

# COMMUNE DE FELLETIN

Département de la Creuse

## PLAN LOCAL D'URBANISME



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil  
Municipal en date du 28 juillet 2005

A Felletin, 28 juillet 2005

Le Maire,

Pour le Maire, l'Adjoint délégué



## 2 - PROJET DE D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Indice	Date	Observation	Modifié par	03-inter-agence-1LIB231020023 PLU Felletin/technique/titres.dwg
1	31 juillet 2002	Mise en élaboration du PLU par DCM		 9, avenue Léonard de VINCI, Parc Technologique de la PARDIEU 63063 CLERMONT-FERRAND Cedex Tél : 04.73.26.64.66 Fax : 04.73.26.43.23
2	29 juillet 2004	Arrêt du PLU par DCM		
3	7 mars 2005	Mise en enquête publique par DCM		
4		Approbation du PLU par DCM		

## SOMMAIRE

**LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE** page 3

**LES GRANDES ORIENTATIONS D'URBANISME** page 4

Le développement démographique page 4

Le développement urbain page 4

L'amélioration du cadre de vie page 4

La protection des milieux naturels page 4

**LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE** page 5

Le développement économique page 6

La protection des milieux naturels page 9

L'habitat et le renouvellement urbain page 11

Les équipements nécessaires page 14



## **LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

Le projet d'aménagement et de développement durable, document obligatoire du PLU, répond à l'objectif d'établir les grandes orientations d'aménagement de la commune sur toute la durée d'application du PLU (au moins 10 ans).

Le PADD est un document primordial. Il permet de cerner de manière précise la politique communale en terme de développement et de protection.

Le document présente les grandes orientations et vise notamment à favoriser le renouvellement urbain, à préserver la qualité architecturale urbaine, et enfin à préserver l'environnement. Les objectifs s'inscrivent dans une perspective de développement durable.

Le PADD est une articulation entre le rapport de présentation et le règlement. Il est l'expression d'un choix politique de la commune. C'est un document entièrement indépendant et nouveau par rapport au POS.

Son but est de corriger la rigidité et le manque d'ambition des anciens POS. Ces documents ne formulaient qu'un semblant de projet communal difficilement déchiffrable à travers le règlement.

Le PLU, à travers son rapport de présentation présente une situation complète, à un moment donné. Le PADD poursuit la réflexion initiée par le diagnostic en formulant de manière claire, courte et précise le projet politique de tout un territoire (cf : concertation menée en parallèle avec les personnes publiques associées et les habitants de la commune). Ses orientations se vérifient au sein du règlement et justifient par la même occasion les partis pris de ce dernier.

Une concertation a été menée sur la commune de Felletin. Elle a abordé les thèmes suivants :

- l'agriculture
- les réseaux
- les commerces et l'artisanat
- le monde associatif
- le projet communal

Lors de ces réunions, les habitants de Felletin et les personnes publiques ont été invités à s'exprimer sur les sujets les concernant directement. Des discussions animées sont ressorties les orientations en matière de développement économique et social. La concertation a permis de formuler un projet communal global prenant en compte à la fois les volontés des habitants et celles de la commune.

## **LES GRANDES ORIENTATIONS D'URBANISME**

### Le maintien de la croissance démographique

- en offrant des possibilités de logements adaptés à la demande. Le projet communal prévoit l'ouverture de nouvelles zones à la construction;
- en incitant à la réhabilitation des anciens corps de bâti, généralement situés au cœur du centre bourg;
- en résorbant la vacance, elle aussi située en grande partie au sein du bourg.

### Le développement économique et social

- maintien de l'activité agricole, garante des paysages et d'un pan de l'économie locale
- élargissement de l'activité industrielle avec le développement notamment de la filière bois et d'une vaste zone d'activités
- installation de plusieurs équipements de loisirs autour de pôles existants ou au sein de nouveaux sites

### Le développement urbain

- maîtrise du développement urbain et limitation du mitage;
- gestion des réseaux (assainissement, voirie, ...);
- promotion de la qualité urbaine : action d'aménagement des espaces publics, traitement des limites de l'urbanisation

### Protection des milieux naturels

- protection des espaces ouverts, notamment à proximité du bourg et des hameaux
- protection des milieux naturels dépend directement de la maîtrise de l'urbanisation et de l'organisation du territoire communal

**Il est important de noter qu'un grand nombre d'équipements et d'installations diverses dépendront du tracé du futur contournement du bourg de Felletin.**

## **LA POLITIQUE D'AMENAGEMENT DE LA COMMUNE**

Le présent document affiche les volontés communales en terme de devenir urbain ; il figure les axes de réflexion à mener et les actions à réaliser au cours des 10 ou 15 prochaines années.

5 thèmes orientent la réflexion de Felletin :

- le développement économique
- la protection des milieux naturels
- l'habitat et le renouvellement urbain
- le développement du secteur touristique
- les équipements nécessaires et les réseaux

Cette deuxième partie fixe de manière beaucoup plus précise les différents projets communaux.

**PREMIER OBJECTIF : CONSERVER LA DIVERSITE  
ECONOMIQUE DE FELLETIN**

La commune souhaite conserver les valeurs économiques traditionnelles de son territoire. Ces valeurs sont représentées par l'agriculture mais également par quelques petites activités artisanales.

La préservation des zones agricoles et des activités qui leur sont liées permet de sauvegarder la notion de terroir, attractive pour des populations souhaitant accéder à la propriété en milieu rural.

Le développement d'un secteur commercial plus performant peut être un pari audacieux pour la commune.

Le développement industriel sera un enjeu important pour la commune dans les prochaines années.

Les différentes opérations d'aménagement rentreront dans le cadre d'une utilisation raisonnée de l'espace disponible et respecteront les principes de développement durable.

## **Le développement économique**

### **Maintien de l'activité agricole**

L'agriculture est garante de l'économie rurale de la région. Elle est également et surtout le premier acteur et gardien des paysages ruraux basés sur une tradition bocagère.

L'agriculture bien insérée dans son environnement est également un élément important pour le secteur touristique.

La commune de Felletin souhaite sauvegarder ce secteur en limitant l'urbanisation des parcelles agricoles et en ne compromettant pas les projets d'agrandissement, de diversification de la production, d'épandages...

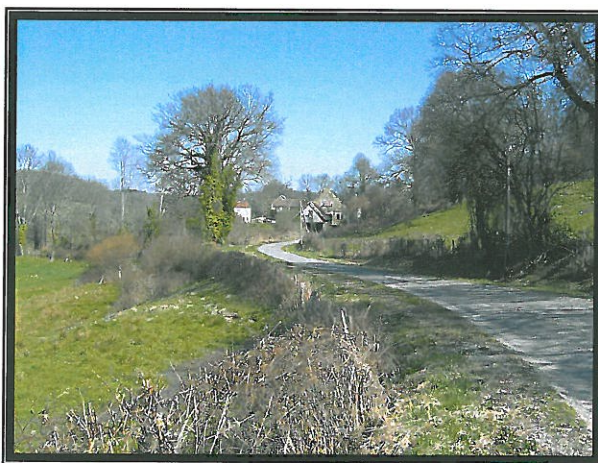
Un développement territorial harmonieux devra également prendre en compte les problématiques d'accessibilités des exploitations. Certaines terres pourraient effectivement se retrouver isolées et devenir de ce fait de potentielles friches agricoles, éléments déqualifiant souvent le paysage d'ensemble.

Les anciens bâtiments agricoles présentent souvent des qualités architecturales intéressantes. Ces mêmes bâtiments sont la mémoire d'un terroir et devront être conservés ; ceci malgré leur éventuel changement de destination.

Les bâtiments en mauvais état devront faire l'objet d'un traitement rapide (rénovation ou destruction si aucune utilisation ultérieure n'est possible).

En dehors des grands éléments patrimoniaux de la commune, il conviendra de protéger les petites structures vernaculaires (abris, cabanes, ...) qui, elles aussi, sont les pièces constitutives du paysage traditionnel d'ensemble.

### *Dispositions relatives au PLU : zonage et règlement*



Trames bocagères et bâti traditionnel agricole  
à proximité du Cros la Sagne

## Développement de l'activité industrielle

Le développement de l'activité industrielle sur un territoire est toujours synonyme de richesses dégagées pour la commune. Outre le bénéfice apporté aux finances locales, les créations d'emplois viennent grossir et diversifier un pôle d'emploi. Le but d'une telle zone est de jouer un rôle moteur pour le développement économique global et démographique d'une commune.

Felletin souhaite développer la filière bois sur le territoire communal. Cette dernière est déjà bien implantée et ne demande qu'à se développer à proximité des bâtiments déjà implantés (Creuse Sciage).

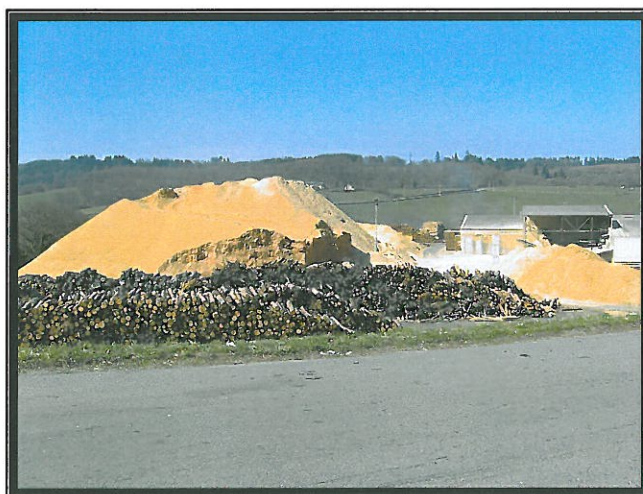
La commune souhaite acquérir le titre de pôle bois en initiant une zone de plus de 30 hectares. Cette zone devra être connectée à la future déviation dont le tracé n'est pas encore défini. Ce dernier traversera le territoire communal au Nord du bourg et passera à proximité de l'usine Creuse Sciage, suivant un axe Nord-Est et Sud-Ouest.

Les terrains accidentés du secteur demanderont de gros travaux de terrassement et une forte emprise foncière. L'impact paysager de la future zone industrielle et de la déviation sera néanmoins amoindri par la colline de l'EMB qui empêche toute vue sur et depuis le bourg.

L'agrandissement de Creuse Sciage nécessitera la délocalisation du centre équestre, situé à l'Est de la départementale desservant la zone d'activités.

L'ensemble de la nouvelle zone devra prendre en compte les éléments paysagers environnants. En effet, la qualité environnementale des zones d'activités participe activement à l'image de la commune. De plus, la future zone d'activités se positionnera sur un versant accusant une pente importante. De ce fait, elle sera assez visible du versant opposé.

### *Dispositions relatives au PLU : zonage et règlement*



Creuse Sciage

**DEUXIEME OBJECTIF : PRESERVER LES MILIEUX  
NATURELS DE LA COMMUNE**

Cet objectif se calque sur les principes de développement durable. En effet, les menaces qui planent sur les espaces de qualité de la commune sont représentées par les perspectives d'une éventuelle urbanisation des terrains encore vierges de toute construction.

Il conviendra de trouver un juste équilibre entre le développement urbain et la préservation des paysages naturels. L'insertion des nouveaux bâtiments devra également être davantage pensée afin de ne pas créer de ruptures trop importantes au sein du paysage d'ensemble.

## **La protection du milieu naturel**

Felletin possède de nombreuses zones naturelles de qualité (cf. diagnostic environnemental). La commune est consciente de cette richesse et du potentiel qu'elles dégagent.

La zone du barrage des Combes possède des éléments à valoriser à l'aide d'aménagements touristiques adaptés et respectueux de la fragilité paysagère et environnementale des milieux.

Les secteurs forestiers sont également à conserver (cf. diagnostic environnemental pour les boisements remarquables).

Il conviendra néanmoins d'être attentif à la réglementation des boisements annexée au PLU. Cette dernière devrait empêcher tout reboisement abusif de certaines parcelles et cloisonnant des vues sur des paysages importants.

La commune souhaite préserver une coulée verte, située le long de la RD 982 mais surtout à proximité de l'entrée principale de Felletin. En terme d'image, la préservation de cet espace naturel est un point fort du projet communal. Il a été mis en forme par l'architecte paysagiste consultant de la commune.

Cependant, qui dit préservation des espaces naturels ne dit pas forcément absence d'aménagements. Ainsi, le centre équestre délocalisé par la future zone d'activités trouvera naturellement sa place au sein de cette coulée verte.

Les plateaux situés au Sud de la commune et surtout les lignes de crêtes, majoritairement occupés par des terres agricoles, devront également être préservés de toute urbanisation massive. Les vues frontales étant nombreuses au sein le territoire communal, il serait catastrophique, pour l'image globale de la commune, de sacrifier l'esprit rural se dégageant encore de Felletin.

Les vallées de la Creuse et du ruisseau d'Arfeuille seront également préservées de toute construction. En effet, bien que d'avantage cachés et possédant une ambiance intimiste, ces secteurs participent à la grande valeur environnementale des milieux humides du plateau de Millevaches.

### *Dispositions relatives au PLU : zonage et règlement*



La coulée verte à l'entrée Nord de Felletin

### **TROISIEME OBJECTIF : ENCADRER LE DEVELOPPEMENT URBAIN**

Face aux objectifs de développement durable, planifier le développement urbain devient une priorité absolue.

Les nouveaux bâtiments ainsi que le développement des réseaux qui doivent leur être liés feront l'objet d'une réflexion poussée. Les objectifs du PADD s'étaleront sur une période de 5 à 10 ans.

## L'habitat et le renouvellement urbain

Un des choix politiques de la commune est d'encadrer le développement urbain sur le territoire. Cet objectif est en accord avec les grands principes du développement durable. Il est en effet question de **trouver un juste équilibre entre le renouvellement urbain et la protection des espaces naturels de qualité**. Le principe de développement durable prône **une utilisation raisonnée des richesses locales** et une réflexion sur les perspectives de développement à long terme.

Felletin a besoin de libérer des zones urbanisables afin de construire de nouvelles habitations. Une zone est majoritairement pressentie le long de la route qui mène à la Croix Blanche (cf. schéma des différentes orientations d'aménagement). Situées à flanc de colline, les futures habitations ne devront pas se positionner sur la ligne de crête qui surplombe le bourg. Le but de l'opération est de construire au final entre 10 et 15 pavillons.

Tous les réseaux (sauf le gaz) passent à proximité de la future zone constructible. Un problème cependant se posera face au raccordement du réseau d'assainissement existant. En effet, des problèmes topographiques apparaîtront dès lors que des maisons s'installeront en contrebas de la route départementale actuelle.

Quelques terrains à l'intérieur du bourg (et notamment à proximité du cimetière) peuvent encore être libérés afin d'être construits. Les opérations de constructions qui viseront à combler ces espaces vides rentreront dans une logique de redéploiement du bourg sur lui-même.

Depuis de nombreuses années, la commune prône la réhabilitation et la rénovation des vieilles habitations du centre bourg (diverses OPAH). Malgré tout, les efforts doivent être poursuivis afin de reconquérir les habitations vacantes ou dégradées. La commune souhaite poursuivre ses efforts de promotion des anciens logements et travaille sur les moyens à mettre en œuvre pour rendre le centre bourg toujours plus attrayant.

Les différents hameaux ne seront pas cloisonnés en terme d'extensions. Cependant, il n'y aura pas d'opération programmée massive de construction au sein des villages.



Le hameau de la Salle

#### **4 – Le développement du secteur touristique**

**Les potentialités touristiques sont importantes sur le territoire de Felletin. Néanmoins, elles ne sont pas suffisamment exploitées.** La commune souhaite développer le secteur en initiant dans les années à venir une politique touristique calquée sur un respect des milieux naturels de la commune.

Un camping existait auparavant sur le site des Combes. Aujourd'hui, la commune souhaite réimplanter une structure équivalente au sein d'un site qui n'a pas encore été clairement défini.

Un camping se positionnera à proximité directe d'un cours d'eau ou d'un plan d'eau. De même, en terme d'accessibilité, il semblerait logique que le site se trouve à proximité d'une route principale et de préférence non loin des commerces.

Le projet communal prévoit également l'aménagement du quartier du Pont Roby en une base de tourisme tournée en direction du plateau de Millevaches.

Un projet privé semble concerner le secteur du Cros La Sagne et a pour objet la construction d'un ensemble de résidences de vacances.

L'ancienne diamanterie sera également concernée par un projet d'hébergement touristique.

Le site du Dolmen, à proximité de la Croix Blanche, devra être d'avantage mis en valeur.

Le nouveau centre équestre sera installé à l'entrée Nord de l'agglomération, au sein de la coulée verte. Il se composera de plusieurs bâtiments ainsi que de larges espaces pour le parcours des chevaux dont le nombre devrait s'élever à 30 ou 40 têtes. Une partie d'anciens corps de fermes sera réhabilitée, d'autres, à proximité, seront construits de toutes pièces. Ces derniers devront avoir fait l'objet d'attentions toutes particulières quant à leur intégration paysagère et architecturale. En effet, le site d'implantation est sensible :

- à proximité directe de l'entrée principale de la commune
- les vues frontales montent jusqu'au secteur du lotissement de Beaumont
- l'installation du centre équestre ne doit pas rentrer en contradiction avec le projet de coulée verte.



La route touristique des Combes



La coulée verte à l'entrée du bourg

## **5 – Les équipements nécessaires et les réseaux**

L'offre en équipements doit être en adéquation avec les besoins croissants des habitants de la commune. Le projet politique de Felletin prévoit la construction ou la reconstruction de structures diverses mais ayant toutes le même but : être au plus près des attentes locales. La diversité de l'offre détermine l'attractivité de la commune vis-à-vis des villes et villages alentour. Il ne faudra pas oublier que le bourg joue déjà le rôle de pôle fédérateur. Les nouvelles structures ne devront pas en être trop éloignées afin de jouir de l'effet de regroupement et de proximité.

Parmi les projets les plus importants :

- Il sera question de rebâtir un centre de secours
- de rebâtir une nouvelle caserne de gendarmerie
- de développer l'actuel complexe sportif en y ajoutant un ou plusieurs terrain(s) de tennis

Pour ces équipements, plusieurs sites d'implantation sont à l'étude.

La commune souhaiterait également diversifier et élargir son activité commerciale :

- installation d'un hôtel
- installation d'un restaurant

Un emplacement est pressenti aux alentours de la gare.



Les installations sportives actuelles  
à proximité du centre bourg

## Les réseaux

- L'accessibilité du bourg et des villages rentre également dans une des priorités de la commune de Felletin.

Ainsi, le hameau de la Faye présente des difficultés d'accès. Ce dernier est relié à la RD 982 par une voie peu large, ascendante et se terminant par un cul-de-sac. C'est surtout son raccordement à la départementale qui présente un risque non négligeable de collision. Les conflits d'usage y sont de plus assez présents. Le manque de visibilité et la plus ou moins grande vitesse des véhicules en entrée de bourg font que ce secteur présente des dangers réels de circulation.

Une réflexion sur ce problème sera prochainement posée par la commune.

La commune souhaite également initier une réflexion sur le problème de plus en plus délicat de la circulation et du stationnement notamment en centre bourg.

- La commune s'intéresse depuis quelques années au problème de la qualité de l'eau sur son territoire. Déjà de nombreux efforts ont été réalisés afin de mettre progressivement en place un réseau d'assainissement performant. **Le but est de mettre en système séparatif un maximum de secteurs.**