logique d'une démarche itérative, des scénarios ont été élaborés et adaptés aux différentes étapes :

Étape / scénario	Raisons ayant conduit à écarter / adapter le scénario
PADD	Le PADD de la commune de Sainte-Feyre a été co-construit, au regard des principes suivants : ▪ Le respect du contexte réglementaire, avec notamment la loi SRU de 2000, modifiée par la loi urbanisme et habitat de 2003, les lois Grenelle I et II, La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt dite « LAAF », la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Renoué dite « ALUR », et la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « ELAN » ; ▪ La prise en compte des documents supra-communaux, en particulier les objectifs définis par le SCoT et le PLH du Grand Guéret (bien qu'ils ne soient plus applicables).

Étape / scénario	Raisons ayant conduit à écarter / adapter le scénario
Règlement graphique	D'une façon générale, le règlement graphique du PLU a été établi au regard de plusieurs critères et besoins : ▪ L'organisation urbaine du territoire communal : le bourg de Sainte-Feyre et les villages résidentiels de Cher de Lu, Les Bruyères et Charsat forment les principales entités bâties structurantes de la

	commune. Leurs enveloppes urbaines ont été naturellement incluses dans la zone urbaine (U) pour valoriser le potentiel en « dent creuse ». Afin de concentrer l'urbanisation sur ces secteurs bâtis, des extensions ont été inscrites au plan de zonage, chacune proportionnée à la taille du tissu urbain auquel elle s'intègre. ▪ La valorisation des secteurs d'activités existants : Il s'agit notamment du centre-bourg pour les commerces et les services, de la ZAC « Le Verger » - avenue du Bourbonnais, et de la ZA « Champs Blancs ». ▪ La vocation agricole des villages : les villages et hameaux avec une vocation agricole marquée, notamment ceux concernés par des périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles, ont été exclus des zones urbaines (U) du PLU afin de pérenniser les exploitations agricoles en anticipant leur développement et en les préservant des conflits d'usage avec l'habitat. Ils ont été classés en zones agricoles (A) dans lesquels la réfection ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que de l'édification d'annexes sont autorisées. ▪ La prise en compte des éléments remarquables et/ou identitaires du territoire : la trame verte et bleue, les espaces naturels emblématiques, le maillage bocager ..., mais aussi la silhouette générale des espaces bâtis, les contraintes topographiques, les risques... ▪ La présence d'infrastructures : voirie, réseaux secs, réseaux humides... (notamment en recherchant à optimiser les secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif dans le bourg et dans les villages. ▪ L'existence d'opportunités foncières à vocation d'habitat et/ou économique facilement mobilisables et présentant le moins d'impact sur l'environnement et les paysages.
--	---

Étape / scénario	Raisons ayant conduit à écarter / adapter le scénario
OAP	Le PLU de la commune de Sainte-Feyre compte 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation : ▪ Sur le secteur des Champs Blancs, à vocation principale économique, ▪ Sur le secteur « Les Bruyères » et « Cher de Lu », à vocation principale d'habitat, ▪ Sur le secteur « Route d'Aubusson », à vocation principale commerciale et de service. Comme pour l'ensemble des zones proposées à l'urbanisation, les secteurs concernés par une OAP ont fait l'objet d'une attention particulière afin de vérifier la présence ou l'absence de sensibilité environnementale notable, et de concevoir un principe d'aménagement tenant compte de ces éventuelles sensibilités. La dégradation de la zone humide en raison de l'aménagement prévu dans le secteur des Champs Blancs devra être compensée (cf. partie 5.6).

En outre, des prescriptions ont été émises au regard de contraintes et sensibilités particulières :

- Constructions ou installations interdites le long des grands axes routier (RN145) impliquant **une bande « inconstructible » de 100 mètres de part et d'autre de l'axe** ;
- L'identification de **cours d'eau et zones humides à préserver** pour des motifs d'ordre écologique et paysager (art. L.151-23 du code de l'urbanisme), **correspondant à la Creuse, au ruisseau de la Ribière, au ruisseau de la Combette, au ruisseau de la Pisciculture, au lac de Cherpont, à une vaste zone humide au sud du bourg de Sainte-Feyre et à un autre cours d'eau non nommé** ;
- L'identification également de **massifs boisés et maillage bocager à préserver** pour le maintien des continuités écologiques (art. L.151-23 du code de l'urbanisme) correspondant aux secteurs bocagers ou boisés localisés dans la partie centrale du territoire (entre les bourgs de La Valette, Banassat et Cherpont, et entre ceux de Les Bruyères, Ossequeux et Voust).

Enfin, une **visite de terrain** a été menée le 10 mars 2023 sur 13 sites susceptibles d'être impactés dont les zones couvertes par les OAP. Ces sites ont été sélectionnés au regard des éléments de connaissance cartographique (occupation du sol, présomption de zone humide, RPG, cours d'eau, ripisylve, etc.), d'analyses à partir des photos aériennes et de caractéristiques des zones.

Ces visites ont permis d'identifier des enjeux environnementaux à préserver qui sont repris à travers les mesures d'évitement - réduction - compensation du rapport de présentation du PLU.

1.5. Analyse des incidences sur l'environnement et mesures d'évitement, réduction, compensation

1.5.1. Zones susceptibles d'être touchées de manière notable

Sont considérées comme **zones susceptibles d'être touchées de manière notable** par le projet de territoire :

les zones qui ne sont pas urbanisées mais qui ont vocation à l'être,

les zones urbanisées présentant des dents creuses ou possibilités d'extension.

Les zones urbanisées se déclinent en secteurs Ua, Ub, Uc, Uva, Ue, Uya et Uyb. Le potentiel foncier urbanisable se répartit entre les secteurs à vocation d'habitat ou mixte (Ua, Ub, Uc, Uva) et les secteurs à vocation économique (Uy) essentiellement concentrés dans le bourg ainsi que les zones Le Verger et Champs Blancs :

Type de zone	Secteur	Potentiel foncier urbanisable (ha)	Dont potentiel en dents creuses (ha)	Dont potentiel en extension (ha)	Localisation
Zones Urbaines (U)	Ua	0,9	0,9	0	Bourg
	Ub	3,2	2,4	0,8	Bourg
	Uc	13,1	10,0	3,1	Le Verger, Champs Blancs, Les Quatre Vents, Le Breuil, Brugnat, Les Vergnes, Neuville, Villecusson, Villemeaux, Villepetout, La Villatte, Chabreyrolle, Les Bruyères, Le Mas, Peuplat, Voust, La Gare, Cher de Lu
	Ue	0,8	0,5	0,3	La Gare, Cher de Lu, Les Bains d'en bas
	Uva	3,3	3,1	0,2	Les Vergnes, Villasmeillas, Neuville, Cherpont, Villecusson, Villedard, Le Theil, Voust, Meyrat, Les Bains
	Uya	2,3	0,7	1,6	Le Verger, Les Mouillères
	Uyb	2,5	0	2,5	Champs Blancs
Zones à urbaniser (AU)	1AUc		0,8	0,7	Les Bruyères, Cher de Lu
	1AUya	4,4	0	4,4	Champs Blancs

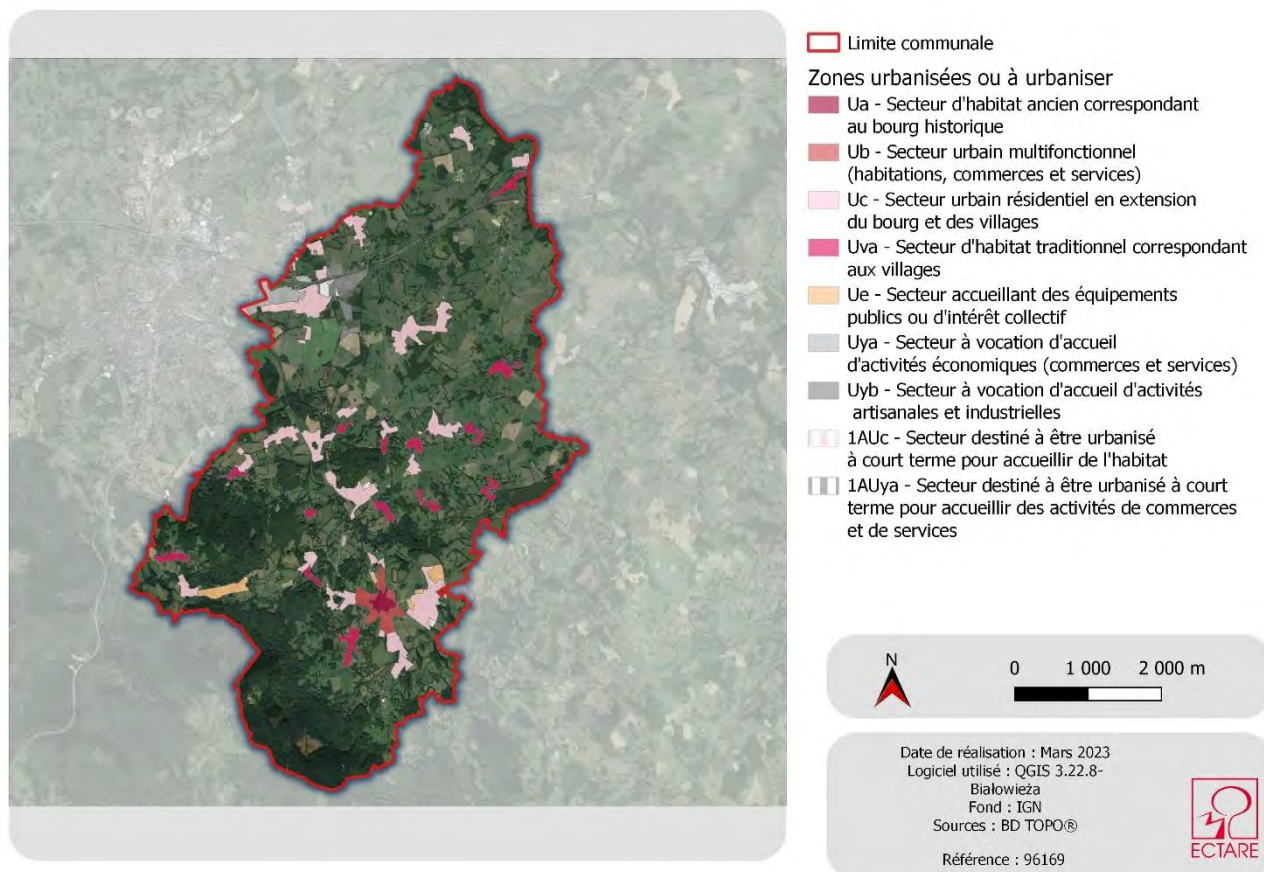


Figure 28 : Zones urbaines ou à urbaniser du projet de PLU révisé

1.5.2. La consommation d'espace

Incidences négatives	Incidences positives
➤ Consommation d'espace naturel ou agricole pour l'accueil des habitants, des activités et des services associés ➤ Consommation et augmentation de la fréquentation d'espace naturel pour le tourisme ➤ Perte de 9,1 ha de zone agricole ➤ 32,6 % du PFU en extension	➤ Volonté de gestion économe de l'espace ➤ Remobilisation de logements vacants ➤ Préservation du foncier agricole et des zones d'intérêt écologique ➤ Respect de l'armature urbaine du territoire ➤ Densification des enveloppes urbaines ➤ Des zones déjà urbanisées privilégiées ➤ Une forte diminution du potentiel foncier par rapport au PLU précédent ➤ 91 % du territoire protégé (A et N) ➤ Une imperméabilisation des sols limitée ➤ Un ruissellement peu présent
Bilan	
Avec une artificialisation des sols d'environ 30 ha entre 2008 et 2018 (soit 3 ha/an), l'objectif retenu (1,75 ha/an envisagé entre 2023 et 2035) apparaît moins impactant que les tendances actuelles. De plus, une forte diminution du potentiel foncier a été réalisée par rapport au PLU précédent. Toutefois, cette réduction apparaît moins importante que celle requise par la loi climat et résilience à l'échelle des régions et reprise dans le SRADDET Nouvelle-Aquitaine.	

L'incidence du PLU sur l'artificialisation des sols peut être qualifiée de faible, de façon directe et sur le long terme, compte tenu :

- de la diminution significative de la superficie consacrée aux zones U et AU par rapport au PLU en vigueur,
- de la protection de près de 91 % du territoire communal par un classement en zone A ou N,
- de l'implantation des terrains ouverts à l'urbanisation en continuité du bâti existant.

1.5.3. L'eau

Incidences négatives	Incidences positives
➤ Une augmentation des besoins en eau potable pour l'alimentation des nouveaux habitants et des activités ➤ Une augmentation possible des besoins en eau pour l'agriculture, dans un contexte de changement climatique ➤ L'apparition de nouvelles surfaces imperméabilisées, susceptibles d'augmenter les pollutions diffuses d'origine urbaine ➤ Une augmentation de la quantité d'eau usée à traiter ➤ La présence de zones humides et cours d'eau intermittents non protégés dans le PLU	➤ La protection des captages d'eau potable ➤ La préservation des milieux naturels, en particulier des abords de cours d'eau et des milieux humides, fortement impliqués dans la régulation du cycle de l'eau ➤ Une urbanisation et un règlement encadrant la gestion des eaux usées ➤ La majeure partie du réseau hydrographique de la commune est classée en zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N) ➤ Une prise en compte des eaux pluviales dans le règlement ➤ La mise en place d'une prescription particulière pour la préservation des cours d'eau et des zones humides connues ➤ Une réduction du potentiel foncier urbanisable signifiant une imperméabilisation potentiellement réduite ➤ Une urbanisation en adéquation avec les capacités en eau potable et en assainissement ➤ Une ressource en eau potable protégée
Bilan	
L'incidence de la révision du PLU peut être qualifiée de faible avec une prise en compte de la ressource en eau par des zonages limitant. En comparaison avec l'ancien PLU, la prise en compte de la thématique de l'eau est croissante avec notamment la mise en place d'une prescription surface à cet égard. La règlement limite et oriente les futures constructions dans une optique d'une meilleure gestion de la ressource. Cependant, l'absence de préservation de certaines zones humides et cours d'eau impliquent la mise en œuvre de mesures d'évitement, réduction, compensation (cf. partie 5). Par ailleurs, la vulnérabilité de la ressource en eau potable implique également la mise en place d'une mesure.	
Mesures d'évitement, réduction, compensation	
Certains cours d'eau et zones humides pourraient être dégradés par l'urbanisation de plusieurs parcelles.	Cf. mesures proposées dans les parties relatives au risque naturel (partie 5.2) et au milieu naturel (partie 5.6).
La commune est concernée par des périmètres de protection de captage dans sa partie sud-ouest. Si ces périmètres sont situés en zone N, ils peuvent toutefois être concernés par certains aménagements cadrés par le règlement du PLU.	<u>Mesures visant à éviter les incidences :</u> Au niveau des périmètres de protection de captage, il conviendra de conditionner les aménagements et usages envisagés au strict respect des dispositions des arrêtés de déclaration d'utilité publique correspondant.
Le développement urbain de la Sainte-Feyre implique une augmentation de la pression sur la ressource en eau (consommation d'eau potable et rejets d'eaux usées).	<u>Mesures visant à réduire les incidences :</u> Toute urbanisation dans la zone desservie par le réseau d'assainissement connecté à la station

	d'épuration des Gouttes devra faire l'objet préalablement d'une analyse de la capacité de la station à absorber les flux supplémentaires et, le cas échéant d'une mise aux normes préalable de la station. Au regard des vulnérabilités en matière d'approvisionnement en eau potable à l'échelle du Grand Guéret, en particulier lors des sécheresses prolongées, il est préconisé de conditionner l'accueil d'activités économiques consommatrices d'eau à la capacité de la ressource locale en eau potable et à la mise en place de mesures d'économie d'eau.
--	---

1.5.4. Les risques naturels et technologiques

Incidences négatives	Incidences positives
➤ Une augmentation possible des enjeux soumis aux risques présents dans le territoire, en lien avec le changement climatique ➤ Une imperméabilisation des sols, aggravant potentiellement les phénomènes de risques liés aux ruissellements ➤ Quelques parcelles potentiellement urbanisables situées à moins de 10 m d'un cours d'eau	➤ La prévention des risques d'inondation ➤ Des prescriptions protégeant les zones d'expansion des crues ➤ Des zones ouvertes à l'urbanisation loin des risques naturels et technologiques connus ➤ La mise en place d'une gestion des eaux pluviales adaptée ➤ Un risque TMD depuis la RN 145 limité ➤ Un encadrement de l'installation d'activités susceptibles de créer des risques
Bilan	
Le scénario retenu caractérisé par une augmentation progressive de la population dans le territoire, pourrait tendre à augmenter de fait le nombre d'habitants exposé aux risques. Cependant, les enjeux liés aux risques inondation de cours d'eau sont pris en compte dans le projet politique. Le règlement du PLU limite les risques de par la localisation du potentiel foncier urbanisable et le respect de prescriptions particulières. Ainsi, compte tenu du choix d'implantation des zones urbanisables et de la mise en place de prescription, les incidences du projet de PLU sur les risques naturels et technologiques peuvent être qualifiées de faibles. Toutefois, une mesure ERC est proposée pour maîtriser le risque d'inondation à proximité d'un cours d'eau.	
Mesures d'évitement, réduction, compensation	
L'urbanisation à moins de 10 m de cours d'eau de six parcelles pourrait entraîner des risques d'inondation à leur niveau	<u>Mesures visant à éviter les incidences :</u> En lien avec la mesure proposée pour les parcelles ZA0343 et ZA0350, ZA0289, ZA0372 et ZA0373 qui évitera ce risque (cf. partie 5.6). <u>Mesures visant à réduire les incidences :</u> Au droit du PFU à vocation d'habitat (Uc), concernant la parcelle BK0215 (La Gare), il est préconisé d'éviter les abords du cours d'eau lors de l'aménagement de cette zone.

1.5.5. Les nuisances et les déchets

Incidences négatives	Incidences positives
➤ L'augmentation des nuisances sonores en lien avec le développement du territoire (résidentiel, activités et tourisme), en particulier au sein des enveloppes urbaines densifiées et des zones d'activités ➤ L'augmentation de la production de déchets ménagers ➤ Des chantiers favorisant la production de déchets du BTP ➤ Une bande d'inconstructibilité autour de la RN145 limitée au niveau des secteurs Pommeret et Champs Blancs ➤ Des parcelles urbanisables potentiellement soumises à des nuisances sonores ➤ Une absence de règle pour l'organisation de la collecte de déchets	➤ La maîtrise de l'urbanisation à proximité des activités et des infrastructures susceptibles de nuisances ➤ La limitation de l'urbanisation linéaire le long des voies ➤ Le développement des liaisons douces et mobilités alternatives à la voiture individuelle ➤ La proximité des services et commerces ➤ La priorité donnée au développement dans les zones d'activité déjà existantes ➤ Mise en place d'une bande de prescription autour de la RN145 ➤ Des terrains urbanisables majoritairement situées à l'écart des voies identifiées comme bruyantes ➤ Des parcelles urbanisables n'impactant par la récupération des déchets ➤ L'encadrement de l'installation de nouveaux commerces ou ICPE susceptibles de nuisances ➤ Un centre bourg plus calme souhaité ➤ La conservation des haies existantes, notamment aux abords des voies
Bilan	
Concernant les nuisances sonores, au regard de la superficie du territoire, de sa densité et de la croissance de population prévue, l'augmentation des nuisances sonores devrait être limitée. De nombreux objectifs et principes du PADD traitent de cet enjeu. Les nuisances sonores sont prises en compte à l'échelle de la commune par la présence d'une zone de prescription ainsi que de l'ouverture de zones à urbaniser loin de toutes nuisances connues. En revanche, une vigilance est émise pour certaines zones potentiellement urbanisable à proximité de la RN145 et des départementales. La zone de prescription autour de la RN145 semble assez réduite, parfois inférieure à 100m. Concernant les déchets, le PADD n'évoque pas l'enjeu de réduction des gisements de déchets ménagers ou de leur bonne gestion. Par ailleurs, les déchets du bâtiment ne sont pas non plus mentionnés. Le territoire est soumis, comme les autres, aux objectifs de la loi de transition énergétique et de croissance verte ainsi qu'à ceux du Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets.	
Mesures d'évitement, réduction, compensation	
Certains secteurs ouverts à l'urbanisation ou potentiellement urbanisables sont situés à moins de 250 m de la RN145, qui est classée en catégorie 2 au titre du bruit des infrastructures de transports terrestres. D'autres secteurs se trouvent à proximité de la RD4 et de la RD942, également classées voies bruyantes.	<u>Mesures visant à réduire les incidences :</u> Les constructions d'habitations comprises au sein de la bande affectée par le bruit de la RN145, la RD4 et la RD942 devront faire l'objet d'une isolation acoustique adaptée.
Le règlement ne prévoit pas de mesure visant l'organisation de la collecte des déchets pour les nouvelles constructions.	<u>Mesures visant à réduire les incidences :</u> Il conviendra de prévoir les espaces de stockage de déchets adaptés (ordures ménagères, tri, biodéchets) et de ne pas contraindre la collecte des déchets dans les nouvelles constructions.

1.5.6. Les consommations énergétiques, la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre

Incidences négatives	Incidences positives
➤ Une augmentation des besoins en énergie : fonctionnement des bâtiments, déplacements, chantiers, etc. ➤ L'augmentation du nombre de bâtiments et de déplacements, avec les émissions de polluants atmosphériques et de GES associées ➤ Une qualité d'air ponctuellement plus mauvaise ➤ Une quantité d'émission ponctuellement plus importante ➤ Le maintien, voire la progression de l'activité agricole, également émettrice ➤ Une perte de puits de carbone par l'artificialisation des sols	➤ Un travail important pour limiter les besoins de déplacements (proximité) et l'usage des moyens impactant (mobilités douces) ➤ La consolidation de l'armature urbaine (proximité des équipements et des services) ➤ L'amélioration de la desserte numérique ➤ Le développement des énergies renouvelables ➤ Le développement des modes de déplacements alternatifs et de liaisons douces ➤ Une production d'énergie renouvelable facilitée sur les habitations ➤ Un emplacement prévu pour les énergies renouvelables ➤ Des zones de puits de carbone conservées ➤ Un objectif de sobriété énergétique du bâti (induisant une baisse des émissions de polluants)
Bilan	
Certains secteurs ciblés comme potentiellement urbanisables sont situés à distance du centre bourg et impliqueront donc probablement de nouveaux besoins de déplacement. Toutefois, la faible consommation foncière, l'implantation préférentielle de ces zones à proximité du centre bourg et le développement des liaisons douces, seront favorables à ces enjeux. D'autre part, le PLU met en place les conditions pour une augmentation de la production d'énergie renouvelable locale. Le territoire bénéficie globalement d'une bonne qualité de l'air que le scénario de développement ne devrait pas remettre en cause, et que certains objectifs du PADD devraient même améliorer (travail sur les déplacements et le bâti en particulier). La perte de puits de carbone apparaît inévitable avec la consommation d'espace. Toutefois la réduction des émissions de GES du bâti et des transports devraient la nuancer. Une attention devra être portée sur le secteur de l'agriculture, très présent sur le territoire et émetteur. Il s'agirait de permettre la mise en œuvre de solutions en faveur du stockage de carbone et de la réduction des émissions.	
Mesures d'évitement, réduction, compensation	
Le développement urbain de la commune de Sainte-Feyre implique de fait une augmentation des consommations énergétiques à l'échelle locale, et potentiellement une augmentation des émissions de GES et de polluants atmosphériques. Cette incidence sera notamment intensifiée en cas de nouvelles constructions dans les hameaux et villages distants du centre bourg (obligation de déplacements).	<u>Mesures visant à réduire les incidences :</u> Pour la construction de nouveaux bâtiments à usage d'habitation ou d'activité, le recours à une conception bioclimatique pourra être favorisé, permettant d'obtenir le confort d'ambiance recherché de manière la plus naturelle possible en utilisant les moyens architecturaux, les énergies renouvelables disponibles et le moins possible les moyens techniques mécanisés et les énergies extérieures.

1.5.7. La qualité paysagère et le patrimoine

Incidences négatives	Incidences positives
➤ Un besoin de nouvelles constructions pouvant porter atteinte à la qualité des paysages ➤ L'augmentation des linéaires de franges urbaines, potentiellement dégradantes pour les paysages ➤ Un patrimoine vernaculaire non protégé ➤ Des co-visibilités existantes avec certains terrains urbanisables ➤ Un zonage Nt et Nt* légèrement moins protecteur	➤ Une volonté de réalisation d'un développement urbain harmonieux ➤ Des entrées de bourgs soignées ➤ Une mise en valeur des espaces naturels et du patrimoine bâti ➤ Une attention portée à la préservation des éléments paysager agricole ➤ L'encadrement des projets de développement des énergies renouvelables ➤ Plus de 90 % du territoire classé en zone A et N ➤ Un règlement attentif sur l'insertion paysagère ➤ Des prescriptions particulières en faveur de la conservation du paysage ➤ Un ancien bourg conservé ➤ Des OAP insérées dans leur contexte paysager
Bilan	
La préservation du paysage et du patrimoine est bien traitée dans le PADD. Une attention devra être portée dans le développement du tourisme. Il s'agit de ne pas favoriser cet axe au détriment de l'identité paysagère de la commune. Compte tenu du classement de la majeure partie du territoire en zone A ou N, de la protection des paysages emblématiques et des ambiances paysagères liées à l'eau à travers des prescriptions particulières, l'incidence du PLU de Sainte-Feyre sur le paysage peut être qualifiée de faible. Des points de vigilances sont néanmoins soulevés concernant la préservation des entrées de ville et de village, la disparition de prescriptions particulières. Il conviendra d'en tenir compte dans le cadre des futurs aménagements. Concernant le patrimoine historique et identitaire, l'incidence du PLU peut être qualifiée de négligeables.	
Mesures d'évitement, réduction, compensation	
L'aménagement de secteurs situés en entrée de ville ou de village et exposés visuellement pourra occasionner une altération de la qualité paysagère.	<u>Mesures visant à réduire les incidences :</u> Les secteurs en question devront être aménagés en respectant des principes d'intégration paysagère adaptés à chaque site (ex : création de franges végétales, prise en compte des lignes directrices de la topographie, ...). On évitera autant que possible l'intervisibilité avec les ensembles bâtis traditionnels homogènes.
Dans le secteur de la Gare, la parcelle BK0279 classée en zone Uc présente un intérêt paysager et récréatif pour les habitants (point d'eau, mobilier urbain).	<u>Mesures visant à réduire les incidences :</u> Il est préconisé d'éviter l'urbanisation de cette parcelle, par ailleurs non inscrite au PFU.
L'aménagement de terrains situés dans le centre-bourg ainsi que dans les secteurs des Bains et des Bains d'en Haut peut potentiellement induire une atteinte aux éléments du patrimoine architectural (monument historique). Par ailleurs, plusieurs éléments du petit patrimoine vernaculaire identifiés dans l'ancien PLU ne sont pas préservés dans le PLU révisé.	<u>Mesures visant à éviter les incidences :</u> L'urbanisation des terrains urbanisables dans ces secteurs devra être réalisé dans le respect de la qualité des monuments historiques et leurs abords. <u>Mesures visant à réduire les incidences :</u> Le développement urbain de la commune devra être mené en préservant les éléments du petit patrimoine.

1.5.8. Les milieux naturels et la biodiversité

Incidences négatives	Incidences positives
➤ Une consommation d'espaces naturels et semi-naturels ➤ De possibles incidences négatives du tourisme sur les milieux naturels (fréquentation, aménagements) ➤ La possible dégradation de zones humides et de, ponctuellement, de ripisylve ➤ Des fragmentations possibles de la trame verte communale par des clôtures hermétiques	➤ Une gestion économe de l'espace par rapport au scénario tendanciel (ancien PLU) ➤ La préservation de zones d'intérêt écologique, en particulier les cours d'eau, massifs boisés et bocages ➤ La préservation des éléments de la trame verte et bleue ➤ Le respect du patrimoine naturel dans les aménagements (préservation de la végétation arborée existante, des murets, limitation de l'imperméabilisation des espaces libres, etc.) ➤ La volonté de développement d'une agriculture extensive ➤ Des prescriptions fortes en faveurs des éléments bocagers et aquatiques
Bilan	
La consommation d'espace prévue dans le PLU révisé se fera inévitablement au détriment de milieux naturels et semi-naturels, qu'elle soit en dent creuse ou en extension. Toutefois, la préservation de la biodiversité et des zones d'intérêt écologique constitue un objectif fort du PADD, se déclinant dans plusieurs axes du document. La mise en place de zonages limitant l'urbanisation et conservateurs des espaces s'inscrit dans une volonté de préservation des milieux naturels et agricoles. La prise en compte des éléments de trame verte et bleue, notamment à travers les prescriptions particulières du PLU, ainsi que de la biodiversité en ville, vont aussi dans ce sens. Cependant, la réalisation d'incidences potentiellement négatives sur certains milieux à enjeu et sur les continuités implique la mise en œuvre de mesures ERC.	
Mesures d'évitement, réduction, compensation	
L'édification de clôtures dans le cadre des règles du PLU pourraient amener à créer des fragmentations de la continuité écologique, en particulier en zone agricole et naturelle.	<u>Mesures visant à réduire les incidences :</u> Il est proposé d'ajouter au règlement des clôtures en zones N, le principe de conservation en tout temps de la libre circulation des animaux des animaux sauvages et le respect de la réglementation applicable dans ces zones (L.372-1 du Code de l'environnement). En zones U et AU, il est proposé qu'en cas de pose d'un grillage ou d'une grille, ils doivent permettre le franchissement de la petite faune et n'être ni vulnérantes, ni constituer un piège pour elle (cela peut prendre la forme d'un passage régulier au ras du sol d'une hauteur d'au moins 8 cm ou d'une pose à 10 cm au-dessus de la surface du sol).
Plusieurs parcelles ouvertes à l'urbanisation ou identifiées comme potentiellement urbanisables bordent des éléments de la trame des milieux aquatiques et humides (ruisseau de la Pisciculture, zone humide « Route d'Aubusson », secteur « La Gare »).	<u>Mesures visant à réduire les incidences :</u> Il conviendra d'éviter les abords immédiats de ces éléments du réseau hydrographique dans le cadre des futurs aménagements, afin de préserver l'intégrité des milieux aquatiques et humides.
Plusieurs parcelles ouvertes à l'urbanisation présentent des haies intéressantes pour la biodiversité en ville et parfois connectées avec le réseau de haies en milieu naturel et agricole.	<u>Mesures visant à réduire les incidences :</u> En lien avec la préconisation du PLU de maintien de la végétation arborée existante, il conviendra de conserver au maximum ces haies à l'occasion de

	l'urbanisation de ces parcelles, en particulier celles connectées avec le réseau bocager de la commune.
Plusieurs parcelles ouvertes à l'urbanisation présentent des milieux potentiellement humides (source : agrocampus, selon les critères géomorphologiques et climatiques). Parcelles concernées : ZK0226 (Neuville), ZI0011 (Villasmeillas), ZA0276 (Pommeret)	<u>Mesures visant à réduire les incidences :</u> Au droit des PFU à vocation d'habitat (Uva et Uc) dans les zones de Neuville (parcelle ZK0226) et Pommeret (parcelle ZA0276), il est préconisé d'intégrer les critères pédologiques dans les études géotechniques préalables à l'implantation des bâtiments, de manière à identifier l'éventuel caractère hydromorphe des sols et adapter la constructibilité en conséquence. Au droit du PFU à vocation d'habitat (Uva) de la zone de Villasmeillas (parcelle ZI0011), il est préconisé d'éviter toute construction en fond de parcelle.
La parcelle ZI0062 (Villasmeillas) en zone U présente une zone humide sur la quasi-totalité de sa surface (critère végétation). L'urbanisation de ce terrain dégraderait fortement ce milieu à fort enjeu.	<u>Mesures visant à réduire les incidences :</u> Au droit du PFU à vocation d'habitat (Uva) dans la zone de Villasmeillas, il est préconisé d'éviter toute urbanisation de cette parcelle (ZI0062). A défaut, et sous réserve d'une justification de l'impossibilité de ne pas urbaniser la zone, une compensation devrait être mise en œuvre selon la disposition 8B-1 du SDAGE.
Les parcelles ZA0289 et Z0A373 (Charsat) présentent une zone humide au nord ainsi que des arbres isolés à enjeu écologique (insectes saproxyliques et potentiellement chiroptère), et une ripisylve. L'urbanisation de ce terrain dégraderait fortement ces milieux.	<u>Mesures visant à réduire les incidences :</u> Au droit du PFU à vocation d'habitat (Uc) dans la zone de Charsat (parcelles ZA0289 et ZA0373), il est préconisé d'éviter l'urbanisation de ces parcelles (ne disposant pas d'accès) afin de préserver ces enjeux écologiques.
La parcelle ZA0350 (ZA les Champs Blancs) présente des enjeux écologiques significatifs au regard de la forte proximité d'un ruisseau disposant d'une ripisylve en bon état. Elle comprend également potentiellement un milieu humide.	<u>Mesures visant à réduire les incidences :</u> Au droit du PFU à vocation d'habitat (Uc) dans la zone de la ZA des Champs Blancs (parcelle ZA0350), il est préconisé d'éviter l'urbanisation de cette parcelle à la superficie très restreinte (moins de 20 m de large) mais présentant des enjeux écologiques.
Dans le centre-bourg de Sainte-Feyre, les parcelles BI0212 et BI0488 présentent un point d'eau associé à une zone humide potentielle. L'urbanisation de cette parcelle pourrait provoquer la dégradation, voire la destruction de ces zones humides.	<u>Mesures visant à réduire les incidences :</u> Au droit du PFU à vocation d'habitat (Ub) dans le centre-bourg de Sainte-Feyre (parcelles BI0212 et BI0488), il est préconisé d'éviter l'urbanisation de ces parcelles ainsi que sur les fonds de parcelle BI0231 et BI0232 (en continuité de l'urbanisation existante le long de la route de Meyrat).
Dans le cadre de l'ER2 (élargissement de voie), plusieurs arbres isolés de bord de route pourraient être détruits.	<u>Mesures visant à réduire les incidences :</u> En lien avec la préconisation du PLU de maintien de la végétation arborée existante ou de leur remplacement à défaut, il conviendra de compenser la destruction de ces arbres par la plantation de nouveaux arbres dans la commune.
Dans le cadre de l'ER3, la proximité du cours d'eau au nord fait peser un risque sur les enjeux qu'il représente.	<u>Mesures visant à réduire les incidences :</u>

Dans le cadre de l'ER4, il est recensé la présence de nombreux enjeux écologiques forts (cours d'eau, zone humide, ripisylve et haies, etc.).	Il est préconisé d'éviter tout aménagement susceptible de dégrader les enjeux écologiques identifiés, en particulier les bords de cours d'eau ainsi que la zone humide (ER4).
Concernant l'OAP « Champs-Blancs », plusieurs enjeux écologiques importants sont susceptibles d'être dégradés ou détruits.	<u>Mesure visant à éviter les incidences :</u> ▪ Eviter l'urbanisation au droit de la zone humide identifiée, ▪ Eviter la destruction des arbres à enjeux présents dans les parcelles. En cas d'impossibilité justifiée, mesure visant à réduire les incidences : ▪ Réduire la surface urbanisée au maximum au niveau de la zone humide, ▪ Limiter la destruction des individus arborés à enjeux. En cas d'impossibilité justifiée, mesure visant à compenser les incidences : ▪ Compenser la perte de zone humide dans le respect de la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne, ▪ Replanter des essences équivalentes à celles détruites dans la commune si elles sont adaptées ou, à défaut, des essences adaptées. <i>Le PLU demande le maintien de la végétation arborée existante et, à défaut, leur remplacement par des plantations équivalentes.</i>
Concernant l'OAP « Les Bruyères », un bosquet et un tas de pierre à enjeu écologique sont susceptibles d'être dégradés ou détruits par l'urbanisation.	<u>Mesure visant à éviter et à réduire les incidences :</u> ▪ Conserver au maximum les éléments à enjeux écologiques recensés, ▪ Retirer les tas de pierre en période de moindre activité (septembre/octobre). <u>Mesure visant à compenser les incidences :</u> ▪ Recréer ou restaurer un habitat naturel équivalent (tas de pierres) dans la commune. <i>L'OAP propose le maintien du bosquet au sud-est ainsi que le maintien ou la création de franges végétalisées en bordure ouest et au centre du site.</i>
Concernant l'OAP « Secteur Cher de Lu », plusieurs enjeux écologiques sont susceptibles d'être dégradés ou détruits par l'urbanisation.	<u>Mesure visant à éviter et à réduire les incidences :</u> ▪ Conserver les haies arbustives formant le tour des parcelles, avec des densifications possibles. <u>Mesure visant à compenser les incidences :</u> ▪ Replanter des essences équivalentes à celles détruites dans la commune si elles sont adaptées ou, à défaut, des essences adaptées. <i>Ces mesures sont intégrées dans l'OAP et dans le règlement du PLU.</i>
Concernant l'OAP « Route d'Aubusson », une zone humide dans la partie sud-ouest du site est susceptible d'être dégradée par les aménagements envisagés.	<u>Mesure visant à éviter et à réduire les incidences :</u> ▪ Conserver les haies, éléments arborés et murets en pierre présents sur la parcelle, ▪ Eviter l'urbanisation et les aménagements susceptibles de dégrader la zone humide.

	<i>L'OAP prévoit le maintien et la préservation de la frange végétale à proximité de la RD42, excepté au niveau de la création des accès. Elle prévoit par ailleurs le maintien ou la plantation de haies en limite de parcelle accompagnées d'arbres de haute tige.</i> <i>Par ailleurs, l'OAP prévoit la création d'un bassin de rétention ou d'une noue pluviale au niveau de la zone humide. Il conviendra de réaliser un aménagement compatible avec la non-dégradation de la zone humide. Cela pourrait passer par l'utilisation de matériaux perméables pour le stationnement et la mise en place d'une toiture végétalisée ou de végétaux proche du bâtiment permettant une infiltration optimisée des eaux pluviales.</i>
--	--

1.6. Dispositif de suivi

Le suivi de la mise en œuvre du PLU doit permettre de :

- vérifier, après l'adoption du projet, la correcte appréciation des effets défavorables identifiés et le caractère adéquat des mesures prises ;
- identifier, après l'adoption du projet, les impacts négatifs imprévus et permettre, si nécessaire, l'intervention de mesures appropriées

Ce suivi doit reposer sur plusieurs indicateurs, devant être à la fois pertinents, mesurables et clairs. Les indicateurs retenus sont présentés dans les tableaux ci-dessous.

INDICATEURS DE SUIVI VOLET « ENVIRONNEMENT »				
Thématique	Indicateur	Valeur de référence	Sources	Fréquence de suivi
Consommation de l'espace et étalement urbain	▪ Evolution de la consommation foncière sur les milieux naturels, agricoles et forestiers (ha) ▪ Part de la consommation d'espaces par l'habitat et les activités touristiques ▪ Part de la consommation d'espaces par les activités économiques	Entre 18 et 30 ha sur 10 ans (selon la méthode) 87 % de la consommation globale 12 % de la consommation globale	Demandes de permis de construire BD Topo - IGN (analyses SIG) Portail de l'artificialisation	Annuelle ou tous les trois ans
Maintien des espaces agricoles	▪ Superficie de la SAU ▪ Nombre d'exploitations agricoles ▪ Surfaces toujours en herbe	921 ha en 2020 18 ha en 2020 835 ha en 2010	Agreste (Ministère de l'agriculture) Chambre d'agriculture	10 ans (recensement agricole)
Milieu naturel - Continuités écologiques - TVB	▪ Superficie de boisements ▪ Superficie de prairies ▪ Superficie de zone humide inventoriée selon la réglementation ▪ Superficie de zone humide compensée	1 056 ha en 2021 1 557 ha en 2021 NR NR	Carte d'occupation des sols du CES OSO OCS Nouvelle-Aquitaine	Annuelle ou tous les trois ans
Eau potable	▪ Consommation m³ à l'échelle communale ▪ Conformité microbiologique de l'eau au robinet ▪ Conformité physico-chimique de l'eau au robinet	94 926 m³ (facturés en 2021) 100 % en 2020 80 % en 2020	Prestataire de service public AEP Observatoire national des services de l'eau et de l'assainissement	Annuelle

Eau usées	- Taux de conformité des installations d'assainissement individuel - Conformité de la station d'épuration des Gouttes - Taux de charge de la station d'épuration des Gouttes	71,4 % en 2017 Non (performance - 2021) 78 % en 2021	Service Public d'Assainissement Non Collectif Portail des données sur l'assainissement collectif / gestionnaire d'équipement	Annuelle
Risque inondation	Population communale dans l'EAIP cours d'eau	93,6 estimés en 2012	Observatoire National des Risques Naturels	Fonction de la mise à jour de l'indicateur
Patrimoine et paysage	- Evolution des mesures protectrices en faveur du patrimoine paysager - Prise en compte des principes d'aménagement relatifs à l'environnement	NR NR	Commune	Annuelle

INDICATEURS DE SUIVI VOLET « TERRITORIAL »				
Thématique	Indicateur	Valeur de référence	Sources	Fréquence / date d'actualisation
Démographie, Logement et Habitat	Nombre d'habitants et évolution de la croissance démographique	2 472 habitants en 2017	INSEE	Annuelle
	Nombre de logements	1 293 logements en 2015 dont 1 249 maisons et 43 appartements	INSEE	Annuelle
	Nombre de logements neufs produits	164 logements produits (entre 2007 et 2016)	Commune / SITADEL	Annuelle
	Nombre de logements produits par typologie d'habitat (en extension et en densification)	Individuel pur (100% des PC)	INSEE / SITADEL	Annuelle
	Suivi des densités moyennes des constructions neuves	NR	Commune / SITADEL	Annuelle
	Part des logements vacants dans le parc total de logements	130 soit 10% (2015)	INSEE	Annuelle
	Nombre de logements du parc social	29 logt HLM en 2015 soit 2,7% du parc de résidences principales	INSEE / Commune	Annuelle
Economie	Nombre d'entreprises	72 entreprises inscrites à la CCI et quelques commerces	Commune / INSEE / CCI	Tous les 3 ans

	ICE et taux de chômage (%)	ICE = 69,4 (2015) Taux de chômage = 8% (2015)	INSEE	Annuelle
	Zones d'activités créées ou développées (extension le cas échéant)	-Zone d'activités commerciales « Le Verger – avenue du Bourbonnais » 19 ha dont 0,6 ha disponibles en 2015 -Zone d'activités intercommunale industrielle « Champs-Blancs » 6,5 ha en 1 ^{ère} tranche et 15 ha en 2 nd tranche en 2015	EPCI / Commune	Tous les 3 ans
Equipements	Nombre des équipements et des services	De nombreux équipements et services : centre médical de la MGEN, EHPAD, école, ALSH, poste, SDIS, espace Raymond Polidor, stade...	Commune / INSEE	Tous les 3 ans
	Desserte numérique	Couverture totale par la fibre fin 2022	Commune / Observatoire.francethd	Tous les 3 ans
Tourisme	Nombre et capacité des hébergements touristiques par types	-Hôtel des Voyageurs – NR -Maison d'hôtes – 3 chambres	INSEE / Office de tourisme	Tous les 3 ou 6 ans
	Sites touristiques majeurs	-Loups de Chabrières : environ 50 000 visiteurs par an -Château de Sainte-Feyre -Puy de Gaudy et ses vestiges archéologiques		
Déplacements	Part des déplacements en voiture	92% des trajets domicile-travail	INSEE	Annuelle

1.7. Méthodologie

Les effets probables du PLU de Sainte-Feyre sur l'environnement ont été regardés en fonction de leur caractère positif ou négatif, direct ou indirect, temporaire ou permanent, à court, moyen ou long terme ou encore en fonction de l'incidence née du cumul de ces effets.

L'analyse a été menée pour chaque thématique retenue dans l'état initial de l'environnement, de manière proportionnée en fonction des enjeux identifiés sur le territoire. Les thématiques environnementales retenues sont les suivantes :

- Milieu physique : qualité des sols, risques naturels, qualité des masses d'eau ;
- Qualité des milieux, nuisances et pollutions : assainissement et alimentation en eau potable, qualité de l'air, risques technologiques, contexte sonore, énergie ;
- Paysages et patrimoine : qualité paysagère, patrimoine ;
- Milieu naturel : enjeux écologiques identifiés par les zonages d'inventaire ou de protection, biodiversité communale et trame verte et bleue.

Les documents exploités pour mener à bien cette analyse sont synthétisés ci-dessous.

Couches SIG	Registre Parcellaire Graphique (RPG) - (ASP, 2021 - geoportail.gouv.fr)
	Réseau hydrographique (IGN, 2022 - geoportail.gouv.fr)
	Carte topographique (IGN - geoportail.gouv.fr)
	Zones sensibles aux remontées de nappe (BRGM - infoterre.brgm.fr)
	Anciens sites industriels et activités de service (BASIAS) – (georisques.gouv.fr)
	Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) – (georisques.gouv.fr)
	Sites classés et inscrits (Atlas des patrimoines du Limousin)
	Périmètres de protection autour des immeubles protégés au titre des Monuments Historiques (Atlas des patrimoines du Limousin)
	Zones Naturelles d'intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et II (INPN, 2021 - geoportail.gouv.fr)
	Sites Natura 2000 - Directive Habitats (INPN, 2022 - geoportail.gouv.fr)
	Trame Verte et Bleue (SRCE Limousin, 2015)

2. PRESENTATION DU PROJET TERRITORIAL ET ARTICULATION AVEC LES AUTRES PLANS, SCHEMAS ET DOCUMENTS DE PLANIFICATION

2.1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Feyre

Trois pièces maîtresses définissent les orientations générales et les règles d'un PLU : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ; le règlement et les documents graphiques associés.

2.1.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Les orientations stratégiques du **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)** de Sainte-Feyre fondées sur :

- Un **socle commun** privilégiant une ambition partagée à l'échelle du Grand Guéret ;
- Des **objectifs stratégiques spécifiques à la commune de Sainte-Feyre**, qui visent à prendre en compte les particularités communales au regard des problématiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation des continuités écologiques, d'habitat, de développement économique (artisanal et commercial).

⇒ Le socle commun

En lien avec les grandes orientations des documents supra-communautaires (SCoT, PLH, etc.), l'ambition partagée de privilégier une approche d'aménagement et de développement équilibré à l'échelle du Grand Guéret est fondée sur **six grands principes**, présentés dans le tableau ci-dessous.

Tableau 14 : Principes partagés à l'échelle du Grand Guéret

PRINCIPES PARTAGÉS	OBJECTIFS
Le renforcement de l'attractivité résidentielle en favorisant l'accueil de nouvelles populations	Relever le défi démographique à l'échelle du Grand Guéret
	Mettre en place une politique d'accueil et d'attractivité opérationnelle
Un développement urbain harmonieux favorisant une gestion économe de l'espace	Concentrer le développement résidentiel sur les bourgs en privilégiant l'urbanisation en connexion de la tâche urbaine et la valorisation des « dents creuses »
	Redéfinir et hiérarchiser les zones à urbaniser à vocation d'habitat en veillant à leur adéquation avec la capacité des réseaux (eau,

PRINCIPES PARTAGÉS	OBJECTIFS
	assainissement...) afin de proposer une offre foncière facilement mobilisable
	Favoriser une urbanisation raisonnée des villages à caractère résidentiel , en privilégiant l'urbanisation des « dents creuses » et interstices, et en limitant l'urbanisation à l'enveloppe urbaine existante
	Préserver les limites urbaines actuelles des autres villages (village à vocation agricole par exemple) et hameaux afin de ne pas entraîner d'impacts sur les espaces naturels et agricoles
L'accompagnement au développement de nouvelles formes de mobilité	Encourager les initiatives favorisant l'utilisation de nouvelles formes de mobilité
	Renforcer les liens entre développement urbain et mobilité
Le soutien au développement de nouvelles activités économiques et à la création d'emplois	Conforter les zones d'activités d'intérêt communautaire en lien avec les ambitions économiques du Grand Guéret
	Veiller à une structuration de l'offre commerciale et de services équilibrée entre cœur urbain, bourg-centre et zones commerciales périphériques
	Disposer d'une offre numérique (Très haut Débit et fibre optique) de qualité sur l'ensemble du territoire afin de renforcer l'attractivité économique et résidentielle du Grand Guéret
La préservation de l'activité agricole qui contribue à la fois à la dynamique économique et à la valorisation du cadre de vie	Préserver les espaces agricoles pour maintenir une activité extensive et limiter l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles en cherchant à rationaliser le développement de l'urbanisation
	Préserver la vocation des villages et hameaux agricoles afin de garantir la fonctionnalité des espaces agricoles dans l'organisation du territoire
La préservation des ressources naturelles et la mise en valeur des espaces naturels, continuités écologiques, vecteur d'attractivité	Atteindre l'autosuffisance énergétique par une production d'énergies renouvelables locales
	Préserver et optimiser l'utilisation de la ressource en eau
	Conserver les éléments paysagers assurant la structure du paysage et jouant le rôle d'écran vis-à-vis des extensions urbaines
	Préserver les éléments de biodiversité (corridor bocager, boisements linéaires, prairies à pâturage extensif...) par le maintien d'une agriculture extensive et l'utilisation d'outils réglementaires
	Permettre des aménagements de plein air au sein des espaces naturels avec la possibilité de réouverture d'espaces forestiers (aire de décollage de parapente, parc accrobranche...) et préserver les panoramas

⇒ Les objectifs stratégiques spécifiques à la commune de Sainte-Feyre

En lien avec les principes communs évoqués ci-dessus et au regard des enjeux locaux tirés du diagnostic, le projet communal de Sainte-Feyre se décline en **quatre objectifs stratégiques**, présentés dans la figure et le tableau ci-dessous.

Tableau 15 : Objectifs stratégiques spécifiques à la commune de Sainte-Feyre (Source : PADD)

OBJECTIFS STRATÉGIQUES	SOUS-OBJECTIFS
Objectif n°1 : Conforter l'attractivité résidentielle communale	Maintenir une croissance démographique modérée en favorisant l'accueil de nouvelles populations.
	Conduire une politique en matière d'habitat qui réponde à un enjeu de mixité sociale et intergénérationnelle
	Mettre en œuvre une politique de développement résidentiel favorisant une gestion économe de l'espace et valorisant la qualité des paysages
Objectif n°2 : Valoriser les pôles d'activités en lien avec la politique économique et touristique du Grand Guéret	Rationaliser et optimiser le développement du foncier à vocation économique tout en veillant à un équilibre territorial
	Préserver le pôle médical du Sanatorium (centre Médical MGEN et EHPAD), moteur économique et social de la commune
	Conforter le Parc Animalier « Les Loups de Chabrières », et plus largement le site des Monts de Guéret qui proposent de nombreuses activités de pleine nature (randonnées, VTT, escalade, parcours aventure...)
Objectif n°3 : Renforcer l'attractivité du bourg de Ste-Feyre dans l'organisation spatiale de la commune	Maintenir un maillage économique pertinent, tant en matière de services publics que de petits commerces, garant de lien social pour la commune, en créant les conditions favorables que ce soit en termes d'accessibilité, de stationnement et de qualité urbaine
	Pérenniser les équipements de proximité qui contribuent fortement à l'attractivité de la commune (équipements sportifs, culturels, éducatifs...), en lien avec la dynamique associative locale
Objectif n°4 : Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques, les espaces naturels et le patrimoine bâti	Préserver la trame verte et bleue
	Valoriser les espaces naturels et le patrimoine bâti

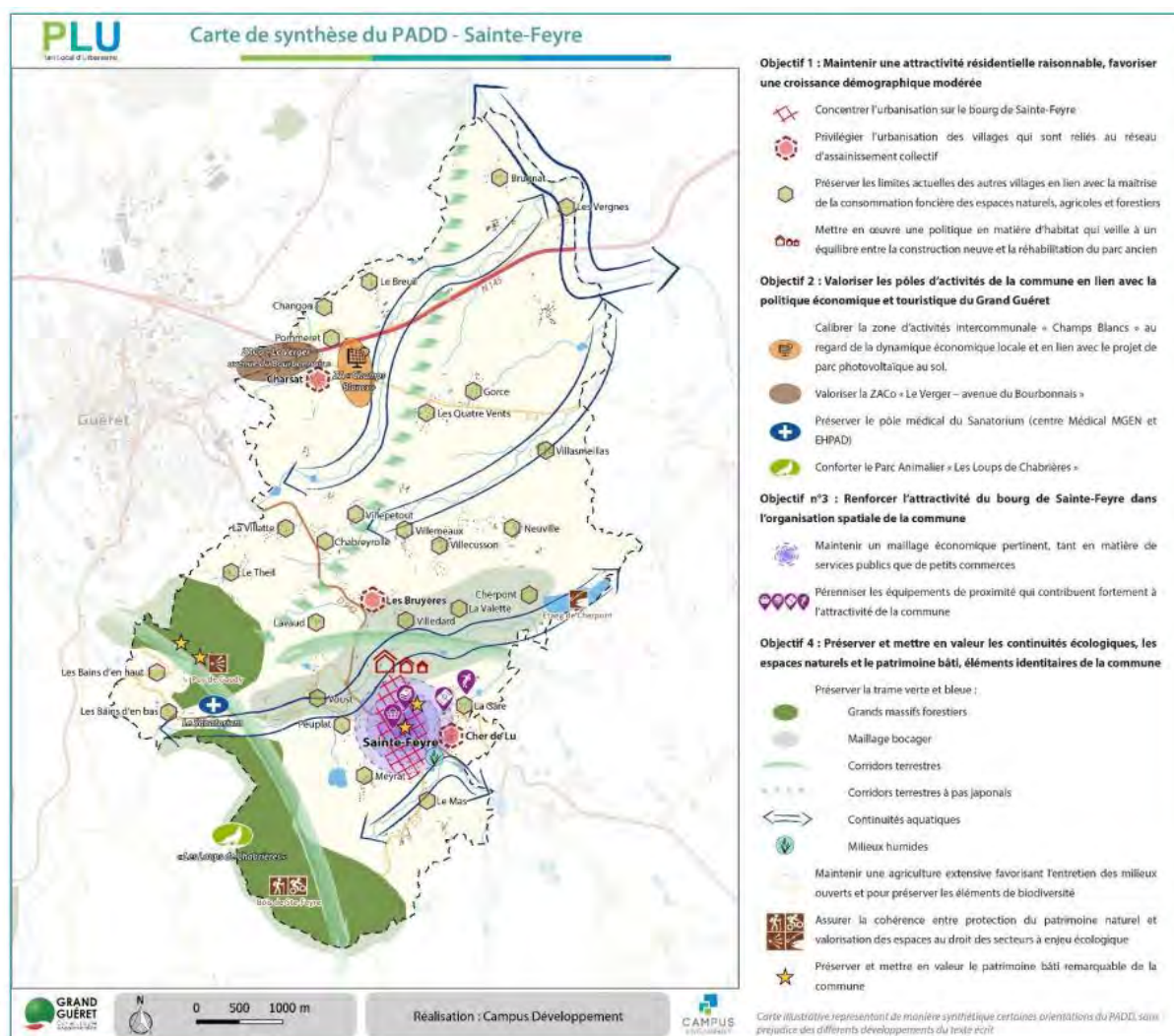


Figure 29 : Synthèse des objectifs stratégiques du PADD (Source : PADD)

2.1.2. Le zonage et les prescriptions particulières

Le règlement divise le territoire communal en **zones urbaines (U)**, à urbaniser (**AU**), agricoles (**A**) et **naturelles ou forestières (N)**. Chacune de ces zones est déclinée en sous-secteurs, chacun règlementé par des dispositions qui lui sont propres. Le **Potentiel Foncier Urbanisable (PFU)** en zone U et AU est également identifié.

Par ailleurs, le règlement comprend **sept prescriptions particulières**.

Les différents éléments de ce zonage sont présentés dans les tableaux et cartes ci-après.

Tableau 16 : Zones et sous-secteurs définis par le règlement du PLU

Zones	Sous-secteurs	Définition	Surface (en ha)	Part du territoire (en %)
U	Ua	Secteur d'habitat ancien correspondant au bourg historique	6,8	0,22
	Ub	Secteur urbain multifonctionnel dans lequel on retrouve habitations, commerces et services	18,8	0,63
	Uc	Secteur urbain résidentiel en extension du bourg et des villages	154,9	5,16
	Uva	Secteur d'habitat traditionnel correspondant aux villages	43,2	1,44

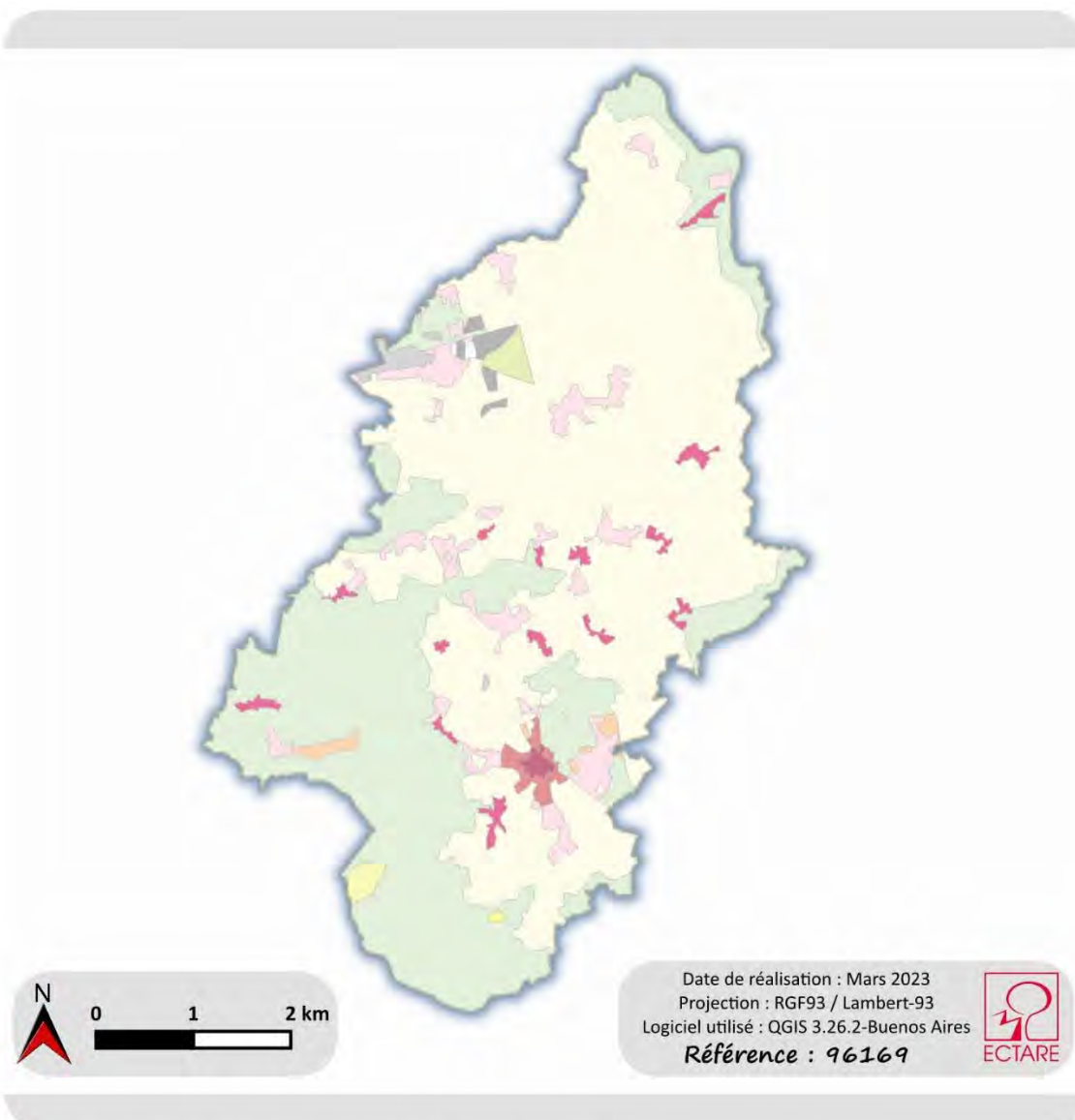
	Ue	Secteur accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif	15,6	0,52
	Uya	Secteur à vocation d'accueil d'activités économiques (commerces et services)	16,1	0,53
	Uyb	Secteur à vocation d'accueil d'activités artisanales et industrielles	15,5	0,51
AU	1AUc	Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir de l'habitat	1,6	0,05
	1AUya	Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir des activités à dominante de commerces et de services	4,4	0,14
N	N	Secteur naturel et forestier à préserver	992,5	33,06
	Nt	Sous-secteur naturel destiné à accueillir des activités touristiques et de loisirs	12,0	0,40
	Nt*	Sous-secteur naturel à vocation d'activités de loisirs	1,4	0,05
	N-pv	Sous-secteur naturel destiné à accueillir des centrales photovoltaïques au sol	15,2	0,50
A		Secteur agricole à préserver	1704,3	56,76

Tableau 17 : Potentiel foncier urbanisable

	Implantation	Surface (en ha)	Part du territoire (en %)
Potentiel foncier urbanisable	Potentiel foncier urbanisable en dent creuse	17,5	0,58
	Potentiel foncier urbanisable en extension	13,5	0,45

Tableau 18 : Prescriptions particulières

Sections	Prescriptions particulières		Surface (en ha)	Part du territoire (en %)
I – Protection du cadre naturel et paysager	DG 8	Constructions ou installations interdites le long des grands axes routiers	63,8	2,13
	DG 9	Maillage bocager à préserver pour le maintien des continuités écologiques	186,8	6,22
	DG 10	Cours d'eau et zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager	14,8	0,49
II – Mise en œuvre des projets urbains et maîtrise de l'urbanisation	DG 11	Secteur comportant une Orientation d'Aménagement et de Programmation	6,6	0,22
	DG 12	Emplacement réservé	0,2	0,01
V – Maîtrise de l'urbanisation en zone agricole et naturelle	DG 13	Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles	4,2	0,14
	DG 16	Bâtiment en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination	-	-



- Ua - Secteur d'habitat ancien correspondant au bourg historique
- Ub - Secteur urbain multifonctionnel dans lequel on retrouve habitations, commerces et services
- Uc - Secteur urbain résidentiel en extension du bourg et des villages
- Uva - Secteur d'habitat traditionnel correspondant aux villages
- Ue - Secteur accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif
- Uya - Secteur à vocation d'accueil d'activités économiques (commerces et services)
- Uyb - Secteur à vocation d'accueil d'activités artisanales et industrielles
- 1AUc - Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir de l'habitat
- 1AUya - Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir des activités de commerces et de services
- N - Secteur naturel et forestier à préserver
- N-pv - Secteur naturel destiné à accueillir des centrales photovoltaïques au sol
- Nt - Sous-secteur naturel destiné à accueillir des activités touristiques et de loisirs
- Nt* - Sous-secteur naturel à vocation d'activités de loisirs
- A - Secteur agricole à préserver

Figure 30 : Document graphique : Répartition des différents zonages sur le territoire communal

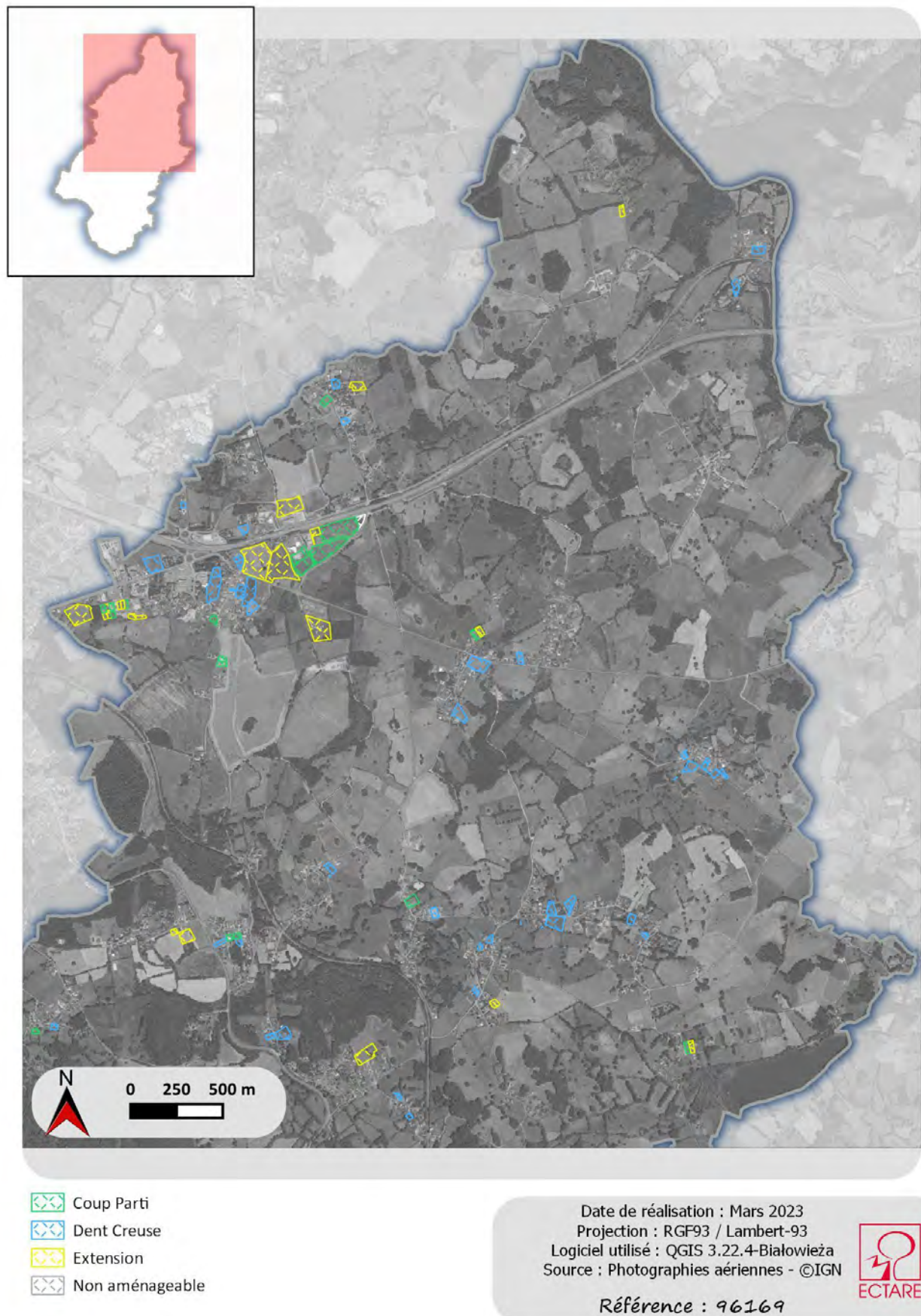


Figure 31 : Potentiel foncier urbanisable secteur Nord

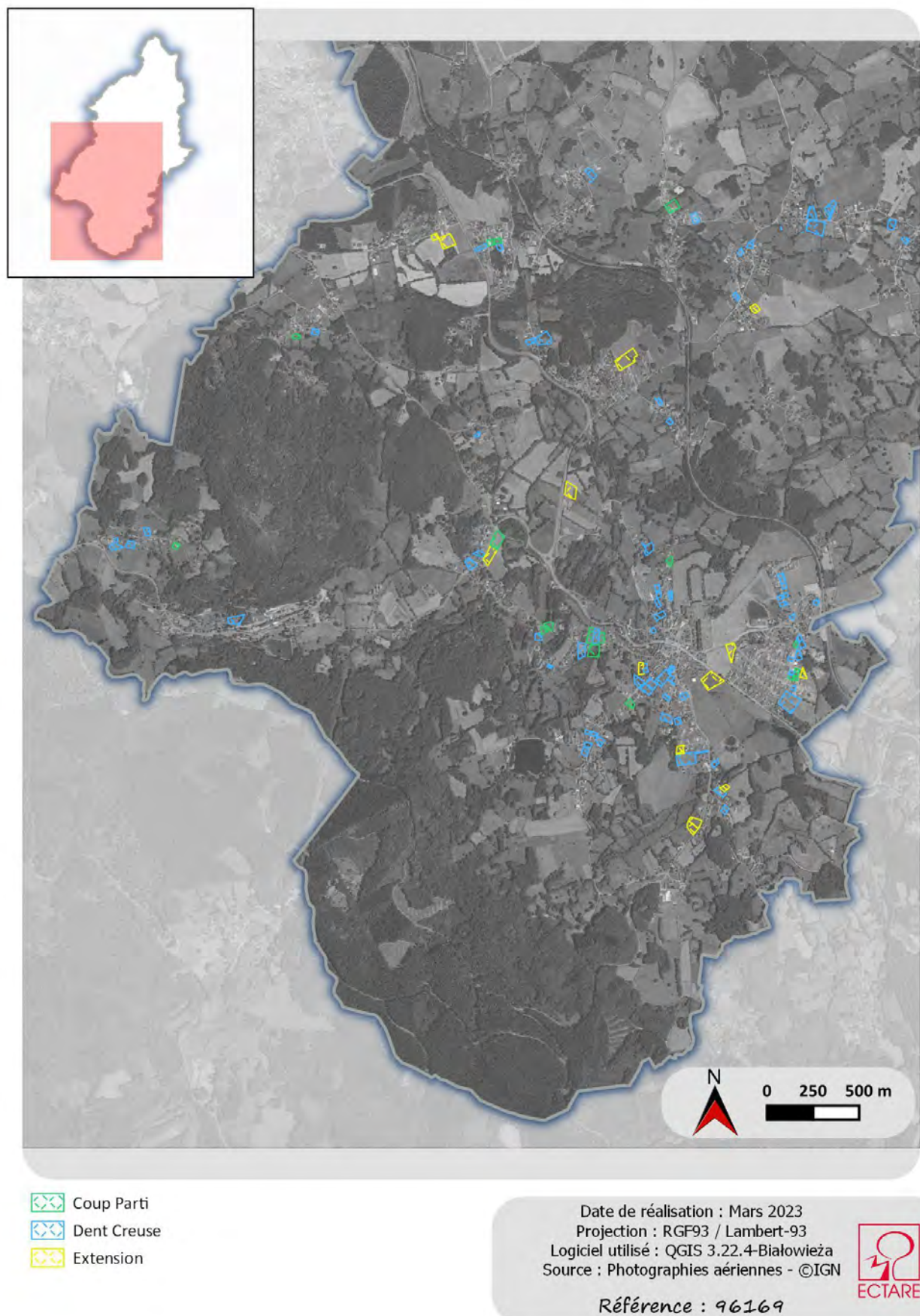
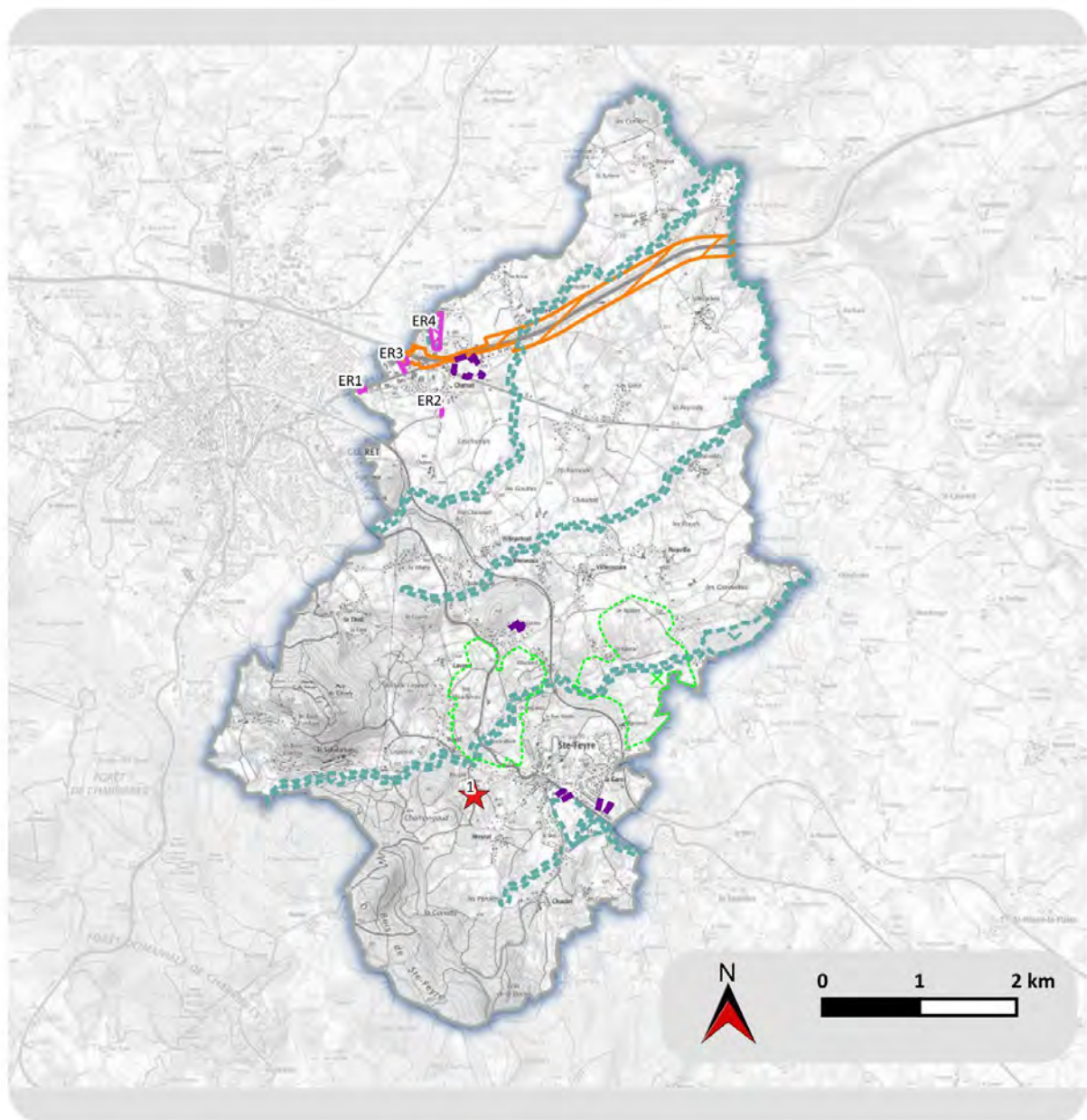


Figure 32 : Potentiel foncier urbanisable secteur Sud



-  Emplacement réservé (article L.151-41 du CU)
-  Cours d'eau et zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager (article L.151-23 du CU)
-  Maillage bocager à préserver pour le maintien des continuités écologiques (article L.151-23 du CU)
-  Constructions ou installations interdites le long des grands axes routiers (article L.111-6 du CU)
-  Bâtiment en zone A et N pouvant faire l'objet d'un changement de destination (article L.151-11 2° du CU)
-  Secteur comportant une Orientation d'Aménagement et de Programmation (articles L.151-6 et L.151-7 du CU)
-  Emplacement réservé aux ouvrages publics (article L.151-41 du CU)

Date de réalisation : Mars 2023
Projection : RGF93 / Lambert-93
Logiciel utilisé : QGIS 3.22.4-Białowieża
Fond : SCAN 25 TOPO®
Référence : 96169



Figure 33 : Document graphique : Prescriptions particulières