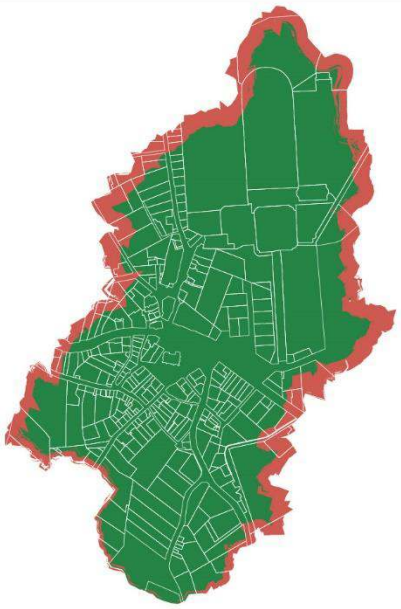
GRAND GUÉRET
Communauté d'Agglomération

CAD experts
CADexperts
Agence de Guéret
Tel : 05 55 52 21 73

ECTARE
CABINET ECTARE
Agence ECTARE Centre-Ouest
Tél : 05 55 18 91 60

CAMPUS
DÉVELOPPEMENT
Tél : 04 73 45 19 44
Mail : urbanisme@campus63.fr



Publié le 20/12/23
Mis en ligne le 21/12/23

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Sainte-Feyre

1

RAPPORT DE PRESENTATION

PRESCRIPTION
Délibération du Conseil Municipal 7 septembre 2016

ARRET DU PROJET
Délibération du Conseil Communautaire du 14 avril 2023

APPROBATION DU PROJET
Délibération du Conseil Communautaire du 14 décembre 2023

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

SOMMAIRE

Avertissement 7

Préambule 8

1ère PARTIE : DIAGNOSTIC TERRITORIAL 9

1. Contexte réglementaire, géographique et intercommunal 10

1.1. Contexte réglementaire 10
1.1.1. Le Plan Local d'Urbanisme, c'est quoi ? 10
1.1.2. Le contenu du PLU (article L.101-1 et suivants du Code de l'urbanisme) 11

1.2. Contexte géographique et institutionnel 15
1.2.1. Situation géographique 15
1.2.2. Focus sur la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret 17

1.3. Synthèse du contexte réglementaire, géographique et institutionnel 21

2. L'Etat Initial de l'Environnement 22

2.1. Milieu physique 22
2.1.1. Climatologie 22
2.1.2. Géologie 26
2.1.3. Relief 28
2.1.4. Pédologie et occupation des sols 31
2.1.5. Risques naturels 32
2.1.6. Ressources en eau 36

2.2. Qualité des milieux, nuisances et pollutions 48
2.2.1. Les usages de l'eau 48
2.2.2. Qualité de l'air 49
2.2.3. Ressources du sous-sol, risques industriels, sols pollués, gestion des déchets 52
2.2.4. Contexte sonore 56
2.2.5. Energie 57

2.3. Paysage et patrimoine 59
2.3.1. Contexte général 59
2.3.2. Dynamique du paysage 74
2.3.3. Reconnaissance du paysage 80

2.4. Flore, faune et milieux « naturels » 86
2.4.1. Contexte biogéographique 86
2.4.2. Territoires à enjeux environnementaux 86
2.4.3. Le contexte local 91
2.4.4. Le fonctionnement écologique du secteur - trames verte et bleue 96

3. Les dynamiques socio-démographiques et habitat 111

3.1. Les dynamiques sociodémographiques 111
3.1.1. Une commune en forte croissance démographique depuis 1968 111
3.1.2. Une commune légèrement plus « jeune » que le Grand Guéret mais qui tend à vieillir 114
3.1.3. Des ménages de taille moyenne, similaire à la moyenne nationale 117
3.1.4. Un pôle d'emplois important au sein du pôle urbain de Guéret 119

3.2. Les dynamiques de l'habitat 123
3.2.1. Une commune à vocation résidentielle marquée par une hausse importante et continue du parc de logements depuis 1968 123
3.2.2. Un parc de résidences principales récent composé de maisons individuelles 126
3.2.3. Un parc social peu représenté 127

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

3.2.4. Les dispositifs d'accueil spécifiques 128
3.2.5. Une politique communautaire de longue date en faveur de l'habitat 128
3.2.6. Les perspectives résidentielles 129

3.3. Synthèse des dynamiques socio-démographiques et habitat 130

4. Les dynamiques urbaines 132

4.1. Le fonctionnement urbain de la commune et ses évolutions 132
4.1.1. Organisation et évolution du développement urbain 132
4.1.2. Les typologies bâties 147
4.1.3. Les entrées de ville 150

4.2. Une commune soumise aux dispositions du PLU 152

4.3. La dynamique de la construction neuve et l'analyse de la consommation foncière 155
4.3.1. Une activité de la construction neuve dynamique mais qui tend à ralentir fortement depuis 2011 155
4.3.2. Le bilan de la consommation foncière 156
4.3.3. Analyse du potentiel foncier urbanisable (PFU) 159

4.4. Synthèse des dynamiques urbaines 162

5. Les dynamiques économiques 164

5.1. Une commune périurbaine dynamique sur le plan commercial 164
5.1.1. Un tissu artisanal, commercial et de services étoffé pour une commune périurbaine 164
5.1.2. Une offre foncière importante en périphérie de Guéret 167
5.1.3. La politique d'accompagnement intercommunal 170

5.2. Une activité agricole tournée vers l'élevage bovin allaitant 171

5.3. Une activité touristique importante en lien avec le parc animalier des monts de Guéret 176

5.4. Synthèse des dynamiques économiques 180

6. Les dynamiques en matière d'équipements, de services et de deplacements 182

6.1. Une commune périurbaine dotée de quelques équipements et services 182
6.1.1. Un pôle santé et social spécifique 182
6.1.2. Une offre de services en faveur de la jeunesse étoffée 183
6.1.3. Les autres équipements et services de proximité 183

6.2. La couverture numérique du territoire 185

6.3. Transports et déplacements 186

6.4. Synthèse des dynamiques en matière d'équipements et de services 188

7. Les premiers enjeux de développement 189

2EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET DE PLU 191

1. Justification des choix retenus dans le PADD 192

1.1. Les fondements du PADD 192
1.1.1. Le respect du contexte réglementaire 192
1.1.2. La prise en compte des anciens documents supra-communaux 194

1.2. Le parti d'aménagement – le scénario de développement retenu 195
1.2.1. Le scénario démographique retenu 195
1.2.2. Les besoins en logements et fonciers 196

1.3. Justification des orientations stratégiques du PADD 200
1.3.1. Une ambition partagée : « Privilégier une approche d'aménagement et de développement à l'échelle du Grand Guéret » 201

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

1.3.2. Des objectifs stratégiques pour Sainte-Feyre 207

2. justification des mesures reglementaires 213

2.1. Justification des choix retenus en matière de règlements graphique et écrit 213
2.1.1. Présentation du plan de zonage – les choix retenus 213
2.1.2. Bilan du potentiel foncier urbanisable 218
2.1.3. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones urbaines 223
2.1.4. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones à urbaniser 240
2.1.5. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones agricoles 242
2.1.6. Justification de la délimitation et de de la réglementation des zones naturelles et forestières 244
2.1.7. Justification des motifs pour les prescriptions particulières 246

2.2. Justification des choix retenus pour les OAP 252

3EME PARTIE : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE PLU 257

1. Résumé non technique 258

1.1. La démarche d'évaluation environnementale 258

1.2. Présentation du PLU et articulation avec les autres plans, schémas, programmes et documents de planification 259
1.2.1. Contexte géographique et institutionnel 259
1.2.2. Contenu du PLU 260
1.2.3. Articulation avec les autres plans, schémas, programmes et documents de planification 266

1.3. Etat initial de l'environnement 270
1.3.1. Milieu physique 270
1.3.2. Qualité des milieux, nuisances et pollutions 271
1.3.3. Paysages et patrimoine 272
1.3.4. Flore, faune et milieux naturels 272

1.4. Justification des choix retenus 274

1.5. Analyse des incidences sur l'environnement et mesures d'évitement, réduction, compensation 277
1.5.1. Zones susceptibles d'être touchées de manière notable 277
1.5.2. La consommation d'espace 278
1.5.3. L'eau 279
1.5.4. Les risques naturels et technologiques 280
1.5.5. Les nuisances et les déchets 281
1.5.6. Les consommations énergétiques, la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre 282
1.5.7. La qualité paysagère et le patrimoine 283
1.5.8. Les milieux naturels et la biodiversité 284

1.6. Dispositif de suivi 288

1.7. Méthodologie 291

2. Présentation du projet territorial et articulation avec les autres plans, schémas et documents de planification 292

2.1. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Sainte-Feyre 292
2.1.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) 292
2.1.2. Le zonage et les prescriptions particulières 295

2.2. Articulation du PLU de Sainte-Feyre avec les autres plans, schémas, programmes et documents de planification 301
2.2.1. Le SRADDET Nouvelle Aquitaine 302
2.2.2. Le Schéma Régional des Carrière (SRC) Nouvelle Aquitaine 310
2.2.3. Le Schéma Directeurs des Aménagements de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne 311

Accusé de réception en préfecture
023-200044828-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

2.2.4. Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PRGI) Loire-Bretagne 315
2.2.5. Le Schéma d'Aménagement de le Gestion des Eaux (SAGE) Creuse 316
2.2.6. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Guéret 317
2.2.7. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Guéret 320
2.2.8. Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) du Grand Guéret 320

3. Justification des choix retenus 321

4. Analyse des incidences sur l'environnement 324

4.1. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU 324
4.1.1. Zones à urbaniser 324
4.1.2. Zones urbanisées 339
4.1.3. Analyse des incidences des emplacements réservés 377

4.2. Analyse des incidences notables prévisibles du PLU révisé 381
4.2.1. La consommation d'espace 381
4.2.2. L'eau 385
4.2.3. Les risques naturels et technologiques 388
4.2.4. Les nuisances et les déchets 390
4.2.5. Les consommations énergétiques, la qualité de l'air et les émissions de gaz à effet de serre 393
4.2.6. La qualité paysagère et du patrimoine 396
4.2.7. Les milieux naturels et la biodiversité 399

5. Mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser (ERC) les incidences négatives sur l'environnement 403

5.1. Mesures relatives à l'eau 403

5.2. Mesures relatives aux risques naturels et technologiques 404

5.3. Mesures relatives aux nuisances sonores et aux déchets 404

5.4. Mesures relatives aux consommations énergétiques, à la qualité de l'air et aux émissions de gaz à effet de serre 405

5.5. Mesures relatives au paysage et au patrimoine 405

5.6. Mesures relatives au milieu naturel 406

6. Dispositif de suivi 412

7. Méthodes utilisées 415

4EME PARTIE : MODIFICATION DU PROJET SUITE AUX AVIS DES PPA ET A L'ENQUETE PUBLIQUE 416

1. Les observations du public et les conclusions du Commissaire enquêteur 417

1.1. Les observations du public et les conclusions du commissaire enquêteur 417
1.1.1. Synthèse de l'enquête publique 417
1.1.2. Les conclusions du Commissaire enquêteur 418

1.2. Modifications des pièces du PLU suite à l'enquête publique 419

2. Modification des pièces du PLU suite aux avis des Personnes Publiques Associées 432

2.1. Observations justifiées sans impacts sur les pièces du PLU 433

2.2. Modifications des pièces du PLU 439

3. Bilan réactualisé des surfaces du zonage et du potentiel foncier urbanisable 446

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Avertissement

Note d'attention – Contexte générale des études

Pour rappel, ***le Grand Guéret a engagé simultanément l'élaboration/révision de 4 PLU et de 3 Cartes communales.*** *Dans ce 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, il convient de noter que les diagnostics et les PADD des différents PLU ont été élaborés concomitamment en 2018-2019, avant les élections municipales de 2020 et les contraintes sanitaires liées à la COVID 19 ; néanmoins les PADD ont été réajustés marginalement et débattus en Conseil Communautaire au cours de l'année 2021.

Ces différents éléments expliquent le long délai écoulé entre la rédaction du diagnostic en janvier 2019 et les projets d'arrêt des PLU.

Note d'attention – Caducité du SCoT en cours de procédure

Pour rappel, il convient de noter que ***le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Feyre a été prescrit le 20 septembre 2016. Depuis cette date-là, le Grand Guéret a connu un bouleversement majeur en matière d'aménagement et d'urbanisme avec la caducité du SCoT.***

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 a entraîné la caducité du SCoT du Grand Guéret****.*

*Depuis le 19 novembre 2020, la commune de Sainte-Feyre n'est donc plus couverte par un SCoT****, le PLU est désormais contraint d'appliquer le principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT*** *codifié à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme. Toutefois, aucune* ***demande de dérogation n'est nécessaire dans la mesure où le projet de PLU n'ouvre aucune nouvelle zone à l'urbanisation par rapport au PLU en vigueur.***

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.*

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Préambule

Depuis le 27 mars 2017, la Communauté d'agglomération du Grand Guéret est compétente pour l'élaboration/révision des documents d'urbanisme, et gère ainsi les différentes procédures jusqu'à leur terme. Dans ce cadre, **la Communauté d'agglomération, en partenariat avec la commune, s'est engagée dans la révision du PLU de Sainte-Feyre** (approuvé le 23/02/2011)**, procédure qui a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 7 septembre 2016**. Il convient de noter que la Conseil Municipal a également délibéré le 10 janvier 2018 pour autoriser l'achèvement de la procédure de révision du PLU par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

La Communauté d'Agglomération et la commune se sont fixés les principaux objectifs suivants :

- **Se mettre en cohérence avec les nouvelles obligations réglementaires : Loi Engagement National pour le Logement (ENL), Loi Grenelle II, Loi ALUR, Décret sur la modernisation du contenu du PLU…**
- **Se mettre en compatibilité avec les documents supra-communaux actuellement en vigueur, en particulier le SRADDET Nouvelle Aquitaine**
- **S'intégrer 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.**
- **Structurer la politique en matière d'accueil résidentiel et répondre à un enjeu de mixité sociale et intergénérationnelle.**
    - Promouvoir un développement urbain de qualité qui favorisera une gestion économe de l'espace ;
    - Assurer un objectif de production de logements adaptés au développement du territoire et à la préservation de la qualité de son cadre de vie ;
    - Garantir un développement qui porte sur des opérations de qualité en neuf mais également dans l'ancien dans une logique de valorisation des tissus urbains et de récupération du bâti délaissé ;
    - Garantir une qualité de l'habitat à certaines situations (vieillissement, jeunes, précaires...).
- **Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles, corridors écologiques, vecteur du cadre de vie communal.**

Outil de gestion du sol, le Plan local d'urbanisme (PLU) organise le cadre de vie sur le territoire communal. Il dessine le visage de la commune de demain. C'est aussi un outil réglementaire, qui définit les règles d'usage des sols sur l'ensemble du territoire. Il détermine notamment les droits à construire et les conditions d'évolution attachés à chaque parcelle du territoire d'une commune. Ce document juridique, de portée générale, s'impose à tous, particuliers et administrations. Il sert de référence obligatoire à l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol, comme par exemple les permis de construire.

L'élaboration du PLU est avant tout une démarche de projet ; elle permettra à la commune et à la Communauté d'Agglomération d'inscrire le développement de son territoire dans une démarche d'urbanisme durable en fonction des enjeux qui l'animent.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

1ère PARTIE : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE, GEOGRAPHIQUE ET INTERCOMMUNAL

1.1. Contexte réglementaire

1.1.1. Le Plan Local d'Urbanisme, c'est quoi ?

Le Plan Local d'Urbanisme a pour objectif de définir les enjeux et l'avenir de la commune. C'est un projet collectif, et non une somme de projets individuels. À ce titre, il doit être conforme aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme en vigueur au 1er janvier 2016, conformément à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

- **Art. L.101-1**

« *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.* »

- **Art. L.101-2**

« *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

- *1° L'équilibre entre :*
  - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
  - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- *2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
- *3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*
- *4° La sécurité et la salubrité publiques ;*
- *5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
- *6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
- *7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.* »
- *8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »*

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de décision exécutoire : 20/12/2023

1.1.2. Le contenu du PLU (article L.101-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Les plans locaux d'urbanisme ont succédé, depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, aux « Plans d'Occupation des Sols » (POS) décentralisés en 1983. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Le PLU doit, sur son périmètre, respecter les principes généraux énoncés aux articles L.101-2 du code de l'urbanisme et déterminer les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport, et de culture.
Il expose un diagnostic, établi selon les mêmes critères que pour les SCOT, et comporte un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des orientations générales d'aménagement et de programmation, un règlement ainsi que des annexes (servitudes d'utilité publique, etc…). Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ce document de synthèse de l'aménagement relatif notamment à des quartiers à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager intègre les dispositions des programmes locaux de l'habitat (PLH) et des plans de déplacements urbains (PDU), dans le cas où le PLU est élaboré au niveau intercommunal.

⇒ Les différentes pièces du PLU

Le rapport de présentation, en s'appuyant sur un diagnostic territorial, explique les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il présente notamment une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et doit justifier les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace.

Le PADD expose le projet d'urbanisme de l'EPCI ou de la commune, et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales d'aménagement et fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.
Le PADD présente le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au conseil municipal. Il constitue le projet politique que le conseil municipal devra porter dans le cadre de la concertation.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements*. »
En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 » (article L.151-7 du code de l'urbanisme).
Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 » (article L.151-7 du CU).
- Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Le PLU comporte **un règlement** fixant, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L. 101-3 » (article L.151-8 du code de l'urbanisme).
Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du PADD, ainsi que la délimitation graphique des différentes zones. Il est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique (plans de zonage). Le ou les documents graphiques délimitent les zones (zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières).

- **Les zones urbaines** sont dites « zones U ». 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 à urbaniser** sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser comprennent :
  - Les zones à urbaniser « constructibles » : 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 AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, 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 prévus.
  - Les zones à urbaniser « non constructibles » : 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 AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.
- **Les zones agricoles** sont dites " zones A ". 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 naturelles et forestières** sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  - 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-512_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Peuvent être autorisées en zones A et N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière pour la zone N), ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

La partie écrite du règlement fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.101-2. Le règlement peut fixer, en fonction des circonstances locales, un ensemble de règles relatives à l'usage des sols et la destination des constructions. Ces règles sont organisées en trois parties :

- 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités :
  - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités,
  - Règles permettant la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle,
- 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
  - Volumétrie et implantation des constructions,
  - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
  - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,
  - Stationnement,
- 3 – Équipements et réseaux :
  - Desserte par les voies publiques ou privées,
  - Desserte par les réseaux.

L'évaluation environnementale (si le territoire comprend un site Natura 2000) est exigée au titre de l'article L.104-1 à L.104-3 du Code de l'Urbanisme et sera intégrée au rapport de présentation du PLU. Elle présentera, en relation avec les incidences notables prévisibles sur l'environnement du projet de PLU (Article R.414-23 du Code de l'Environnement), l'ensemble des éléments suivants :

- l'analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution,
- l'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement,
- une description de l'articulation du document avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes soumis à évaluation environnementale,
- les choix retenus pour établir le PADD et le document d'orientation générale, ainsi que, le cas échéant, les raisons pour lesquels des choix alternatifs ont été écartés,
- les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il a lieu, les conséquences dommageables de la mise œuvre du schéma sur l'environnement,
- un résumé non technique ainsi que la présentation des méthodes utilisées pour la réalisation de l'évaluation.

Les annexes (articles R.151-52 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme) comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées pour information dans le PLU, et plus particulièrement :

- les servitudes d'utilité publique (Plan d'exposition au bruit, Plans de prévention des risques),
- les périmètres reportés à titre informatif, comme les zones d'aménagement concerté ou les zones où un droit de préemption s'applique,
- les schémas de réseaux d'eau potable et d'assainissement,
- les bois ou forêts relevant du régime forestier,
- toute information nécessaire à la bonne compréhension des choix faits dans le PLU.

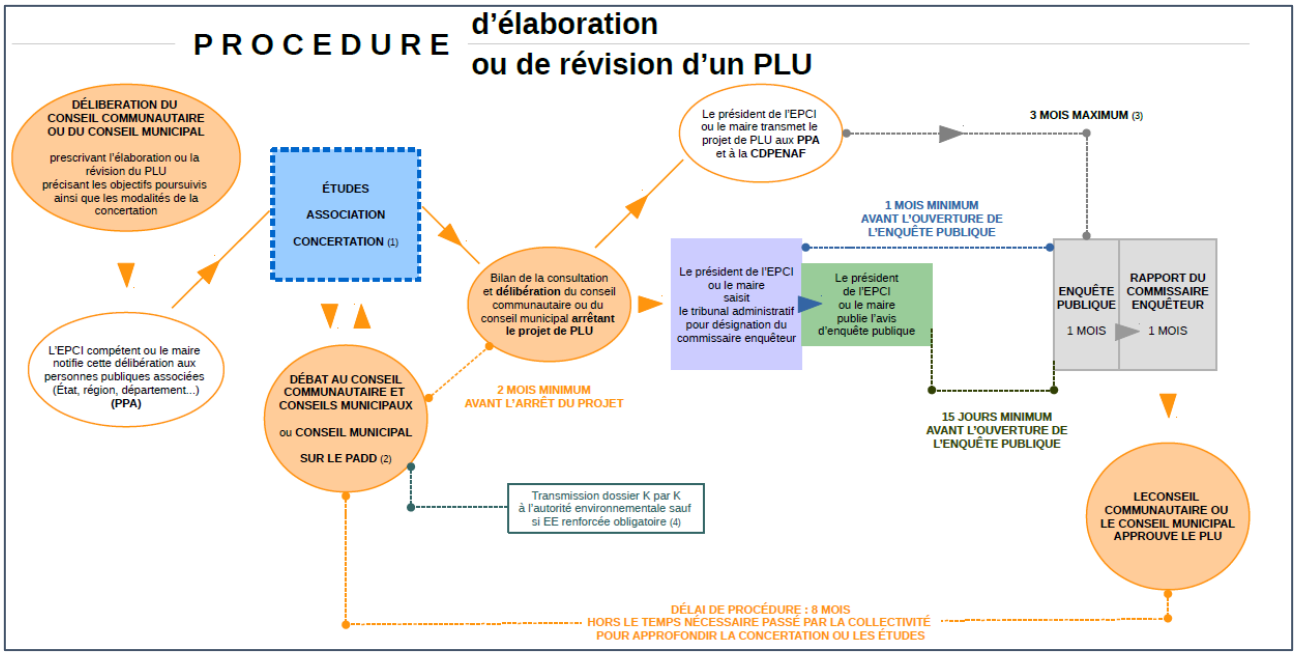
Il ne peut être dérogé aux règles et servitudes définies par un PLU.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Le PLU doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du SCOT, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional ainsi que du plan des déplacements urbain et du programme local d'habitat et avec les schémas d'aménagement et de gestions relatifs à l'eau. Il doit être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI). Il doit prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux.
Le SCOT demeure néanmoins le principal document supra-communal auquel le PLU doit se référer lorsqu'il existe, puisqu'il assure la prise en compte de la plupart des documents de rang supérieur et peut fixer des objectifs qualitatifs et quantitatifs aux collectivités dans l'aménagement de leur territoire. En l'absence d'un SCOT, le PLU devra assurer la prise en compte et la compatibilité directe avec les plans et programmes de rang supérieur.

NB : si nécessaire, le PLU peut comporter, s'il y a lieu, l'étude relative à la constructibilité le long des grands axes routiers (article L.111-8) et, en zone de montagne, les études prévues en matière de continuité de l'urbanisation (article L.122-7) et de protection des rives des plans d'eau (article L.122-14).

⇒ La procédure d'élaboration du PLU



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

1.2. Contexte géographique et institutionnel

1.2.1. Situation géographique

Situé au Sud-Est de Guéret, **Sainte-Feyre est une commune à vocation résidentielle qui accueille 2 488 habitants** (RGP 2015), et qui figure dans le pôle urbain de l'Agglomération de Guéret selon l'armature territoriale du SCoT.



La desserte routière et autoroutière

La commune jouit d'une situation privilégiée puisqu'elle desservie par la N 145 (via son échangeur n°47), axe structurant du Département, qui relie Montluçon (A 71) à Limoges (A20) via Guéret et la Souterraine. **Cet axe est classé comme voie à grande circulation** par arrêté préfectoral du 28 novembre 1980[1]. En 2017, le trafic est estimé à 15 071 véhicules sur l'axe à hauteur de Ste-Feyre dont 30% de poids-lourds (données DIR centre-Ouest).

En lien avec la N 145, la commune de Sainte-Feyre est desservie par deux axes principaux et trois axes secondaires qui contribuent au maillage du territoire :

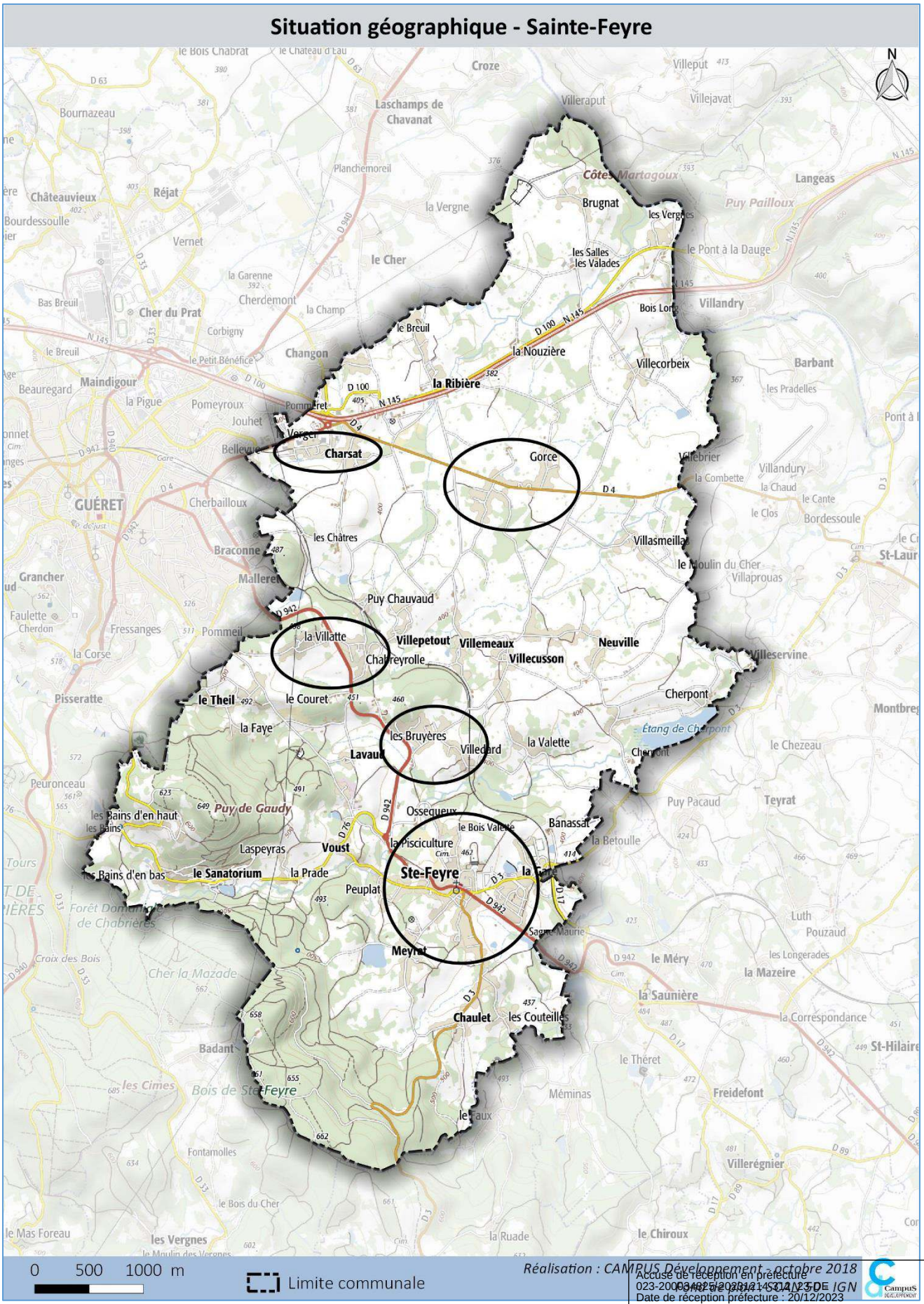
- **Les axes principaux :**
  - **La D 942,** reliant Guéret à Ahun, qui dessert le bourg et les principaux villages que sont les Bruyères et la Vilatte/Chabreyrolle ;
  - **La D4,** reliant l'échangeur 47 de la RN 145 à Saint-Laurent ; elle dessert notamment la zone d'activités Les Champs Blancs, les villages de Charsat et Gorce/Les 4 vents.
- **Les voies secondaires :**
  - **La D100**, qui longe la RN 145 au Nord, dessert les villages de la Ribière/le Breuil et les Vergnes ;
  - **La D76 qui irrigue le Sud-Ouest de la commune, en particulier le Sanatorium** qui accueille le Centre Médical ;
  - **La D3** qui dessert le bourg et les villages du Sud-Est de la commune (Chaulet et la Gare).

Outre une accessibilité très favorable, St-Feyre se distingue par :

- **Une croissance démographique forte depuis le début des années 70** (gain de 1 031 habitants en 50 ans, soit une hausse de 70%.) ;
- **Une structuration urbaine « éclatée » avec 53 villages et hameaux dont les plus importants sont le bourg, la Vilatte/Chabreyrolle, les Bruyères, Charsat et Gorce/Les 4 vents ;**
- **Une dynamique de la construction neuve forte sur la période 2007-2011,** mais qui s'est nettement ralentie depuis 2012 ;
- 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.**

[1] Cette 2x2 voies séparée par une terre-plein est donc soumise à l'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe routier (Article L.111-6 du CU), en dehors des zones urbanisées.

Accusé de réception en préfecture
023-200038429-20231214-912-20-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

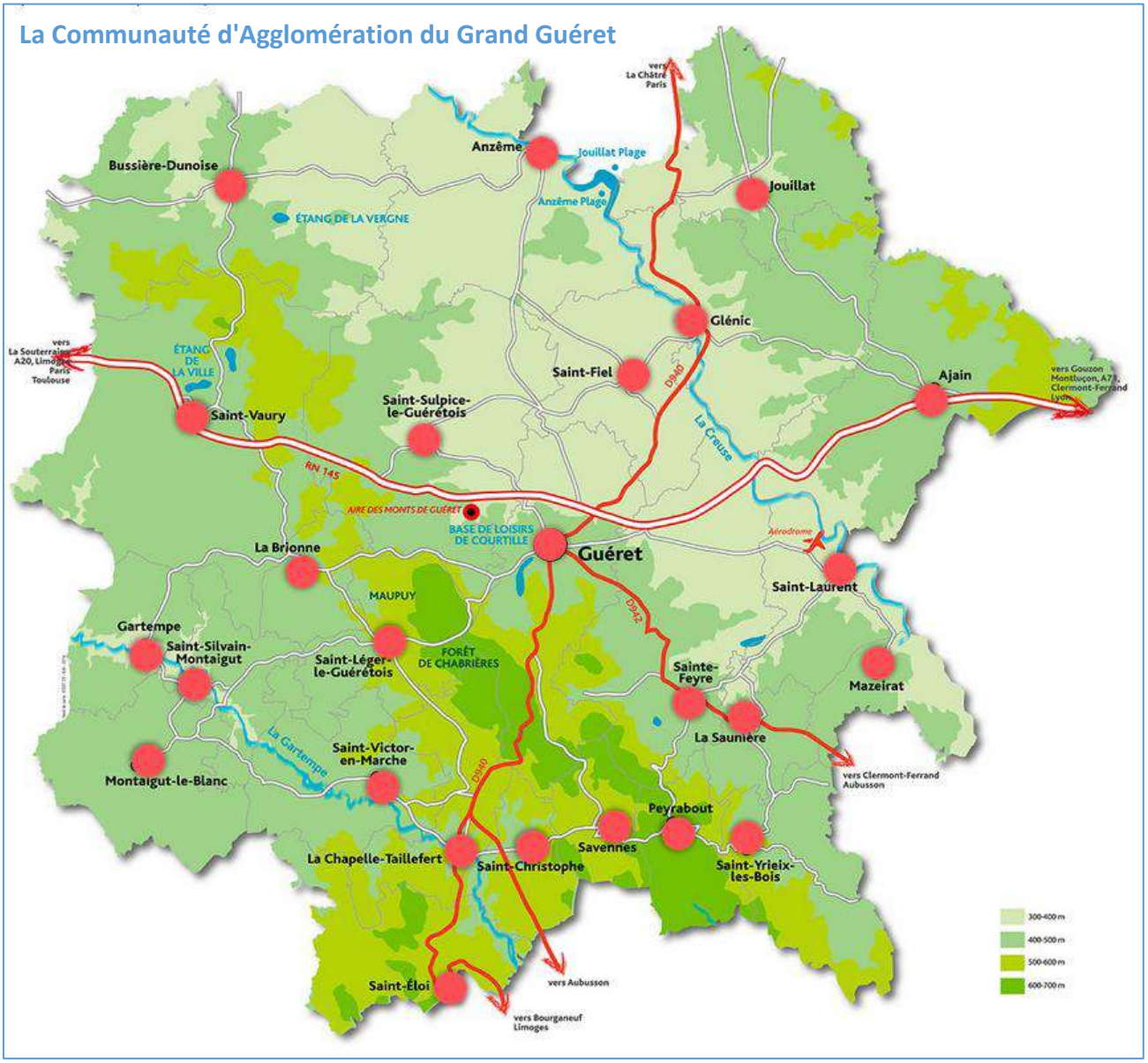


Accusé de réception en préfecture
023-200034822-20231214-DELIB2023141-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

1.2.2. Focus sur la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

⇒ **Historique**

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale regroupant aujourd'hui **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.



Les grandes étapes de la construction de la Communauté d'Agglomération sont les suivantes :

- **Le 15 décembre 1992 naît le District du Pays de Guéret Saint-Vaury**.
- **Sept ans plus tard, le 1er décembre 1999, le district est transformé en Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury** ; elle regroupe alors 17 communes : Ajain, La Brionne, La Chapelle-Taillefert, Gartempe, Guéret, Montaigut-le-Blanc, Saint-Christophe, Sainte-Feyre, Saint-Fiel, Saint-Laurent,

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Saint-Léger-le-Guérétois, Saint-Silvain-Montaigut, Saint-Sulpice-le-Guérétois, Saint-Vaury, Saint-Victor-Marche, La Saunière, Savennes.

- Les Communes de Bussière-Dunoise et de Glénic adhérent à la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury le 1er janvier 2003.
- **10 ans après, le 1er janvier 2013, la Communauté de Communes se transforme en Communauté d'Agglomération du Grand Guéret** en intégrant trois nouvelles communes : Anzême, Jouillat et Saint-Eloi portant ainsi à 22 le nombre de communes membres, soit environ 31 000 habitants.
- Depuis janvier 2018, 3 nouvelles communes intègrent le Grand Guéret : Mazeirat, Peyrabout et Saint-Yrieix-les-Bois.

⇒ Les anciens documents communautaires de planification stratégique

– Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Guéret

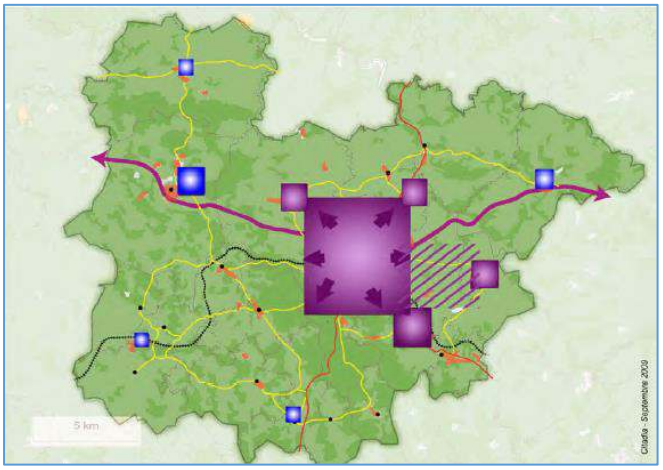
La Communauté d'Agglomération disposait **d'un SCoT qui a été approuvé le 12 décembre 2012**, mais qui est devenu caduc le 19 novembre 2020.

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.

Rappel de l'organisation spatiale du territoire (PADD)

Afin d'assurer un développement équilibré de l'ensemble du territoire, le SCoT privilégie une croissance principale concentrée et polarisée autour du pôle urbain central et autour des polarités rurales relais. Ce choix vise à renforcer l'attractivité globale du territoire, à lui offrir une identité forte et une reconnaissance à l'échelle régionale. **Trois secteurs complémentaires caractérisent ce territoire** :

- ***Le pôle urbain de Guéret et les communes directement associées au développement de l'agglomération et à son fonctionnement*** (habitat, activités économiques, services, équipements…), **telle que Sainte-Feyre**. Ces communes périurbaines rayonnent également sur les territoires ruraux.
- ***Les pôles de proximité,*** situés au cœur des territoires ruraux et qui présentent un certain niveau d'équipement et de services dont l'aire d'influence rayonne sur quelques communes.
- ***Les communes à caractère rural*** dont certaines évoluent vers un caractère résidentiel de plus en plus marqué.



Le pôle urbain	Les pôles de proximité	L'espace rural
Le pôle urbain central est constitué des communes de : **Guéret, Sainte Feyre, Saint-Sulpice-le-Guérétois, Saint-Fiel et Saint-Laurent**	Les pôles de proximité sont : **Saint-Vaury, Ajain, Bussière-Dunoise, Montaigut-le-Blanc, La Chapelle-Taillefert**	L'espace rural est constitué des communes qui sont sous influence du pôle urbain ou des pôles de proximité, mais dont le rythme de développement reste faible ou modéré. Sont concernées les communes de : **La Brionne, Glénic, Gartempe, Saint-Christophe, Saint-Léger-le- Guérétois, Saint-Silvain-Montaigut, Saint-Victor-en-Marche. La Saunière, Savennes.**

Accusé de réception en Préfecture
023-200084325-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Les principaux objectifs et orientations du SCoT ont été définis à travers les **3 piliers du développement durable**.

- **1. La dimension sociale, déclinée selon les 4 objectifs suivants :**

  - 1. Un développement équitable et solidaire de l'habitat

L'objectif est de créer une nouvelle offre de logements qui permette de répondre aux besoins de l'ensemble des communes mais aussi aux besoins spécifiques de certaines populations (logements sociaux, hébergements adaptés…), en utilisant au mieux les opportunités foncières existantes : logements vacants, friches urbaines ou à proximité des bourgs.

  - 2. La consolidation de l'organisation des équipements et services à la population

L'objectif est de moderniser et de permettre la création de nouveaux équipements culturels, sportifs et ludiques de rang communautaire, voir départemental tout en maintenant et en développant les principaux équipements et services de proximité.

  - 3. Une coordination du développement des activités commerciales

L'objectif est de favoriser le maintien de la fonction commerciale des centres villes et centres bourgs, et d'orienter l'implantation de nouveaux commerces dans les espaces aménagés dédiés.

  - 4. Une maîtrise de la croissance des déplacements et une mutualisation des moyens

La création de différents services de transports en commun et le regroupement des espaces de partage (pôle intermodal, aire de covoiturage…) constituent les objectifs prioritaires pour améliorer les lignes existantes et/ou pour créer de nouveaux services ou pratiques en matière de déplacements et de transports en commun.

- **2. La dimension économique, déclinée selon les 3 objectifs suivants :**

  - 1. Une harmonisation du développement économique et commercial à partir des atouts du territoire : localiser la bonne entreprise au bon endroit

Au-delà du maintien de l'emploi administratif et de services, l'objectif est de diversifier l'économie locale en consolidant l'offre en foncier « industriel et artisanal » équipé, en confortant l'offre commerciale par une complémentarité entre commerces urbains et zones périphériques, en maintenant les activités économiques et de services de proximité.

  - 2. Une consolidation des activités agricoles et forestières locales

Les choix d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones doivent être justifiés au regard du maintien, du développement et de la diversification des activités agricoles.

  - 3. Une valorisation du potentiel touristique

Le tourisme représente à la fois une opportunité de diversification économique possible et un moyen de conforter l'attractivité résidentielle du territoire, en particulier pour les secteurs ruraux.

- **3. La dimension environnementale, déclinée selon les 5 objectifs suivants :**

  - 1. Une préservation des ressources naturelles du territoire

Le territoire est principalement caractérisé par ses espaces ruraux et forestiers et par la qualité de ses paysages. L'objectif du SCoT est de préserver ce « territoire nature » par une protection de ses ressources naturelles (eau et sols).

  - 2. La conservation des espaces naturels et le maintien de la biodiversité

Le SCoT se donne pour ambition de maintenir les corridors de biodiversité identifiés (espaces remarquables, cours d'eau et leurs berges, espaces boisés, haies, zones humides…) permettant un bon état écologique et une certaine continuité entre ces différents espaces…

  - 3. Le maintien de l'identité et de la valeur des paysages

Le SCoT insiste sur la nécessité d'apporter un soin particulier à la qualité architecturale et à l'intégration paysagère des nouvelles constructions, à la mise en valeur des espaces publics et à l'entretien du patrimoine rural ancien.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- 4. Une meilleure prise en compte des risques majeurs, des pollutions et des nuisances dans les choix d'urbanisme

Le SCoT visera à prévenir les risques naturels en interdisant toute construction dans les zones « inondables » connues et veillera à limiter dans les documents d'urbanisme la cohabitation entre zones d'habitat et zones d'activités, industrielles notamment.

- 5. La réduction de la consommation d'énergie et le développement des énergies renouvelables

Le SCoT soutient un modèle de développement moins consommateur d'énergies fossiles et moins émetteur de gaz à effet de serre, par une maîtrise de l'étalement urbain, une articulation entre urbanisation et proximité des services de transport, par la mise en œuvre de dispositifs permettant l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments. Le SCoT a pour ambition de structurer les filières de production locale des énergies renouvelables : bois, géothermie, solaire, éolien, méthanisation...

- **L'ancien Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Guéret**

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**.

Ce PLH a été fondé sur 4 engagements, adaptés aux besoins de notre 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.

Cette « feuille de route » en matière de développement de l'habitat intègre les réalisations ou engagements en cours au niveau communal comme par exemple : l'amélioration des logements du parc privé (mise aux normes, adaptation des logements, développement de l'offre locative privée…) et la valorisation du patrimoine (opération façades), la création d'éco quartier, l'acquisition réhabilitation d'immeubles en centre bourg, la construction ou la réhabilitation de logements publics et la rénovation des hébergements spécifiques (FJT, EHPAD, internat…)

⇒ Les autres politiques conduites par le Grand Guéret

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret porte de nombreuses politiques qui visent à développer l'attractivité économique et résidentielle du territoire mais aussi à préserver un cadre de vie de grande qualité. On peut citer notamment :

- **Le Plan Climat-Energie Territorial (PCET) :** ce plan s'intègre au projet politique de la collectivité afin de prendre en compte la limitation des émissions de Gaz à Effet de Serre sur le territoire et l'adaptation aux effets du changement climatique afin de réduire la vulnérabilité du territoire.
- **La Charte forestière** qui concerne le territoire de projet, composé de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et de la Communauté de Communes Portes de la Creuse en

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Marche, sur lequel est mené un programme d'actions visant l'aménagement et le développement durable des forêts locales.

- **Le Contrat de Ville 2015-2020** qui constitue une opportunité et une ambition au service de tout le territoire de l'agglomération et de ses habitants, à la fois comme facteur de réduction des inégalités et de la pauvreté mais également comme outil innovant d'une nouvelle forme de coopération entre tous les acteurs.
- Le plan global de déplacement mis en œuvre à l'échelle de la Communauté (réseau Agglo'bus).
- …

Le PLU de Sainte-Feyre devra prendre en compte les orientations et les objectifs de ces différentes politiques afin de privilégier une approche d'aménagement et de développement global et partagé à l'échelle du territoire du Grand Guéret.

1.3. Synthèse du contexte réglementaire, géographique et institutionnel

CONTEXTE REGLEMENTAIRE et INSTITUTIONNEL	– **Une commune qui est membre de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret (25 communes)** – **Un PLU qui tient compte des anciens documents de planification : SCoT et PLH du Grand Guéret**
CONTEXTE GEOGRAPHIQUE	– **Sainte-Feyre, une commune à vocation résidentielle qui accueille 2 488 habitants (RGP 2015), et qui figure dans le pôle urbain de l'Agglomération de Guéret** – **Une commune périurbaine avec une structuration urbaine « éclatée » de 53 villages et hameaux** dont les plus importants sont le bourg, les Bruyères, la Vilatte/Chabreyrolle, Charsat et Gorce/Les 4 vents. – **Une commune qui bénéficie d'une situation privilégiée** puisqu'elle est desservie par **la N 145 (échangeur n°47),** axe structurant du Département**, la D942 reliant Guéret à Aubusson et la D4 reliant la RN 145 à St-Laurent** qui contribuent fortement au maillage du territoire – **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.**

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

2. L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

2.1. Milieu physique

2.1.1. Climatologie

Sources : base de données Météorage, données de la station météorologique de Guéret-Courtille, meteo-mc.fr ; lameteo.org ; Etude d'impact sur l'agriculture - Projet de centrale photovoltaïque du Grand guéret – Fev. 2018- EDF EN France.

Données climatologiques générales

La Creuse possède un climat tempéré océanique, à légère tendance montagnarde, dû à la proximité du Massif Central. Situé sur le contrefort ouest du Massif Central, le département se trouve sur la route des perturbations atlantiques qui affrontent leurs premiers obstacles orographiques[2] avec les sommets creusois. L'influence du relief, variant de 200 à 900 m du nord au sud, engendre un climat contrasté dans la Creuse et vient moduler une influence océanique cependant moins sensible à l'est du département. La Creuse est donc soumise à un climat océanique plus ou moins dégradé.

A partir des mesures du réseau climatologique on peut définir cinq zones climatiques distinctes.
A l'intérieur de chacune de ces zones, les conditions d'altitude et d'exposition peuvent encore nettement différencier le temps.



Figure 1 – Zonages climatiques de la creuse (source : meteo-mc.fr)

Ces zones climatiques sont :

- Zone climatique (2) : Climat océanique altéré avec des précipitations nombreuses mais peu importantes et peu de neige. Les températures sont sans excès, ni en hiver, ni en été ;
- Zone climatique (3) : Climat à tendance continentale avec des précipitations faibles mais sans minimum d'été. Les hivers sont assez froids et les étés assez chauds avec des orages ;
- Zone climatique (4) : Climat de type océanique altéré par l'altitude avec de nombreuses précipitations et des températures assez basses. Les gelées sont nombreuses et les brouillards fréquents ;
- Zone climatique (6) : Climat de type océanique assez humide avec des températures assez douces ;
- Zone climatique (7) : Climat de montagne à tendance océanique, très humide avec des températures basses et de nombreuses gelées - Les chutes de neige sont fréquentes en hiver ainsi que les brouillards ;
- Zone climatique (8) : Climat de montagne protégé avec des précipitations moyennement abondantes et des températures basses.

La commune de Sainte-Feyre se situe en zone 2 : climat océanique altéré.

[2] Relatif à l'orographie, c'est-à-dire à l'étude des reliefs montagneux.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Le climat de la commune peut ainsi être évalué à partir des données de la station météorologique de Guéret (Alt : 546 m). Celle-ci est située au sud de la ville de Guéret et à environ 4,8 km au nord-ouest du bourg de Sainte-Feyre.
Une synthèse des principaux paramètres mesurés à Guéret sur la période 1981-2010 est présentée dans le tableau qui suit.

Températures	Moyenne annuelle : 11,3°C Température minimale moyenne : 7,3°C Température maximale moyenne : 15,2°C Moyenne des minimales du mois le plus froid : 1,3°C (janvier) Moyenne des maximales du mois le plus chaud : 24,4°C (août)
Pluies	Hauteur moyenne annuelle : 968,7 mm
Brouillard	Nombre de jours avec brouillard : 57 jours / an
Neige	Nombre de jours avec neige : 21,4 jours / an
Gel	Nombre de jours avec gel : 45,5 jours / an
Orage	Nombre de jours avec orage : 25,8 jours / an
Grêle	Nombre de jours avec grêle : 2,6 jours / an

Tableau 1 – Données climatiques à Guéret entre 1981 et 2010 (source : lameteo.org)

Caractéristiques climatologiques

Les températures

Les données de la station météorologique de Guéret sur la période 1981-2010 montrent que les températures du secteur sont modérées froides en hiver (moyenne des températures minimales du mois le plus froid : 1,3°C) mais aussi douces en été (température moyenne du mois le plus chaud : 19,5°C).
Les températures maximales sont observées en juillet (24,1°C) et août (24,4°C) et les températures minimales en décembre (1,3°C), janvier et février (1,5°C).

Les précipitations

L'influence océanique et la disposition des reliefs expliquent aussi la répartition des précipitations dans le département de la Creuse.

Les données de la station météorologique de Guéret sur la période 1981-2010 indiquent sur le secteur des précipitations relativement importantes (968,7 mm/an) mais leur intensité est relativement modérée et elles présentent une bonne répartition sur l'année (132,5 jours/an avec précipitations). Le maximum de précipitation est rencontré au mois de mai (91,4 mm) et de novembre (91 mm) et le minimun au mois d'août (68,3 mm).

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

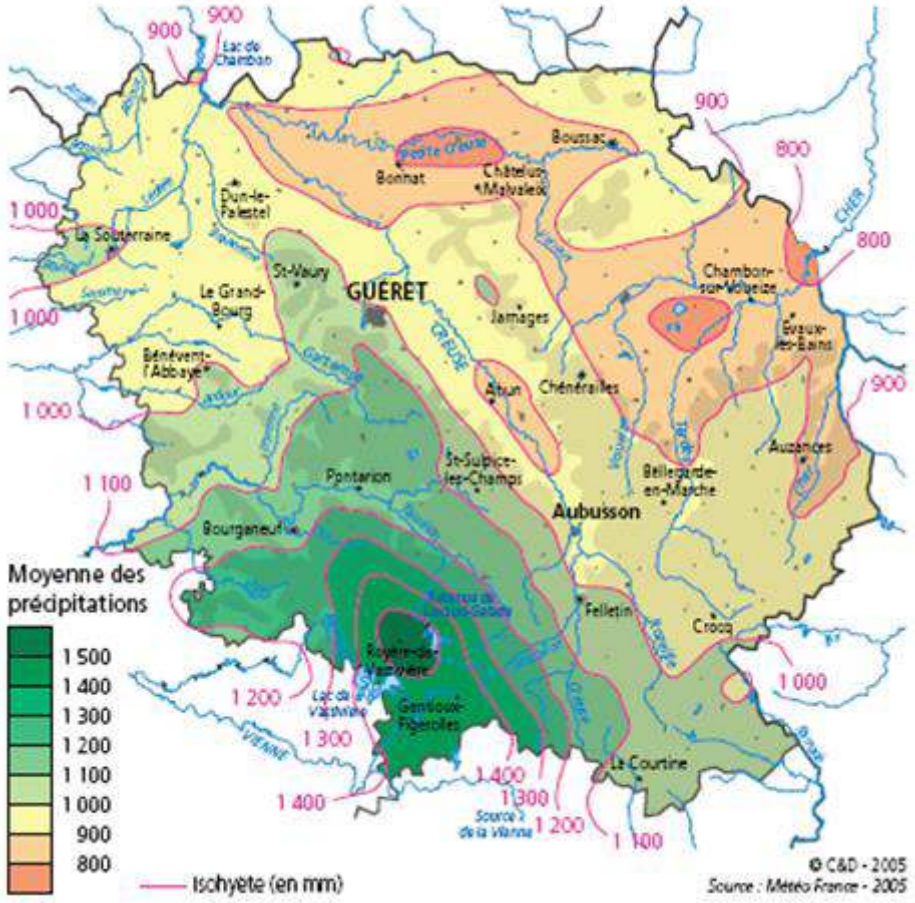


Figure 2 – Précipitations moyennes annuelles en Creuse entre 1971 et 2000 (source : Météo France)

Les vents

Selon la rose des vents de Guéret, les vents dominants viennent du sud-ouest, apportant une douceur humide. Ces vents sont rarement violents : la grande majorité a des vitesses inférieures à 20 km/h. Les vents de plus de 60 km/h ne soufflent que quelques jours par an.
Les vents du sud-ouest amènent des pluies fréquentes, tombant le plus souvent par averses modérées.
Les vents du nord et d'est, beaucoup plus rares, sont des vents secs. Ils apportent des ciels limpides et amènent le beau temps, l'été, et l'hiver les grands froids et les fortes gelées.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

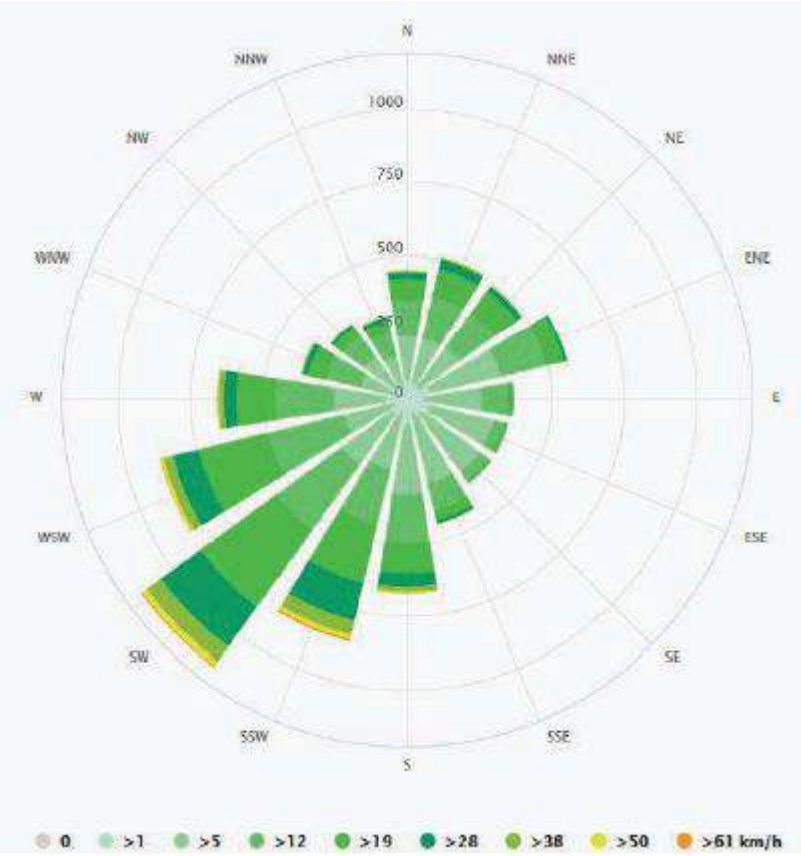


Figure 3 - Rose des vents de Guéret (source *: Etude d'impact sur l'agriculture* - Projet de centrale photovoltaïque du Grand guéret – Fevre. 2018- EDF EN France)

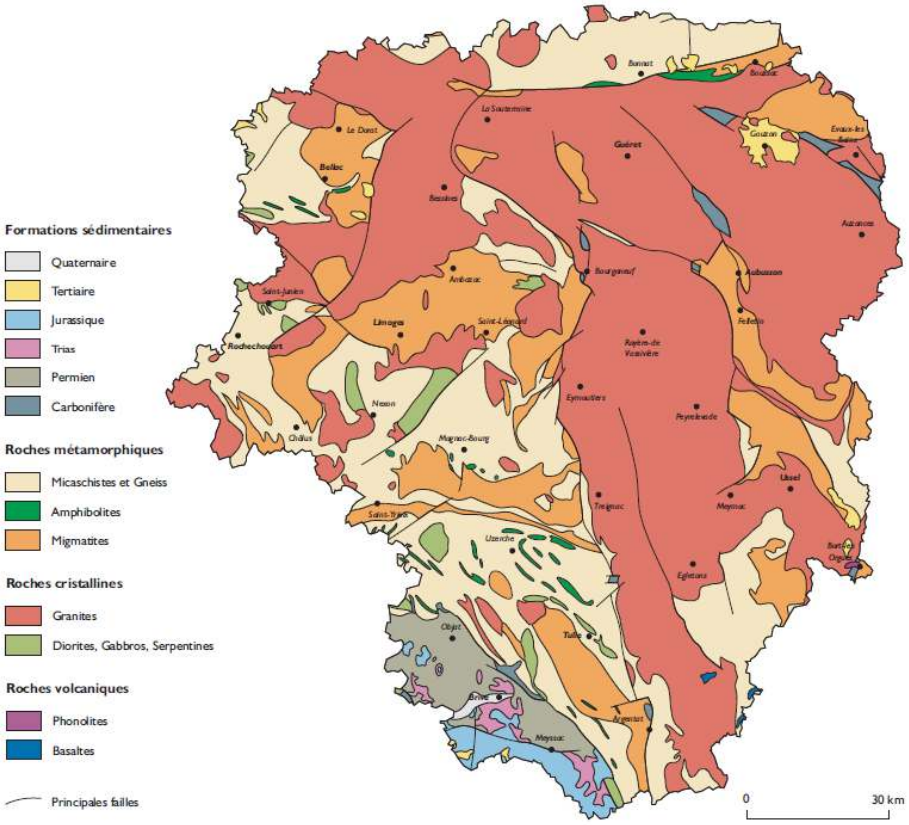
La commune de Sainte-*Feyre possède un climat océanique dégradé par l'altitude, lié à la* proximité du Massif Central. Le secteur compte peu de jours de neige mais *d'assez fréquents* jours avec gelée. Les températures moyennes sont plutôt douces. Les précipitations sont *relativement importantes mais 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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

2.1.2. Géologie

Sources : Site infoterre.brgm.fr ; Site geoportail.gouv.fr ; Carte géologique au 1/50 000ème et notice géologique de Guéret au 50000e ; agglo-grandgueret.fr ; atlas des paysages du Limousin.

Géologiquement, le Limousin est dans son ensemble relativement uniforme : les roches métamorphiques (gneiss, schistes, etc.) et les granites l'emportent nettement.
Il apparaît comme une protubérance nord-occidentale du Massif central, « vieux morceau » de la chaine hercynienne. Cette immense chaîne, construite à l'ère primaire comme une très haute montagne, a été par la suite, aplanie par une longue érosion. Ainsi, les granites mis en place sous forme magmatique en profondeur, sont apparus en surface.



Carte 1 – Géologie simplifiée du Limousin (source : atlas des paysages du Limousin)

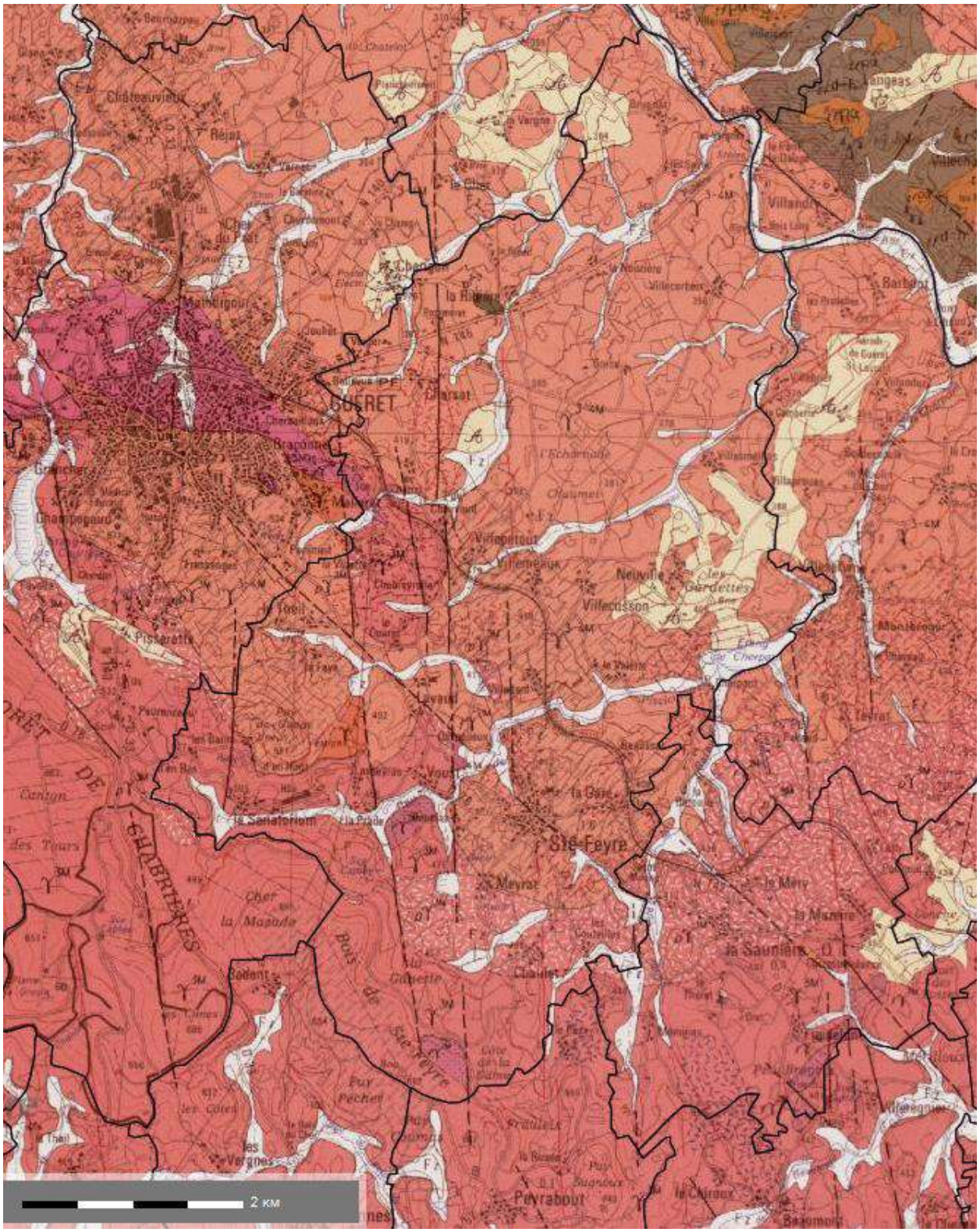
Le département de la Creuse est localisé sur ce vieux socle granitique.
Le sous-sol du territoire de Sainte-Feyre est donc essentiellement composé de roches granitiques.

D'un point de vue géologique, la commune appartient au Massif de Guéret[3]. Deux formations géologiques principales se distinguent sur Sainte-Feyre, toutes deux étant des monozogranites :

- La première est $\gamma 3\text{-}4M$: Monzogranite à tendance granodioritique de type St-Fiel (à grain moyen et à texture monzonitique équante, à biotite et cordiérite). C'est la plus représentée sur le territoire communal (partie centrale et au nord) ;
- La deuxième est $\gamma 3L$: Monzogranite de type Peyrabout (à grain moyen, à tendance porphyroïde et généralement protoclastique, à biotite, cordiérite et fréquente muscovite). Elle se situe au sud de la commune et du bourg. C'est le granite qui forme les reliefs du bois de Sainte-Feyre ;

[3] Le massif de Guéret est l'un des plus grands massifs cristallins du Massif Central. Il comprend divers granitoïdes regroupés sous le nom de « complexe magmatique de Guéret » et des diatexites grenues hétérogènes à cordiérites connues sous le nom de « Gneiss d'Aubusson » ou « Aubussonites ».

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Carte 2 : Carte géologique de la commune (source : infoterre.brgm.fr)

Le territoire de Sainte-Feyre appartient au massif cristallin de Guéret. Il repose sur un socle hercynien composé de roches granitiques.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

2.1.3. Relief

Sources : Site geoportail.gouv.fr ; agglo-grandgueret.fr ; atlas des paysages du Limousin ; sainte-feyre-en-marche.over-blog.com ; rapport de présentation du PLU de Sainte-Feyre – Août 2009.

Le relief du Limousin est fortement lié à sa géologie.
Le territoire de Sainte-Feyre repose sur le socle cristallin hercynien qui a connu un bombement à l'ère tertiaire (raison pour laquelle de grandes pentes sont aujourd'hui observables dans le paysage). A l'ère quaternaire, une érosion intensive a donné les creux de vallées et les modelés alvéolaires des paysages actuels, caractéristiques de la nature granitique des terrains.

Le territoire de Sainte-Feyre possède une originalité rare, celle de s'étendre des plus hauts monts de Guéret jusqu'au fond de la vallée de la Creuse. Il présente un relief vallonné dont les hauteurs augmentent progressivement en direction du sud pour atteindre plus de 600 m avec des versants assez marqués. Les collines et les « puys » sont de hauteurs variables et entrecoupés par de nombreuses vallées. Les points les plus hauts se situent dans le Bois de Sainte-Feyre à l'extrême sud de la commune en limite avec les communes de Savennes et Peyrabout. Ils culminent à 662 m et 661 m NGF.



Vue sur les reliefs du sud de la commune et le Bois de Sainte-Feyre depuis les abords de « Chaulet » (© ECTARE)

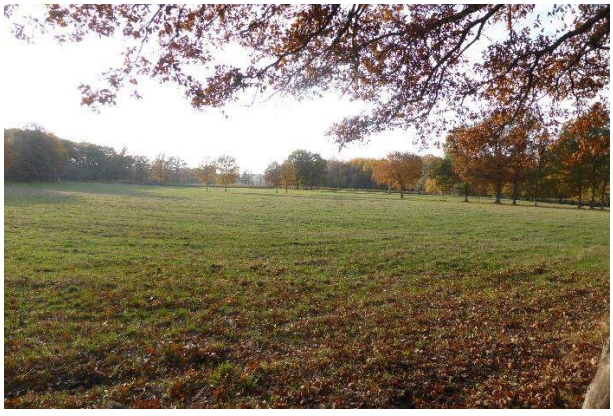
Ces reliefs vallonnés offrent la possibilité de vues lointaines sur la campagne environnante. A l'ouest du bourg de Sainte-Feyre, le « Puy de Gaudy » (649 m) permet un panorama sur les monts d'Auvergne. Une table d'orientation y a été installée.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Panorama depuis la table d'orientation du Puy Gaudy (source : sainte-feyre-en-marche.over-blog.com)

Plus on parcourt le territoire communal en direction du sud jusqu'à la vallée de la Creuse, plus le relief s'adoucit pour s'étirer en un large plateau où les altitudes déclinent pour avoisiner les 350-400 m en moyenne. Au nord du plateau, le relief se fait plus marqué et annonce la vallée de la Creuse.

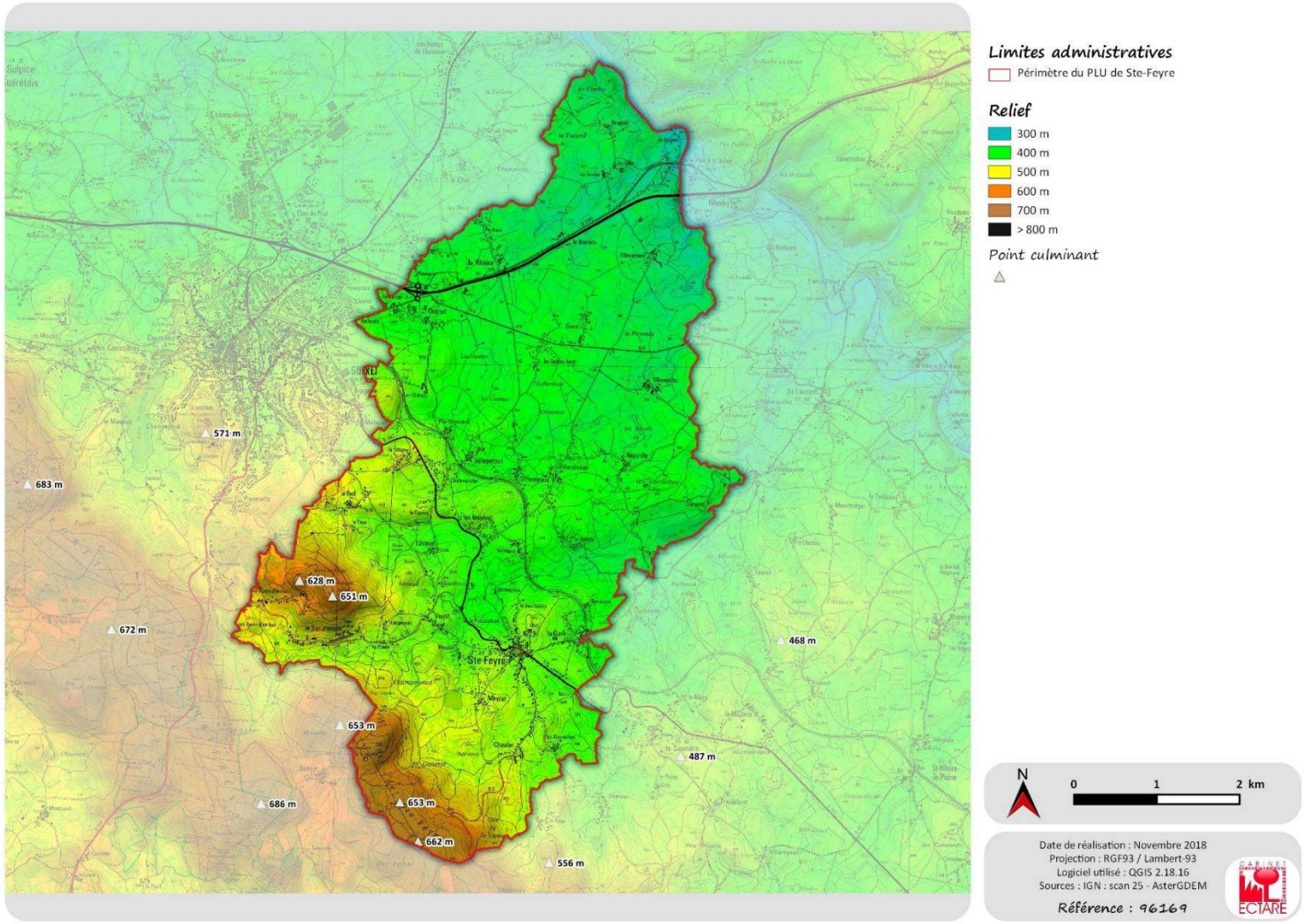



Vue sur le plateau aux alentours des lieux-dits « Villepetout » et « villecusson » (© ECTARE)

Les points les plus bas atteignent 316 m et sont localisés en bordure de la Creuse vers le lieu-dit « le Pont à la Dauge » à la limite avec la commune d'Ajain.

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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Carte 3 - Relief de Sainte-Feyre (source ECTARE)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

2.1.4. Pédologie et occupation des sols

Sources : Site geoportail.gouv.fr ; pedagogie.ac-limoges.fr ; carto.sigena.fr ; creuse.chambre-agriculture.fr

Dans le secteur d'étude, les sols reposent sur un vieux socle granitique. Ce dernier est constitué principalement de cristaux de quartz, de micas et de feldspaths. Sous l'action des agents atmosphériques, les micas et les feldspaths s'altèrent donnant in fine des minéraux argileux. Le quartz n'est pas modifié. En conséquence, les sols résultant de l'altération du granit auront des textures à dominante sableuse lorsque les minéraux de la roche sont peu altérés, et de plus en plus argileux en fonction de l'intensité de l'altération.

Selon le Référentiel Régional Pédologique (RRP) du Limousin, il existe sur Sainte-Feyre plusieurs Unités Cartographiques des Sols (UCS) :

- UCS 203 : « sols fortement boisés et pâturés sur granites des Mons de Guéret », essentiellement composés de granites et colluvions ;
- UCS 204 « Sols boisés et pâturés sur granites et leucogranites des buttes et collines entourant les Monts de Guéret », également composés de granites et colluvions ;
- UCS 208 « Sols pâturés hydromorphes et fluviatiles des fonds de vallons du plateau d'Ahun », composés de granites et d'alluvions ;
- UCS 211 « Sols cultivés et pâturés sur granites du glacis du plateau de Guéret », composés de granites et de sols hydromorphes de recouvrement ;
- UCS 227 : « Sols très boisés sur granites des fonds plats de la moyenne vallée de la Creuse », composés de granites, de colluvions et d'alluvions.

Les sols de la commune de Sainte-Feyre ont une aptitude agronomique variable liée au potentiel agronomique (profondeur du sol, texture, charge en cailloux) et aux contraintes agronomiques (fertilité, travail du sol, excès d'eau). Les sols bruns sont les plus représentés. Les sols hydromorphes sont le plus souvent localisés à proximité des cours d'eau et dans les fonds de vallons humides.

Les caractéristiques du climat et les contraintes topographiques (contexte montagneux du Massif Central, fonds de vallons humides, etc.) font que les terres de Sainte-Feyre sont peu exploitées en cultures végétales de vente. Le secteur est avant tout une région d'élevage, principalement de bovins. Les sols sont principalement occupés par des pâturages et des bois.

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.**

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

2.1.5. Risques naturels

Sources : georisques.gouv.fr ; DDRM 23 ; planseismes.fr.

Les risques suivants sont identifiés sur le territoire de Sainte-Feyre :

- Inondation,
- Phénomène lié à l'atmosphère,
- Séisme (zone de sismicité 2).

Les différentes catastrophes naturelles recensées sur le territoire (voir tableau ci-dessous), permettent de qualifier et quantifier les risques naturels reconnus sur la commune.

Inondations, coulées de boue et mouvements de terrain : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
23PREF19990189	25/12/1999	29/12/1999	29/12/1999	30/12/1999

Tempête : 1

Code national CATNAT	Début le	Fin le	Arrêté du	Sur le JO du
23PREF19820189	06/11/1982	10/11/1982	18/11/1982	19/11/1982

Tableau 2 - Arrêtés de catastrophes naturelles pris sur la commune de Sainte-Feyre (Source georisques.gouv.fr)

Inondation

Une inondation est une submersion plus ou moins rapide d'une zone habituellement hors d'eau. L'inondation est la conséquence de deux composantes : l'eau qui peut sortir de son lit habituel d'écoulement (le lit mineur) ou apparaître (par remontée de nappes phréatiques par exemple), et l'homme qui s'installe dans la zone inondable (le lit moyen ou le lit majeur, généralement plus large encore) pour y implanter toutes sortes de constructions, d'équipements et d'activités.

Le département de la Creuse est majoritairement concerné par des inondations de plaine. En effet, les différents cours d'eau du département peuvent être caractérisés par :

- Des lits mineurs très étroits dépassant rarement la dizaine de mètres de large ;
- Des vallées relativement évasées et peu profondes.

La commune de Sainte-Feyre est incluse dans l'Atlas de Zone Inondable de la Creuse diffusé le 01/12/2000. Elle fait l'objet d'un périmètre de risque institué par les arrêtés préfectoraux pris en application de l'article R.111-3 abrogé du code de l'urbanisme. Même si aujourd'hui cet article est abrogé, ces périmètres ont valeur de PPRI (article L.562-6 du code de l'environnement) et obéissent à la même réglementation.

Les secteurs affectés par un risque d'inondation sont très limités sur la commune. En effet, se sont essentiellement les bords de Creuse au hameau du « Pont à la Dauge », au nord-est de la commune qui sont concernés. Ces secteurs sont peu ou pas urbanisés.
Une servitude d'utilité publique PM1 résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles existe dans ces secteurs nord de la commune en bordure de la Creuse.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Phénomène lié à l'atmosphère

Cela concerne les évènements climatiques tels les vents violents, les tempêtes, les tornades, les rafales d'orages, les épisodes neigeux exceptionnels, etc.
Deux importantes tempêtes ont été recensées dans le département de la Creuse en novembre 1982 et décembre 1999. Une chute de neige importante durant l'hiver 2007 a aussi entrainé de nombreuses difficultés pendant plusieurs jours (interruption de l'alimentation électrique des foyers et des communications) dans le département.
Ce risque « évènement climatique » est considéré en Creuse, comme un risque majeur. La commune de Sainte-Feyre est donc concernée comme l'ensemble du département.
Le Dossier Départemental des Risques Majeurs (DDRM) de la Creuse demande de porter une attention particulière sur les abords de tous les ruisseaux, notamment du fait de leur réaction rapide et brutale (ruissellement, coulée de boue) lors d'orages violents avec fortes précipitations.

Sismicité

Les ondes sismiques se propagent à travers le sol à partir d'une source sismique et peuvent être localement amplifiées par les dernières couches de sol et la topographie du terrain.
Dans la nomenclature des zones de sismicité (décret n° 2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français), la commune de Sainte-Feyre se trouve en zone de sismicité 2, faible.

Cette zone 2 correspond à une zone dans laquelle il y a des prescriptions parasismiques particulières pour les ouvrages « à risque normal » de type III *(Établissements recevant du public (ERP) de catégories 1, 2 et 3 ; Habitations collectives et bureaux, h > 28 m ; Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; Établissements sanitaires et sociaux ; Centres de production collective d'énergie ; Établissements scolaires)* et IV (*Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public ; Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ; Centres météorologiques)*.



[1] Application **possible** (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI
[2] Application **possible** du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide
[3] Application **obligatoire** des règles Eurocode 8

Tableau 3 - Règles de construction parasismique applicables aux bâtiments neufs selon leur zone de sismicité et leur *catégorie d'importance (source* : planseismes.fr)

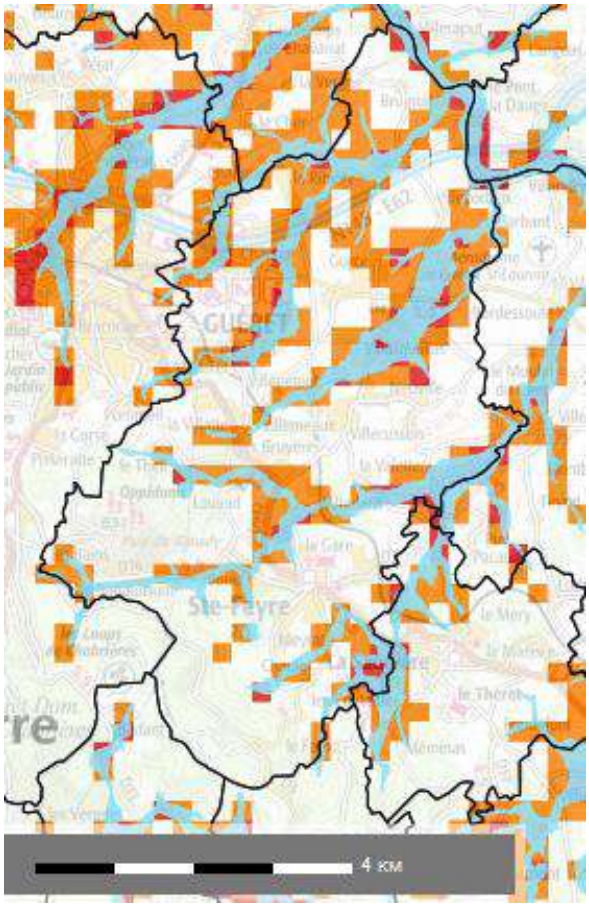
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Autres risques naturels

Stabilité

Trois éléments sont recensés et cartographiés par le BRGM et sont susceptibles d'influencer la stabilité : les mouvements de terrains[4], le retrait-gonflement des argiles[5] et les cavités souterraines[6].

Aucun mouvement de terrain n'a été identifié sur la commune.
L'aléa retrait-gonflement des argiles est faible à inexistant selon les endroits.
Il existe deux cavités souterraines naturelles identifiées sur la commune de Sainte-Feyre aux alentours des lieux dits « Laspeyras » et « Les Gardettes ».



Inondation par remontée de nappe

On appelle zone « sensible aux remontées de nappes » un secteur dont les caractéristiques d'épaisseur de la Zone non saturée, et de l'amplitude du battement de la nappe superficielle, sont telles qu'elles peuvent déterminer une émergence de la nappe au niveau du sol, ou une inondation des sous-sols à quelques mètres sous la surface du sol.

La commune de Sainte-Feyre est concernée par le risque de remontée de nappe et notamment par des zones potentiellement sujettes aux inondations de cave aux abords de nombreux ruisseaux.

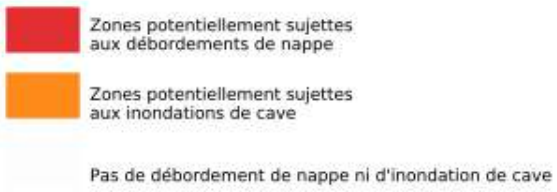


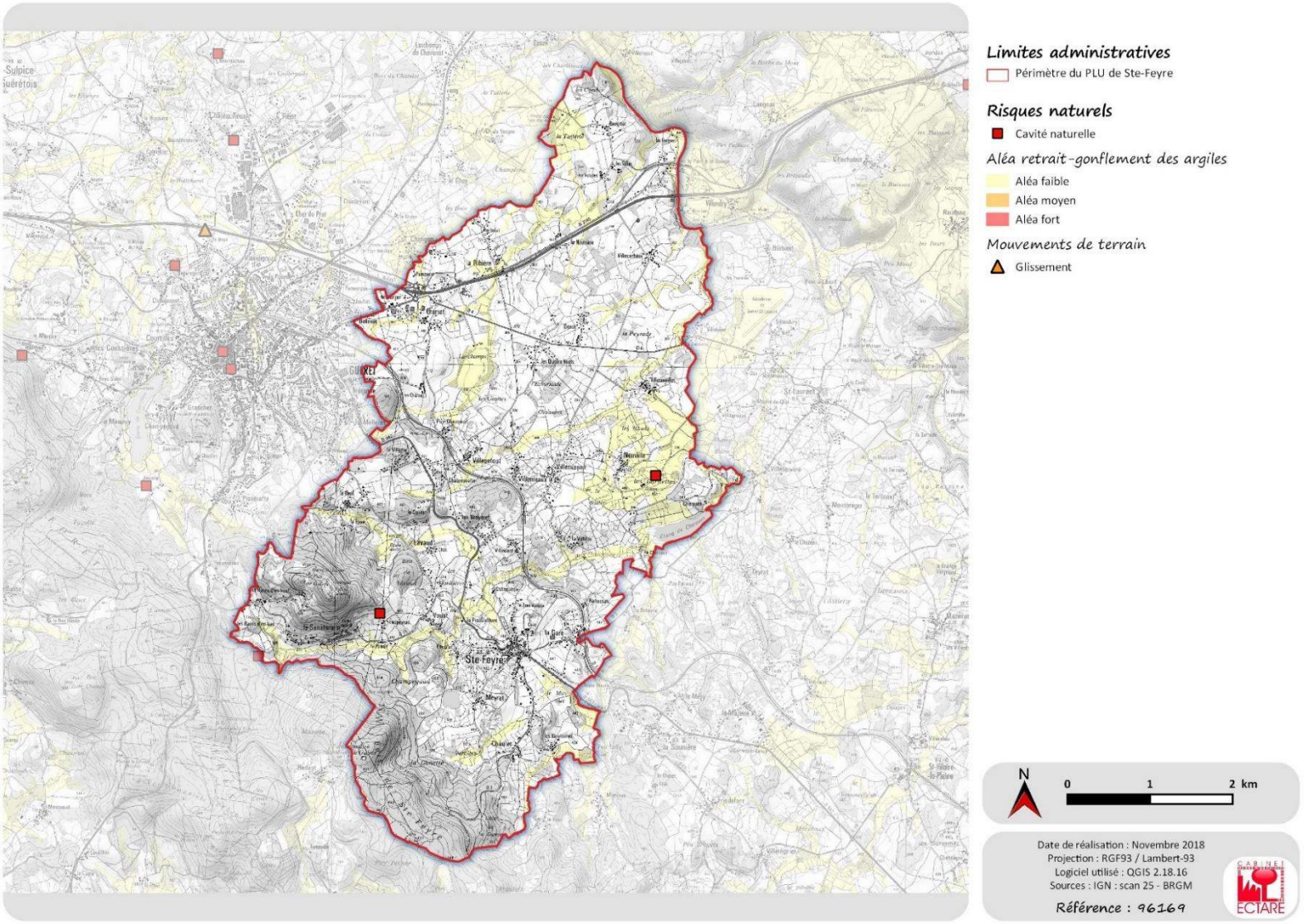
Figure 4 - Sensibilité de la commune de Sainte-Feyre face aux remontées de nappes (source : infoterre.brgm.fr)

[4] Un mouvement de terrain est un déplacement d'une partie du sol ou du sous-sol. Le sol est déstabilisé pour des raisons naturelles (la fonte des neiges, une pluviométrie anormalement forte…) ou occasionnées par l'homme : déboisement, exploitation de matériaux ou de nappes aquifères… Un mouvement de terrain peut prendre la forme d'un affaissement ou d'un effondrement, de chutes de pierres, d'éboulements, ou d'un glissement de terrain

[5] Certains sols compressibles peuvent se tasser sous l'effet de surcharges (constructions, remblais) ou en cas d'assèchement (drainage, pompage). De même, les variations de la quantité d'eau dans certains terrains argileux produisent des gonflements (période humide) et des tassements (période sèche), qui peuvent avoir des conséquences importantes sur les bâtiments.

[6] Une cavité souterraine désigne en général un « trou » dans le sol, d'origine naturelle ou occasionné par l'homme.
L'évolution des cavités souterraines naturelles (dissolution de gypse) ou artificielles (carrières et ouvrages souterrains : mines, carrières) peut entraîner l'effondrement du toit de la cavité et provoquer en surface une dépression généralement de forme circulaire.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Carte 4 : Cartographie des risques naturels sur la commune de Sainte-Feyre (© ECTARE)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Radon

Le radon est un gaz radioactif issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. En se désintégrant, il forme des descendants solides, eux-mêmes radioactifs. Ces descendants peuvent se fixer sur les aérosols de l'air et, une fois inhalés, se déposer le long des voies respiratoires en provoquant leur irradiation.
Dans des lieux confinés tels que les grottes, les mines souterraines mais aussi les bâtiments en général, et les habitations en particulier, il peut s'accumuler et atteindre des concentrations élevées atteignant parfois plusieurs milliers de Bq/m³ (becquerels par mètre-cube) (Source : IRSN).

Le potentiel radon de la commune est un potentiel de catégorie 3 (élevé).

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 potentiel de remontée de nappe *et d'inondation de caves reste localisé aux abords des cours d'eau. Un AZI lié à la Creuse* concerne la commune.**

Le potentiel radon de la commune est un potentiel de catégorie 3 (élevé).

2.1.6. Ressources en eau

Sources : nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr ; carte et notice géologiques de Guéret, infoterre.brgm.fr ; eau-loire-bretagne.fr ; sites de la banque Hydro, eaufrance, Sandre et de Gest'eau ; Données ARS 23 ; geoportail.gouv.fr ; ades.eaufrance.fr ; sdage-sage.eau-loire-bretagne.fr ; carmen.developpement-durable.gouv.fr ; eptb-vienne.fr ; agglo-grandgueret.fr.

Eaux souterraines

Principales caractéristiques et qualité des masses d'eau souterraines

Les eaux souterraines sont représentées dans le secteur par la masse d'eau souterraine « Bassin versant de la Creuse » (FRGG055) du bassin Loire Bretagne.

Il s'agit d'une nappe de socle, affleurante, d'écoulement libre d'une superficie totale de 2 711 km².

Selon l'agence de l'eau Loire-Bretagne, dans le département de la Creuse, **la masse d'eau souterraine FRGG055 présente un bon état chimique et un bon état quantitatif** (état des lieux 2019).

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

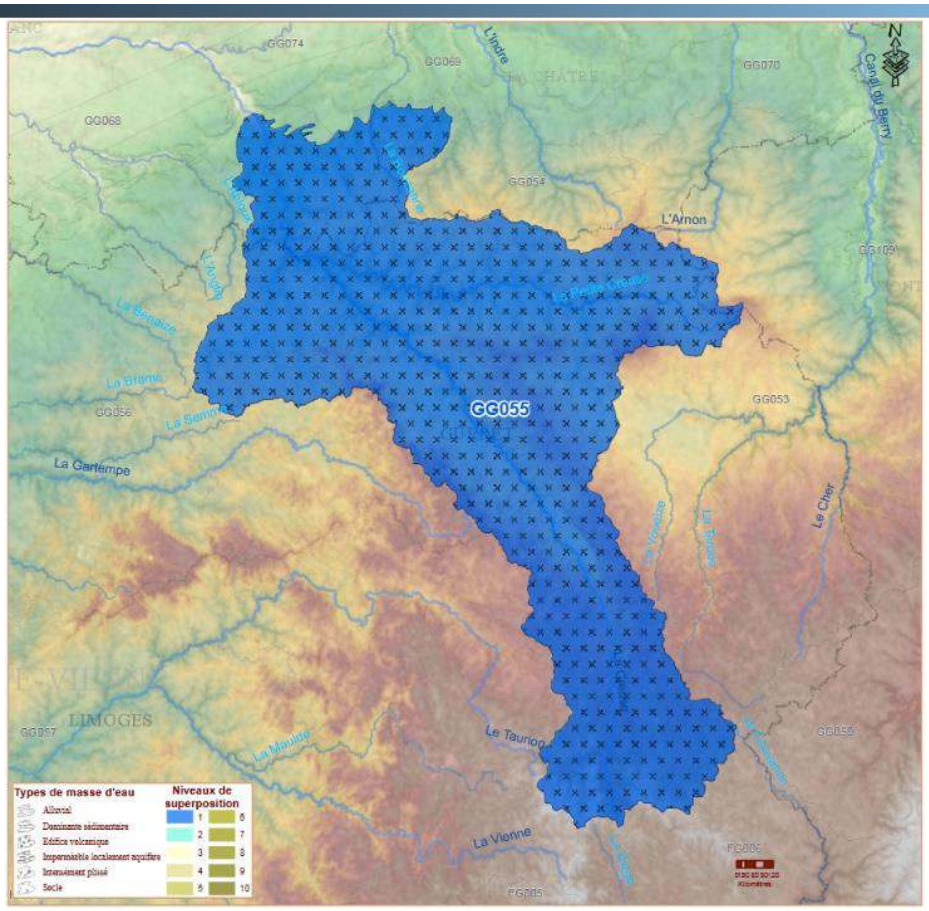


Figure 5 - *Masse d'eau* souterraine FRGG055 (source : ades.eaufrance.fr)

Vulnérabilité et usages des eaux souterraines

La vulnérabilité des nappes d'eau souterraine est liée à la capacité (plus ou moins élevée) d'infiltration dans le sous-sol de pollutions issues de la surface. On parle de **vulnérabilité intrinsèque**, c'est-à-dire qu'elle dépend des caractéristiques du milieu naturel (topographie (pente du terrain), pédologie (nature du sol et perméabilité, géologie (perméabilité, épaisseur). Par opposition, on peut parler de **vulnérabilité spécifique** qui représente la vulnérabilité de l'eau souterraine à un polluant particulier ou à un groupe de polluants. Elle prend en compte les propriétés des polluants et leurs relations avec les caractéristiques du milieu naturel. Contrairement à la vulnérabilité intrinsèque, invariable dans le temps à l'échelle humaine, la vulnérabilité spécifique est évolutive.

Dans le secteur d'étude présente, les petites nappes formées par les eaux de surface infiltrées et emmagasinées dans la partie supérieure du substratum cristallin (caractéristique d'une grande partie du Limousin) relativement perméable, sont généralement libres et à faible profondeur. Elles présentent donc potentiellement une vulnérabilité aux pollutions.

La masse d'eau souterraine du secteur d'étude (FRGG055) ne présentaient, en 2019, pas de risque « nitrates » ni « pesticides ».

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

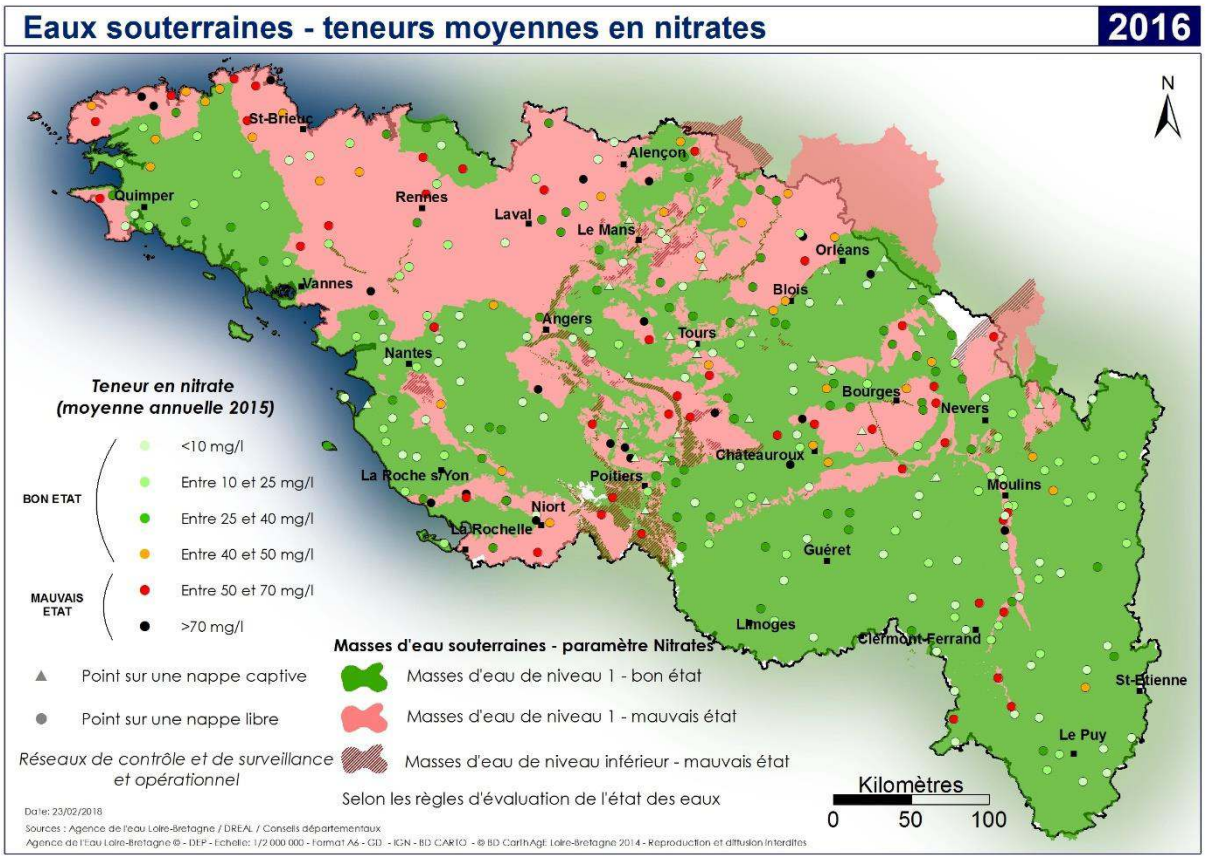


Figure 6 - Teneurs moyennes des eaux souterraines en nitrates en 2016 (source : sdage-sage.eau-loire-bretagne.fr)

Sur la commune de Sainte-Feyre, il existe 4 groupes de captages assurant l'alimentation en eau potable (AEP) :

- Les captages de la Côte des Dames (au sud) ;
- Les captages de Champegaud (au sud-ouest) ;
- Les captages du Puy de Gaudy (à l'ouest) ;
- Les captages du Theil (à l'ouest également).

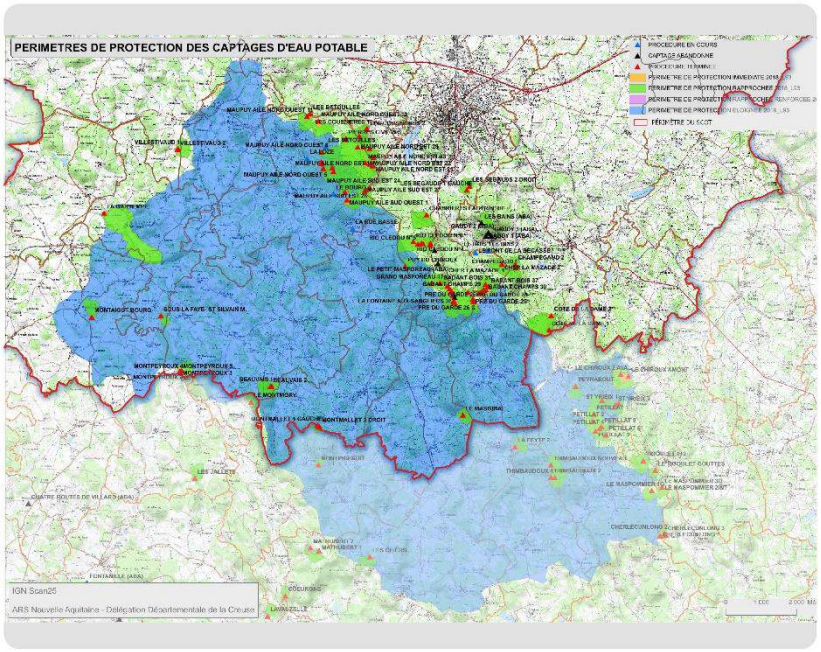
La commune possède sur son territoire plusieurs périmètres de protection de captages AEP :
La situation des différents captages de la commune est la suivante :

Périmètre de protection immédiat	5
Périmètre de protection rapproché	5
Périmètre de protection rapproché renforcé	0
Périmètre de protection éloigné	1
Procédure en cours	0
Procédure terminée	2
Captage abandonné	6
DUP	4

Tableau 4 – Situation des captages sur Sainte-Feyre en novembre 2018 (source : ARS 23)

4 captages ont été déclarés d'utilité publique (DUP) avec la mise en place de périmètres de protection.
6 captages ont été abandonnés.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



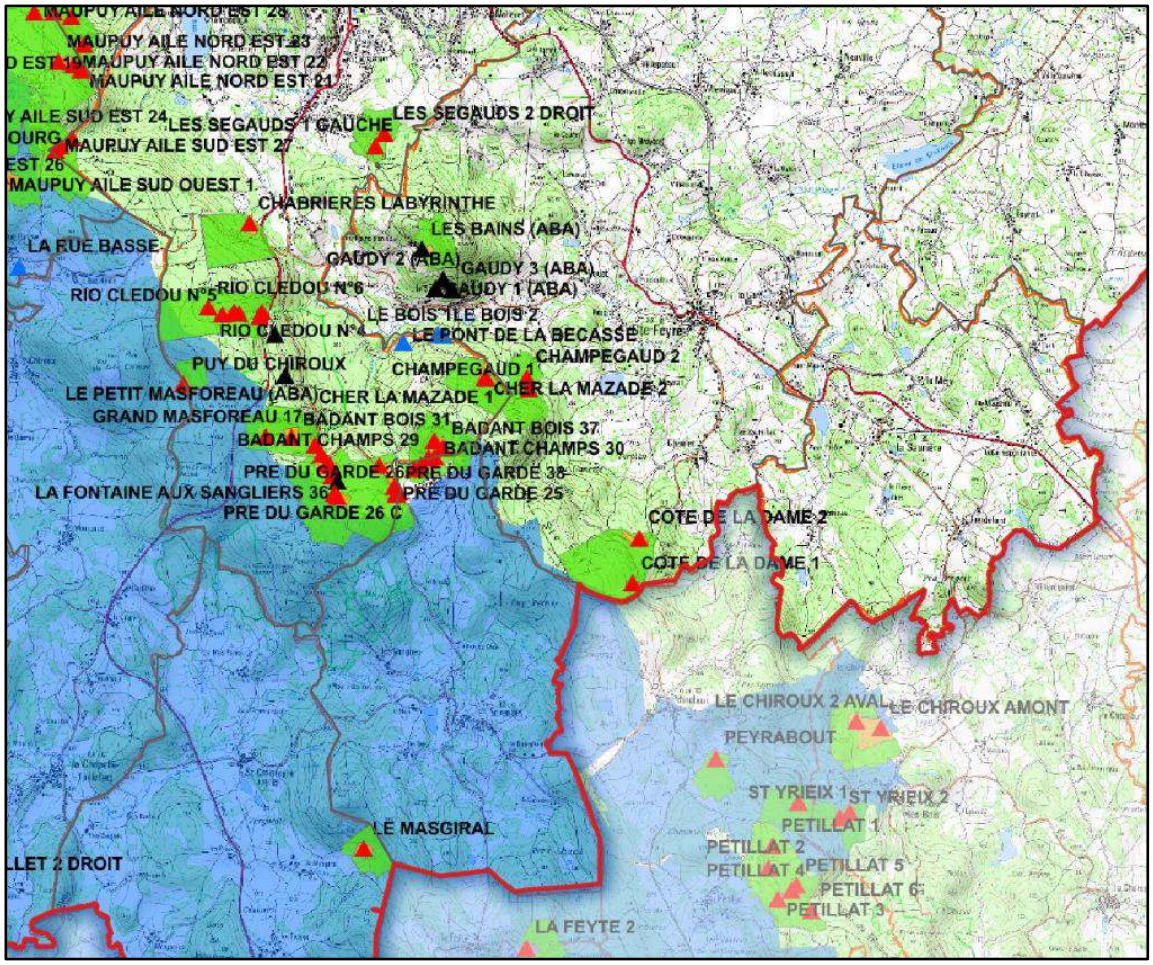


Figure 7 – *Localisation des captages dans le secteur Sud de la Communauté d'agglomération de Guéret* (source : ARS)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

***La masse d'eau FRGG055 «* Bassin versant de la Creuse » est potentiellement sensible *aux pollutions. Elle possède une bonne qualité des eaux permettant le respect de l'objectif* de « bon état » fixé par le SDAGE Loire Bretagne 2022-2027. Il existe plusieurs périmètres de protection de captage AEP (immédiat, approché, éloigné) sur la commune de Sainte-Feyre.**

Réseau hydrographique

Principales caractéristiques du réseau hydrographique

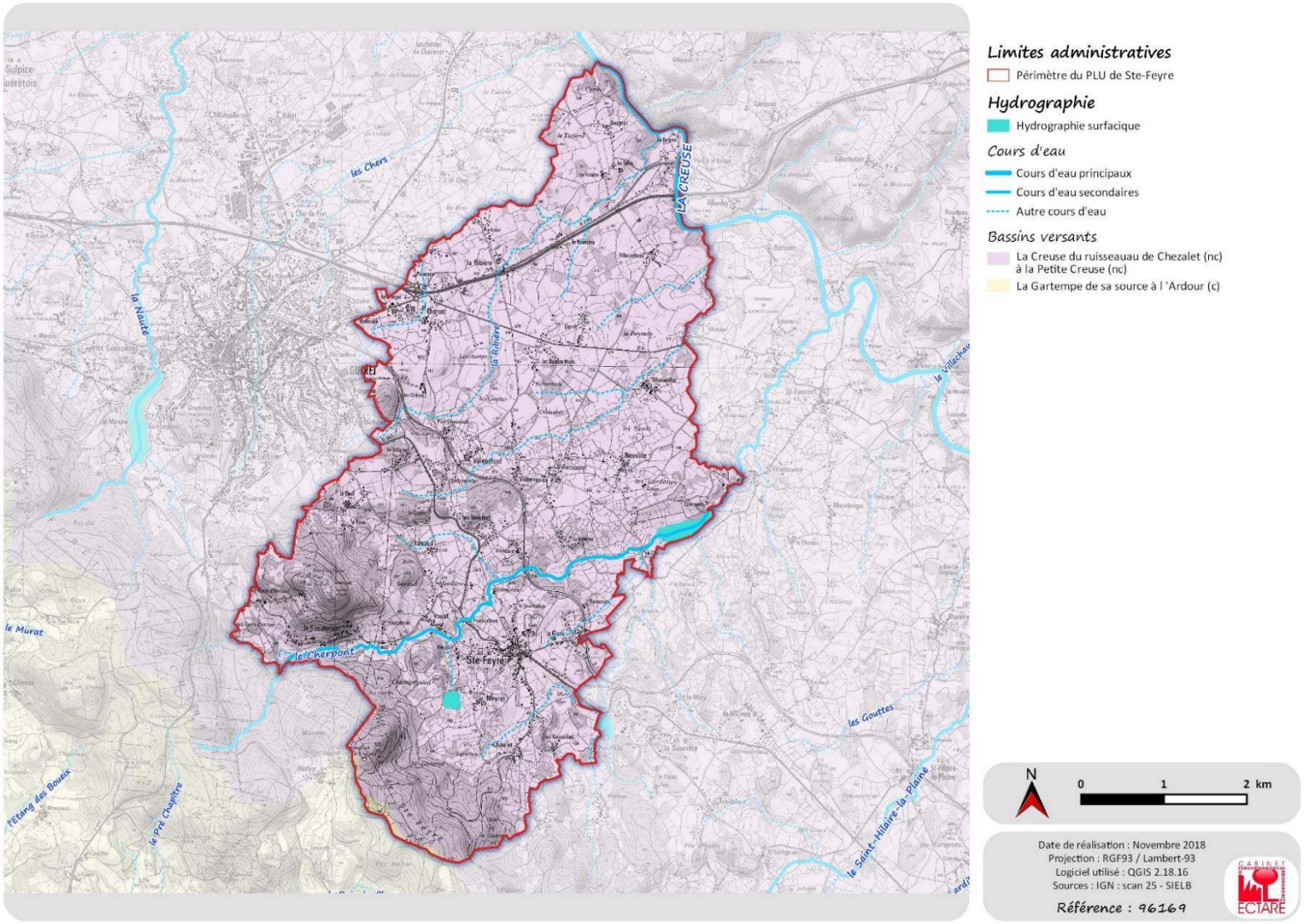
Le territoire communal appartient au bassin versant de la Creuse. Ce dernier est découpé en 3 sous-bassins versants (Creuse amont, Creuse aval et Gartempe) et se divise en 9 secteurs hydrographiques.

Sainte-Feyre fait partie du sous bassin-versant « la Creuse amont ».
La Creuse constitue le cours d'eau principal de la commune de Sainte-Feyre. Elle forme la limite nord-est de la commune. Le réseau hydrographique est assez dense, composé de sources et de nombreux ruisseaux alimentant la Creuse. Ils coulent selon une orientation sud-ouest / nord-est. Le linéaire global de cours d'eau atteint 34,7 km sur la commune, dont 6,8 km correspond au cours du Cherpont, 6,2 km au cours de la Ribière et 2,9 km au cours de la Creuse.

Les principaux ruisseaux rencontrés sont : les ruisseaux de la Pisciculture et de Cherpont, ceux de la Combette et de la Ribière. Les zones humides sont également très présentes sur le territoire communal.

La commune de Sainte-Feyre est concernée par la masse d'eau FRGR0364a « la Creuse depuis la retenue des Combes jusqu'à la confluence avec le ruisseau des Chers ».

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Carte 5 : Réseau hydrographique de Sainte-Feyre

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

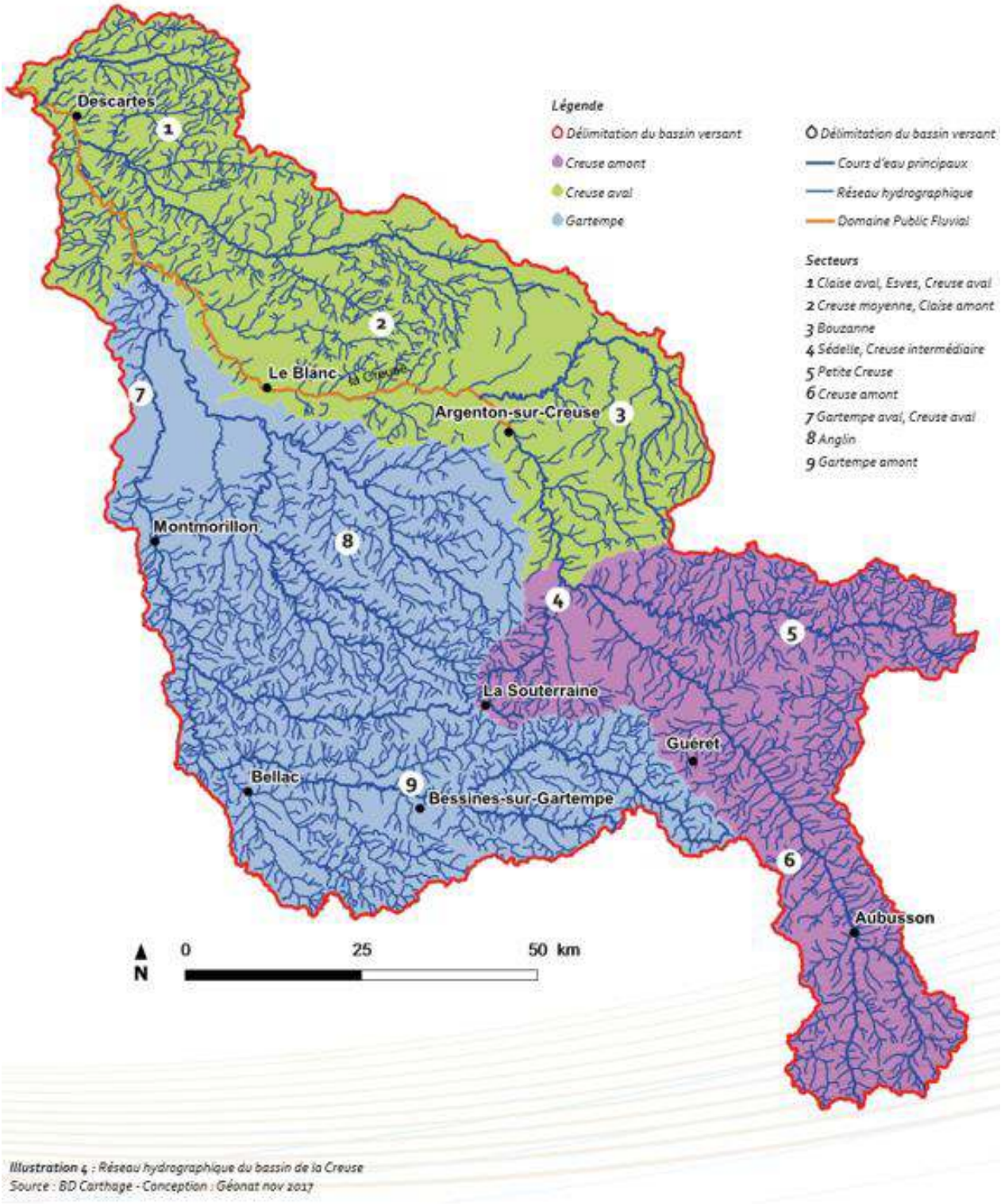


Illustration 4 : Réseau hydrographique du bassin de la Creuse
Source : BD Carthage - Conception : Géonat nov 2017

Figure 8 - Bassin versant de la Creuse (source : eptb-vienne.fr)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

La Creuse a été affectée de plusieurs objectifs de qualité : 1 A (qualité excellente) jusqu'à la confluence avec la Rozeille (commune de Moutier-Rozeille), 1 B (bonne qualité) jusqu'à Glénic, 2 (qualité passable) jusqu'à Anzème et 1 B (bonne qualité) jusqu'à Crozant.

Classe 1A	Bleu	Qualité excellente	Tous les usagers sont satisfaits. Les eaux sont facilement transformables en eau potable.
Classe 1B	Vert	Qualité bonne	Elles permettent la vie piscicole et la reproduction des poissons.
Classe 2	Jaune	Qualité passable	Les usages récréatifs occasionnels sont possibles, mais la baignade est interdite. La production d'eau potable est possible. La reproduction de certains poissons peut être aléatoire.
Classe 3	Orange	Qualité médiocre	Les eaux sont utilisables pour les usages industriels peu exigeants. La production d'eau potable est déconseillée. La survie des poissons est aléatoire.
Classe H.C.	Rouge	Pollution excessive	Ces eaux, excessivement polluées, sont inaptes à la plupart des usages.

Tableau 5 - *Caractéristiques des classes de qualité des cours d'eau (sources : Agences de l'eau)*

La Creuse a été classée en première catégorie piscicole en amont de son confluent avec le ruisseau de Fransèches, puis en deuxième catégorie jusqu'à Eguzon ; la retenue du barrage des Combes sur la Creuse, entre le barrage et la passerelle de fer établie à l'extrémité amont de la retenue, a été classée en deuxième catégorie piscicole.

Régime hydrologique de la Creuse

Sur la Creuse, la station L4210710 « La Creuse à Glénic », en aval de Sainte-Feyre, présente une série de mesures entre 1993 et 2019.
Les données de synthèse de cette station sont les suivantes :

La Creuse à Glénic (L4210710)	
Données hydrologiques (débits)	1993-2019
Superficie du bassin versant	944 km²
Module (débit moyen interannuel)	11,9 m^3/s
Quinquennale sèche	8,6 m^3/s
Quinquennale humide	14 m^3/s
Débit quinquennal sec (QMNA[7] 5ans)	1,1 m^3/s
Débit de crue décennale (débit instantané maximum QIX)	240 m^3/s
Débit de crue vicennale (débit instantané maximum QIX)	280 m^3/s
Débit de crue cinquantennale (débit instantané)	Non calculé

Tableau 6 – Données de synthèse station L4210710 (source hydro – eaufrance.fr)

Les maximums connus (par la banque hydro) sur cette station sont :

Débit instantané maximal (m^3/s)	247	06/07/2001 (08h49)
Hauteur maximale instantanée (cm) *	301	06/07/2001 (08h49)
Débit journalier maximal (m^3/s)	181	28/12/1999

Tableau 7– Records de la station L4210710 (source hydro – eaufrance.fr)

[7] *QMNA : Débit mensuel minimal d'une année hydrologique. Le QMNA 5ans est le débit de référence défini au titre 2 de la nomenclature figurant dans les décrets n° 93742 et 93743 du 29 mars 1993, pris en application de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992.*

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

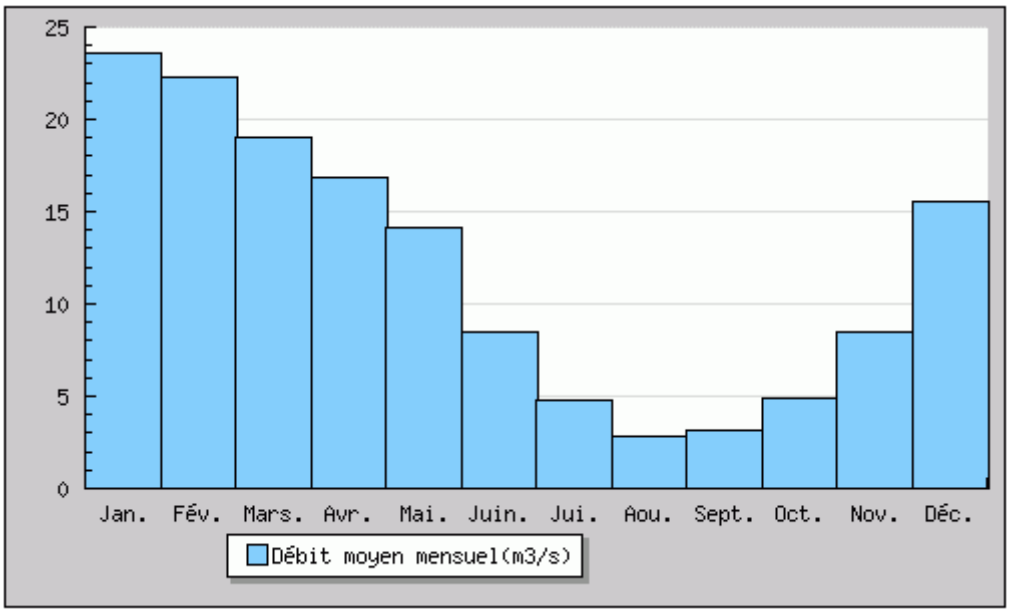


Figure 9 - Débits mensuels moyens de la Creuse calculés sur 23 ans à la station L4210710 (source hydro – eaufrance.fr)

Le module de la Creuse est de 11,9 m^3/s sur une période de 23 ans (1993-2019).
La période de hautes eaux s'étend de décembre à mai avec des débits mensuels variant entre 14,1 m^3/s (mai) et 23,6 m^3/s (Janvier).
Durant cette même période, le débit journalier maximal observé est de 181 m^3/s et le débit instantané maximal observé est de 247 m^3/s.

La période de basses eaux se situent entre juillet et octobre avec un débit minimum de 2,86 m3/s pour le mois d'août. Les débits sont également relativement faibles en juin et novembre.

Qualité des masses d'eau superficielles

La commune est concernée par trois masses d'eau superficielle :

- FRGR0364A – La Creuse depuis la retenue des Combes jusqu'à la confluence avec le ruisseau des Chers,
- FRGR1743 – La Ribière et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Creuse,
- FRGR1727 – Le Cherpont et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Creuse.

Selon l'état des lieux 2019 du SDAGE, sur des données de 2017, l'état de ces masses d'eau était :

	Etat écologique	Objectif	Etat chimique	Objectif
FRGR0364A	Bon	Bon état depuis 2015	Non caractérisé	Bon état 2021
FRGR1743	Médiocre	Bon état 2027	Non caractérisé	Bon état 2021
FRGR1727	Moyen	Objectif moins strict	Bon	Bon état 2021

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

La Creuse depuis la retenue des Combes jusqu'à la confluence avec le ruisseau des Chers (FRGR0364A) et la Ribière et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Creuse (FRGR1743) subissent une pression significative liée à la morphologie (morphologie et continuité).

Enfin, le Cherpont et ses affluents depuis la source jusqu'à la confluence avec la Creuse (FRGR1727) subit des pressions significatives liées :

- Aux macropolluants ponctuels,
- A l'hydrologie (prélèvements, régime hydrologique et connexion avec les eaux souterraines),
- A la morphologie (morphologie et continuité).

La masse d'eau FRGR0364a est identifiée comme réservoir biologique.

N° réservoir biologique	Région	Département	Masse d'eau	Bassin versant de la masse d'eau	SDAGE 2016-2021 : NOM DU / DES COURS D'EAU CONCERNES	SDAGE 2016-2021 : LIMITES POUR LES COURS D'EAU CONCERNES
RESBIO_289	Limousin	23	FRGR0364a	LA CREUSE DEPUIS LA RETENUE DES COMBES JUSQU'A LA CONFLUENCE AVEC LE RUISSEAU DES CHERS	LA CREUSE	DEPUIS LA RETENUE DES COMBES JUSQU'A LA CONFLUENCE AVEC LA BEAUZE
RESBIO_290	Limousin	23	FRGR0364a	LA CREUSE DEPUIS LA RETENUE DES COMBES JUSQU'A LA CONFLUENCE AVEC LE RUISSEAU DES CHERS	LA CREUSE	DEPUIS LA CONFLUENCE AVEC LA BEAUZE JUSQU'AU BARRAGE DE CHANTEGRELLE
RESBIO_291	Limousin	23	FRGR0364a	LA CREUSE DEPUIS LA RETENUE DES COMBES JUSQU'A LA CONFLUENCE AVEC LE RUISSEAU DES CHERS	LA CREUSE	DEPUIS LE BARRAGE DE CHANTEGRELLE JUSQU'A LA CONFLUENCE AVEC LE RUISSEAU DES CHERS

Tableau 8 – *Liste des différents réservoirs biologiques liés à la masse d'eau FRGR0364a (source* : SDAGE Loire Bretagne 2016-2021)

La masse d'eau souterraine FRGG055 présente sur le territoire communal possède un bon état global. La masse d'eau superficielle FRGR0364a possède un état écologique moyen. **Cette dernière est également identifiée comme réservoir biologique.**

Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Objectifs de qualité

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne et le Programme De Mesures (PDM) associé pour la période 2022-2027 ont été adoptés le 3 mars 2022. Ils intègrent les obligations définies par la directive cadre sur l'eau (DCE) ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour atteindre un bon état des eaux.
La directive cadre sur l'eau du 23 octobre 2000 prévoit, pour 2015 en particulier, un objectif de bon état pour l'ensemble des milieux aquatiques. Un programme de mesures (PDM), associé au schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), fixe les modalités d'atteinte de cet objectif.

Orientations du SDAGE

Le SDAGE Loire-Bretagne précise les règles essentielles de gestion pour atteindre les objectifs environnementaux de la DCE[8] (notamment le bon état des eaux) et édicte les principales orientations suivantes :

- 1 : Repenser les aménagements des cours d'eau dans leur bassin versant ;
- 2 : Réduire la pollution par les nitrates ;

[8] Directive Cadre sur l'Eau

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- 3 : Réduire la pollution organique, phosphorée et microbiologique ;
- 4 : Maîtriser et réduire la pollution par les pesticides ;
- 5 : Maîtriser et réduire les pollutions dues aux micropolluants ;
- 6 : Protéger la santé en protégeant la ressource en eau ;
- 7 : Gérer les prélèvements d'eau de manière équilibrée et durable ;
- 8 : Préserver et restaurer les zones humides ;
- 9 : Préserver la biodiversité aquatique ;
- 10 : Préserver le littoral ;
- 11 : Préserver les têtes de bassin versant ;
- 12 : Faciliter la gouvernance locale et renforcer la cohérence des territoires et des politiques publiques ;
- 13 : Mettre en place des outils réglementaires et financiers ;
- 14 : Informer, sensibiliser, favoriser les échanges.

Le Programme De Mesures (PDM) « Vienne Creuse » intéresse plus particulièrement la commune de Sainte-Feyre.
Il est basé sur les mesures suivantes :

- Aménager, supprimer ou gérer un ouvrage qui contraint la continuité (à définir),
- Réhabiliter et ou créer un réseau d'assainissement des eaux usées hors Directive ERU (agglomérations de toutes tailles),
- Reconstruire ou créer une nouvelle STEP hors Directive ERU (agglomérations ≥2000 EH),
- Réduire l'impact d'un plan d'eau ou d'une carrière sur les eaux superficielles ou souterraines,
- Aménager, supprimer ou gérer un ouvrage qui contraint la continuité (à définir),
- Réaliser une opération classique de restauration d'un cours d'eau,
- Réaliser une opération de restauration d'une zone humide.

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

La commune de Sainte-Feyre est concernée par le SAGE Creuse, en cours d'élaboration. Début 2023, aucun document du SAGE n'est disponible.

Autres contraintes réglementaires

Au niveau réglementaire, la Creuse est qualifiée comme :

- Rivière classée pour la protection des poissons migrateurs, à l'aval de Felletin, par décret du 1er avril 1905 et des arrêtés des 2 janvier 1986 et 27 avril 1995 en application de l'article L 432-6 du Code de l'environnement ;

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- Zone sensible à l'eutrophisation[9] par arrêté du 9 janvier 2006. Le préfet coordonnateur de bassin a désigné l'ensemble du bassin Loire Bretagne (à l'exception du littoral vendéen) en zones sensibles. Le bassin de la Creuse est donc intégralement classé en zone sensible à l'eutrophisation.

La commune de Sainte-Feyre n'est concernée par aucune Zone de Répartition des Eaux (ZRE) parmi celles existantes sur la région Nouvelle-Aquitaine. De même, elle n'est pas classée en zone vulnérable à la pollution diffuse par les nitrates d'origine agricole.

Les terrains de la commune ne sont pas situés au sein **d'une aire d'alimentation de captage (AAC) prioritaire.**

La commune de Sainte-Feyre est située en zone sensible à l'eutrophisation. Il en découle certaines sensibilités au regard de cette ressource : sensibilité au regard du respect des *objectifs de qualité, sensibilité en termes d'utilisation et de partage de l*a ressource.

[9] Il s'agit de zones dans lesquelles les rejets de phosphore, d'azote, ou de ces deux substances, doivent être réduits. Les obligations réglementaires imposées dans ces zones sont la mise en place d'un système de collecte et de station d'épuration (avec traitement complémentaire de l'azote et/ou du phosphore et/ou d'un traitement de la pollution microbiologique).

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

2.2. Qualité des milieux, nuisances et pollutions

Sources : rapport de présentation du PLU de Sainte-Feyre ; services.eaufrance.fr ; SCOT Communauté de Communes Guéret Saint-Vaury ; site de l'agence de l'eau Adour et Garonne, atmo-nouvelleaquitaine.org ; nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr ; infoterre.brgm.fr ; installationsclassees.developpement-durable.gouv.fr ; georisques.gouv.fr ; basol.developpement-durable.gouv.fr ; evolis23.fr ; creuse.gouv.fr ; agglo-grandgueret.fr.

2.2.1. Les usages de l'eau

Alimentation en eau potable

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret assure la gestion de l'eau potable (production, transfert et distribution de l'eau potable) en délégation de Sainte-Feyre. Le service est exploité par la SAUR depuis 2019.
Plusieurs captages alimentent la commune :

- les captages des Segauds (1 et 2),
- les captages de Champegaud (1 et 2),
- les captages de Cher la Mazade (1 et 2),
- les captages de la Côte de la Dame (1 et 2),
- le captage Les Bains.

Des périmètres de protection de captages ont été mis en place pour répondre à la législation en vigueur. La commune dispose également de 4 stations de surpression et de reprise, et de 7 châteaux d'eau et réservoir. Deux stations de traitement des eaux potable sont sollicitées : station de Meyrat (35 m^3/h) et la station du Theil (8 m^3/h).

Le nombre d'habitants desservis par le réseau d'alimentation en eau potable géré par la commune s'élève à 2 541 (données de l'Observatoire National des services d'eau et d'assainissement - Eaufrance, 2022). Le taux de conformité de l'eau distribuée est de 100 % pour les critères microbiologiques et 87,50 % pour les critères physico-chimiques. Le rendement du réseau atteint 67,1 %.

En 2022, le service public d'eau potable a prélevé 132 564 m^3 (159 180 m3 pour l'exercice 2021, soit une baisse de 16,7%) pour l'alimentation de la commune, en totalité depuis les eaux souterraines.

Par ailleurs, en 2022, 20 940 m^3 ont été achetés à la ville de Guéret (Charsat et Pommeil).

Assainissement

La communauté d'agglomération du Grand Guéret assure la gestion de l'assainissement collectif en régie directe (collecte, transport, dépollution) sur la commune de Sainte-Feyre.

Le bourg est desservi par un réseau de type séparatif. Les eaux usées sont acheminées vers la station d'épuration de Guéret – « Les Gouttes », d'une capacité nominale de 49 833 EH. Les secteurs desservis sont la totalité du bourg, Charsat/Pommeret, ZA Champs Blancs, Changon, Ossequeue et Villecusson (soit 1 096 habitants estimés en 2021). Fin 2021, cette station d'épuration n'est pas conforme en performance en raison d'un point de mesure absent.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Le réseau d'assainissement collectif ne dessert pas tous les secteurs actuellement ouverts à l'urbanisation.

L'assainissement non collectif est géré par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.
Le taux de conformité des installations au regard de l'arrêté du 27 avril 2012 s'établit au 31/12/2017 à seulement 28 % (source : rapport sur le prix et la qualité du service public de l'assainissement non-collectif de la CAGG en 2017). Toutefois, la conformité stricte des systèmes installés antérieurement à l'arrêté du 27 avril 2012 n'est pas remise en cause dès lors que leurs rejets ne génèrent pas de danger pour la santé des personnes ni de risque avéré de pollution de l'environnement. Ainsi, le taux de conformité calculé selon l'indicateur P301.3[10] atteint 74,1 % en 2017. Ce taux est en progression constante (66,5 % en 2015).

Baignades

Sur la commune, il n'y a aucune zone de baignade faisant l'objet d'un suivi par l'ARS.

La communauté d'agglomération du Grand Guéret assure la gestion de l'assainissement collectif (collecte, transport, dépollution) et de l'eau potable (production, transfert et distribution de l'eau potable) en délégation de la commune de Sainte-Feyre.

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, et le captage des Bains.

Ils sont protégés par des périmètres de protection (immédiats et rapprochés notamment).

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.*

2.2.2. Qualité de l'air

Indice ATMO

La qualité de l'air résulte des émissions de polluants provenant des activités anthropiques et de leur dispersion dans les basses couches de l'atmosphère. Ces deux facteurs sont variables dans le temps, notamment la dispersion qui dépend pour une grande part des conditions météorologiques du moment.

[10] ratio correspondant à la somme du nombre d'installations neuves ou à réhabiliter contrôlées conformes à la réglementation et du nombre d'installations existantes qui ne présentent pas de danger pour la santé des personnes ou de risque avéré de pollution de l'environnement rapportée au nombre total d'installations contrôlées.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Pour caractériser la qualité de l'air, le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable, l'ADEME et les associations de surveillance ont développé un indicateur : l'indice ATMO. Il caractérise la qualité de l'air quotidienne d'une agglomération de plus de 100 000 habitants sur une échelle qui va de 1 (indice très bon) à 10 (indice très mauvais). Pour une zone de moins de 100 000 habitants, on parlera d'indices de la qualité de l'air simplifiés (IQA).

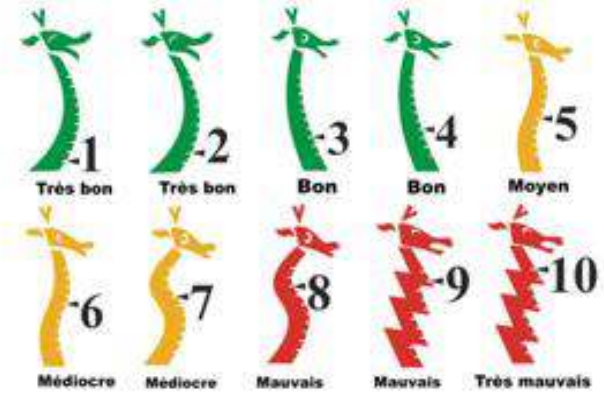


Figure 49 – Indices Atmo

Cet indice ne permet pas de mettre en évidence des phénomènes localisés de pollution mais une pollution globale de fond. Cette échelle tient compte des niveaux du dioxyde de soufre, du dioxyde d'azote, de l'ozone et des particules fines.
Atmo Nouvelle-Aquitaine est l'association agréée pour la surveillance de la qualité de l'air dans la région, née de la fusion de AIRAQ, ATMO Poitou-Charentes et LIMAIR.

Notions générales sur les polluants atmosphériques

Les polluants atmosphériques sont trop nombreux pour être surveillés en totalité. Certains d'entre eux sont choisis car ils sont représentatifs de certains types de pollution (industrielle ou automobile) et/ou parce que leurs effets nuisibles pour l'environnement et/ou la santé sont établis. Les principaux indicateurs de pollution atmosphérique sont détaillés ci-après.

- Les oxydes d'azote (NO_x), que ce soit le monoxyde ou le dioxyde, proviennent des combustions et du trafic automobile. Le dioxyde d'azote provient à 60% des véhicules. Ils affectent les fonctions pulmonaires et favorisent les infections ;
- L'ozone (O_3) provient de la réaction des polluants primaires (issus de l'automobile ou des industries) en présence de rayonnement solaire et d'une température élevée. Il provoque toux, altérations pulmonaires, irritations oculaires ;
- Le monoxyde de carbone (CO) provient du trafic automobile et du mauvais fonctionnement des chauffages. Il provoque maux de têtes, vertiges. Il est mortel, à forte concentration, en cas d'exposition prolongée en milieu confiné ;
- Le dioxyde de soufre (SO_2) provient de la combustion des énergies fossiles contenant des impuretés soufrées (fioul et du charbon) utilisée dans l'agriculture, l'industrie, et le chauffage. Il irrite les muqueuses, la peau et les voies respiratoires supérieures ;
- Les particules en suspension (PM10), d'un diamètre inférieur à 10 microns, et les particules fines en suspension (PM2.5) proviennent du trafic automobile, des chauffages au fioul ou au bois et des activités industrielles. Plus elles sont fines, plus ces poussières pénètrent profondément dans les voies respiratoires ;
- Les poussières sédimentables (PS), de taille plus importante que les PM10 (une centaine de microns), ont pour origine l'exploitation de carrières en zone rurale, et d'usines d'industries lourdes. Les PS ne sont pas dangereuses pour la santé de l'homme, mais elles gênent principalement son confort (problème dans les jardins, les vignes...) ;
- Les Composés Organiques Volatils (COV) entrent dans la composition des carburants mais aussi de nombreux produits courants : peintures, encres, colles, détachants, cosmétiques, solvants... Des COV sont émis également par le milieu naturel ;

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- Les odeurs perçues sont généralement dues à une multitude de molécules différentes, en concentration très faible, mélangées à l'air respiré ;
- Le Benzène, Toluène, Éthyl benzène, méta, para et ortho-Xylènes (BTEX) proviennent des véhicules, des industries, des solvants... Ils provoquent gène olfactive, irritation et diminution de la capacité respiratoire. Le benzène a des effets mutagènes et cancérigènes ;
- L'ammoniac (NH_3) est un polluant essentiellement agricole, émis lors de l'épandage des lisiers provenant des élevages d'animaux, mais aussi lors de la fabrication des engrais ammoniaqués. Il a une action irritante sur les muqueuses de l'organisme. On retiendra globalement la présence potentielle de polluants liés aux pesticides ou à des produits "phytosanitaires".

Le suivi de la qualité de l'air en région Nouvelle Aquitaine

La qualité de l'air résulte du croisement de deux facteurs, à savoir : des émissions de polluants provenant des activités anthropiques, et de leur dispersion dans les basses couches de l'atmosphère. Ces deux facteurs sont variables dans le temps, notamment la dispersion qui dépend pour une grande part des conditions météorologiques du moment.

Entre 2019 et 2021, un suivi de la qualité de l'air a été mené par Atmo Nouvelle-Aquitaine dans le cadre de l'établissement du diagnostic qualité de l'air du PCAET du Grand Guéret. Il en ressort les éléments suivants.
Une station de mesure de la qualité de l'air est présente actuellement sur le territoire du Grand Guéret, située dans la plaine des jeux Raymond Nicolas à Guéret, elle est de typologie Urbaine de fond.

- En 2021, pour le **dioxyde d'azote** seule la recommandation OMS (2021) en nombre de jour de dépassement du 25 µg/m^3 n'a pas été respectée pour la station de Guéret. En revanche, l'ensemble des autres seuils réglementaires et recommandations OMS a été respecté pour les années 2019, 2020 et 2021. Une tendance globale à la baisse des concentrations en dioxyde d'azote est constatée sur la station. Ainsi, les concentrations moyennes annuelles ont baissé de 40% entre 2012 et 2021 sur la station de Guéret.
- En 2021, le seuil d'information et de recommandations des **PM10** a été dépassé une fois sur la station de Guéret. Les autres seuils réglementaires et recommandations OMS (2021) ont été respectés sur Guéret en 2021, ainsi que l'ensemble des seuils en 2019 et 2020. Une tendance globale à la baisse des concentrations en particules en suspension est constatée sur la station. Ainsi, les concentrations moyennes annuelles ont baissé de 29 % entre 2012 et 2021 sur la station de Guéret.
- En 2019, 2020 et 2021, l'objectif de qualité de l'**ozone** n'a pas été respecté pour la station de Guéret. De plus, les deux recommandations OMS (2021) de l'ozone (nombre de jours dépassant le seuil de 100 µg/m^3 en moyenne sur 8h et pic saisonnier) n'ont pas été respectés sur la station en 2021. Les autres valeurs réglementaires ont cependant été respectées pour les trois années. L'ozone est un polluant qui voit ses concentrations, années après années, relativement stables.
- En 2019, 2020 et 2021, les concentrations annuelles des métaux lourds (As, Cd, Ni, Pb) et de benzène (C_6H_6) respectent largement les valeurs réglementaires associées.

Il a pu être recensés en 2021, 2 épisodes de pollution dans le département de la Creuse, et aucun épisode en 2019 et 2020.

Les émissions de polluants de l'agglomération représentent entre 8 à 23 % des émissions départementales. Ces émissions ont un impact non négligeable sur la qualité de l'air du territoire. Le territoire Grand Guéret représente ainsi :

- 23 % des émissions départementales d'**oxydes d'azote** (NOx) :

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

  - Principaux secteurs émetteurs : transport routier et résidentiel/tertiaire,
  - Actions prioritaires à mettre en place sur : véhicules diesel, engins industriels, stations d'enrobage, chauffage au bois et au fioul domestique,
- 16 % des émissions départementales de **particules fines** (PM2,5) et 14 % des émissions de **particules en suspension** (PM10) :
  - Principaux secteurs émetteurs : résidentiel, transport routier, agriculture et industrie,
  - Actions prioritaires à mettre en place sur : chauffage et chaudières bois, véhicules diesel, engins agricoles et travail du sol,
- 18% des émissions départementales de **COVNM** :
  - Principaux secteurs émetteurs : résidentiel, industrie et transport routier,
  - Actions prioritaires à mettre en place sur : utilisation industrielle et domestique de solvants et de peintures, chauffage et chaudières bois, véhicules essence,
- 8% des émissions départementales de **dioxyde de soufre** (SO_2) :
  - Principaux secteurs émetteurs : industriel, résidentiel et tertiaire,
  - Actions prioritaires à mettre en place sur : utilisation de fioul domestique, chauffage au bois, stations d'enrobage,
- 8% des émissions départementales d'**ammoniac** (NH_3) :
  - Principal secteur émetteur : agricole,
  - Actions prioritaires à mettre en place sur : fertilisation des cultures et système de gestion des déjections animales de l'élevage.

La commune de Sainte-Feyre est caractérisée par une faible densité d'habitations, excepté sur le bourg au niveau duquel les activités locales, domestiques ou le trafic peuvent être sources de polluants. A ce titre, la station de mesure de qualité de l'air à Guéret semble peu représentative pour Sainte-Feyre. Sur le reste du territoire, les éventuels polluants sont plus issus du transport (circulation sur la RN 145 notamment) et de l'agriculture.

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.

2.2.3. Ressources du sous-sol, risques industriels, sols pollués, gestion des déchets

Risques technologiques

Le risque **Transport de Matières Dangereuses** (TMD) est identifié sur la commune.
Le risque de Transport de Matières Dangereuses (risque TMD) est consécutif à un accident se produisant lors du transport par voie routière, ferroviaire, aérienne, fluviale ou par canalisation, de matières dangereuses.
Ce risque sur Sainte-Feyre est lié à l'axe routier RN 145 qui traverse le territoire communal ainsi qu'à la voie ferrée Paris-Toulouse. Il est également lié à la traversée d'une canalisation de gaz dans la partie nord de la commune (DN100-1988-St-Fiel_Aubusson).

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Le transport de matières dangereuses par voie routière est réglementé par l'Arrêté du 1er juin 2001 dit l'arrêté ADR[11]. Un règlement ADR datant du 5 décembre 1996 définit les préconisations et la signalisation à respecter.
Le territoire communal ne comporte aucun site réglementé par un plan de prévention des risques technologiques (PPRT) approuvé par arrêté préfectoral.

Gestion des déchets

La gestion des déchets de Sainte-Feyre est assurée par l'établissement public de coopération intercommunale Evolis 23[12].

Aucune déchèterie n'est présente sur la commune. La plus proche se situe à Guéret. Elle est ouverte du lundi au samedi de 9h à 12h et de 14h à 18h30.
Elle est accessible gratuitement pour tous les usagers du territoire géré par Evolis 23.
Elle reçoit tout type de déchets : encombrants ménagers, gravats, déchets verts, cartons, ferrailles, verres, bois, DEEE[13], DMS[14], piles, huiles, etc.

L'unique ISDND (Installation de Stockage de Déchets Non Dangereux) de la Creuse, située au lieu-dit « Les Grandes Fougères » sur la commune de Noth (23300) a cessé son activité en novembre 2018. Les déchets collectés par le Syndicat EVOLIS 23 sont aujourd'hui transférés pour traitement dans l'Indre.

Ressources du sous-sol

Aucune ancienne carrière n'est recensée sur la commune. De même, il n'existe pas de carrière exploitée actuellement sur Sainte-Feyre.

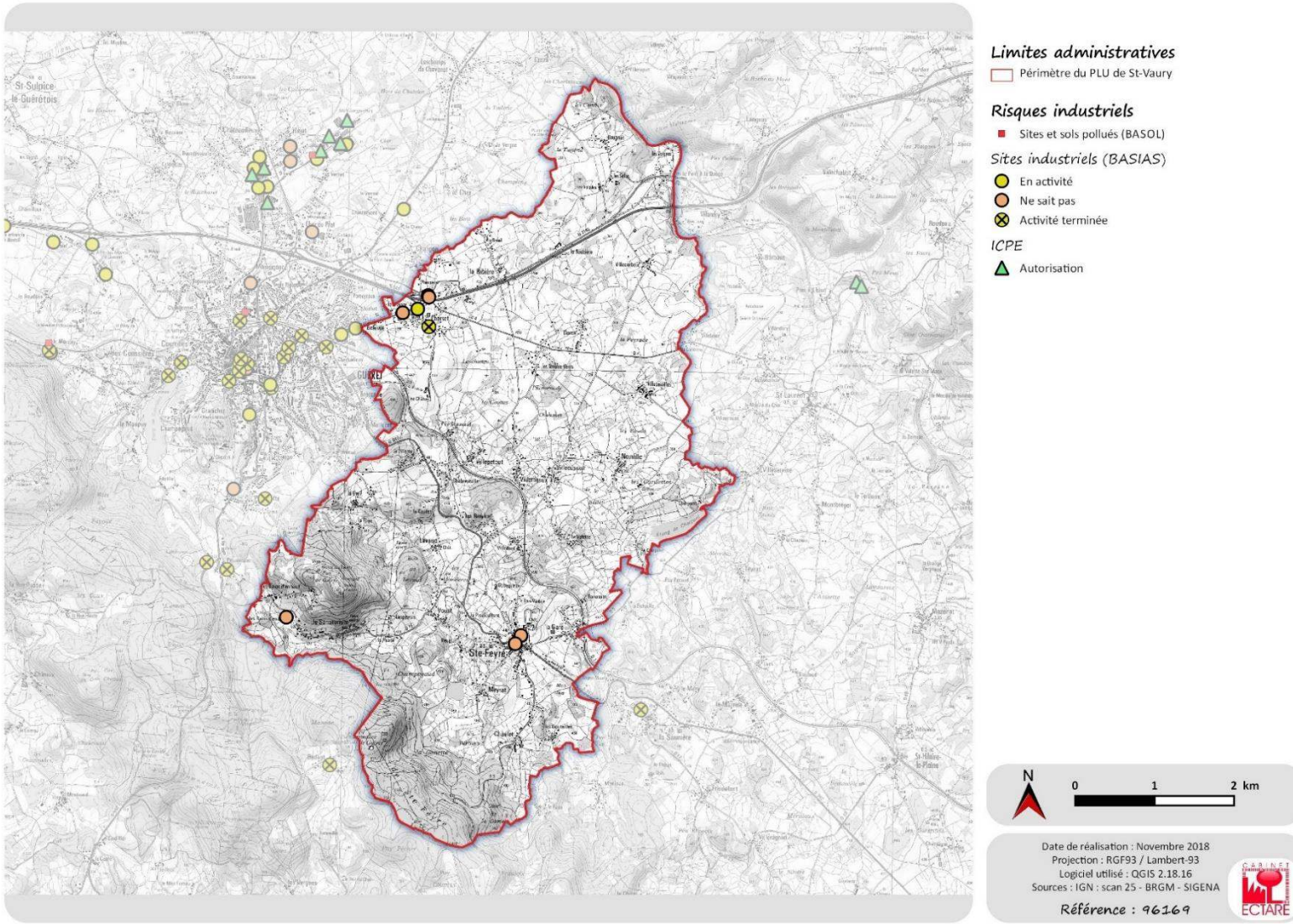
Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

Une seule installation classée pour la protection de l'environnement est recensée sur le territoire de Sainte-Feyre : le Parc Animalier des Monts de Guéret, sur le site de Chabrières, soumis à Autorisation sous la rubrique 2140 de la nomenclature des ICPE (Présentation au public d'animaux d'espèces non domestiques).

Toutefois, la base de données ICPE recense deux autres sites non localisés : Gros Daniel et Patrimoine Rural Insertion (PRI), fermé depuis 2011.

[11] Accord pour le transport des marchandises dangereuses par la route.
[12] Anciennement SIERS (Syndicat Intercommunal Equipements Rural Souterraine)
[13] Déchets d'Equipements Electriques et Electroniques
[14] Déchets Ménagers Spéciaux

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Carte 6 - Risques industriels sur Sainte-Feyre (© ECTARE)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Sites industriels, sols pollués

La France a été l'un des premiers pays européens à conduire des inventaires des sites pollués ou susceptibles de l'être d'une façon systématique (premier inventaire en 1978). Les principaux objectifs de ces inventaires sont de recenser, de façon large et systématique, tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement, de conserver la mémoire de ces sites et de fournir des informations utiles aux acteurs de l'urbanisme, du foncier et de la protection de l'environnement.
La réalisation d'inventaires historiques régionaux (IHR) des sites industriels et activités de service, en activité ou non, s'est accompagnée de la création de la base de données nationale BASIAS.

Selon la base BASIAS, sur la commune de Sainte-Feyre, onze sites sont répertoriés, dont 2 sont encore réputés en activité : la station-service Intermarché du Verger, et le garage de machines agricoles Pommeret en rive de la RN 145.

N° Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Commune principale	Code activité	Etat d'occupation du site	Site géolocalisé
LIM2300347	INTERMARCHE	station service	Lieu dit Verger (le)	SAINTE-FEYRE	V89.03Z	En activité	Centroïde
LIM2300348	SCI POMMERET	atelier réparations machines agricoles	Route nationale 145	SAINTE-FEYRE	C28.30Z	En activité	Centroïde
LIM2300705	jean pierre SOUTON	dépot de peinture	Route CMC (du)	SAINTE-FEYRE	V89.01Z	Activité terminée	Pas de géolocalisation
LIM2300706		garage	Lieu dit Champ Blanc (le)	SAINTE-FEYRE	G45.21A	Ne sait pas	Centroïde
LIM2300707	garage citroen	dépot de liquide inflamable	Route nationale 145	SAINTE-FEYRE	V89.03Z	Ne sait pas	Centroïde
LIM2300708	"transport"	dépot de liquide inflamable station service	Lieu dit Champ Blanc (le)	SAINTE-FEYRE	V89.03Z	Ne sait pas	Centroïde
LIM2300709		dépot de liquide inflamable	Lieu dit Bains (les)	SAINTE-FEYRE	V89.03Z	Ne sait pas	Centroïde
LIM2300710		Dépôt de liquide inflammable	Route nationale 145	SAINTE-FEYRE	V89.03Z	Activité terminée	Centroïde
LIM2300711	LAITERIE NEGOBEUREUF	Dépôt de liquide inflammable	Sainte Feyre	SAINTE-FEYRE	V89.03Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation
LIM2300712		ATELIER POUR STOCKAGE DE PIECE ET REPARATION AGRICOLE	Verger (le)	SAINTE-FEYRE	C28.30Z	Ne sait pas	Centroïde
LIM2300713	Etablissement DEVAUD	Dépôt de liquide inflammable	Route Montluçon (de)	SAINTE-FEYRE	V89.03Z	Ne sait pas	Pas de géolocalisation

Tableau 9 – Sites répertoriés sur Sainte-Feyre dans la base de données BASIAS (source : georisque.gouv.fr)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Selon la base de données BASOL, aucun site ou sol pollués nécessitant une action des pouvoirs publics n'est identifiée sur le territoire communal.

2.2.4. Contexte sonore

La RN145, située au nord de la commune de Sainte-Feyre, est classée au titre du bruit des infrastructures de transports terrestres en catégorie 2 par l'arrêté préfectoral n°99-1571 en date du 17/09/1999. A ce titre elle s'accompagne d'une « zone de bruit » de 250 m de large de part et d'autre de la voie au sein de laquelle les constructions d'habitations doivent faire l'objet d'une isolation acoustique adaptée.

Le classement n'empêche pas la construction et n'institue pas de servitude d'urbanisme. Il est néanmoins intégré dans les documents annexes du plan local d'urbanisme.

Deux autres voies sont classées au titre du bruit :

- La RD 4 en catégorie 3 (zone de bruit de 100 m de part et d'autre de la voie) ;
- La RD 942 en catégorie 3 hors agglomération et 4 dans l'agglomération de Sainte-Feyre (zone de bruit de 30 m de part et d'autre de la voie).

Les obligations qui résultent du classement relèvent du Code de la Construction et de l'Habitation (R. 111-4-1, R. 111-23-1 à R. 111-23-3). Les règles ainsi fixées s'appliquent aux bâtiments nouveaux et aux surélévations de bâtiments et additions à de tels bâtiments : aux habitations, aux établissements d'enseignement, aux établissements de santé, de soins et d'actions sociales ainsi qu'aux bâtiments d'hébergement à caractère touristique

En application de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996, tout constructeur concerné doit mettre en œuvre un isolement acoustique minimal qu'il détermine à partir des indications données dans les arrêtés préfectoraux de classement du 17 septembre 1999 qui sont applicables dans le département de la Creuse :

> *« Article 3 : Les bâtiments d'habitation, les bâtiments d'enseignement, les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément aux décrets 95.20 et 95.21.*
> *Pour les bâtiments d'habitation, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 à 9 de l'arrêté du 30 mai 1996.*
> *Pour les bâtiments d'enseignement, l'isolement acoustique minimum est déterminé selon les articles 5 et 8 de l'arrêté du 9 janvier 1995.*
> *Pour les bâtiments de santé, de soins et d'action sociale, ainsi que les hébergements à caractère touristique, l'isolement acoustique minimum est déterminé conformément aux arrêtés pris en application du décret 95.20 »*

Sur la commune de Sainte-Feyre, outre les bruits de circulation relatifs à la RN 145, les autres sources de bruits sont liées :

- Au trafic sur les routes départementales et les voies locales ;
- Aux bruits ponctuels de voisinage provenant des habitations ;
- Aux bruits des entreprises et de la zone d'activités des Champs Blancs ;
- Aux activités agricoles et forestières qui évoluent au fil des saisons et des travaux.

Les bruits de voisinage sont régis par des prescriptions du décret n° 95-408 du 18 Avril 1995.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

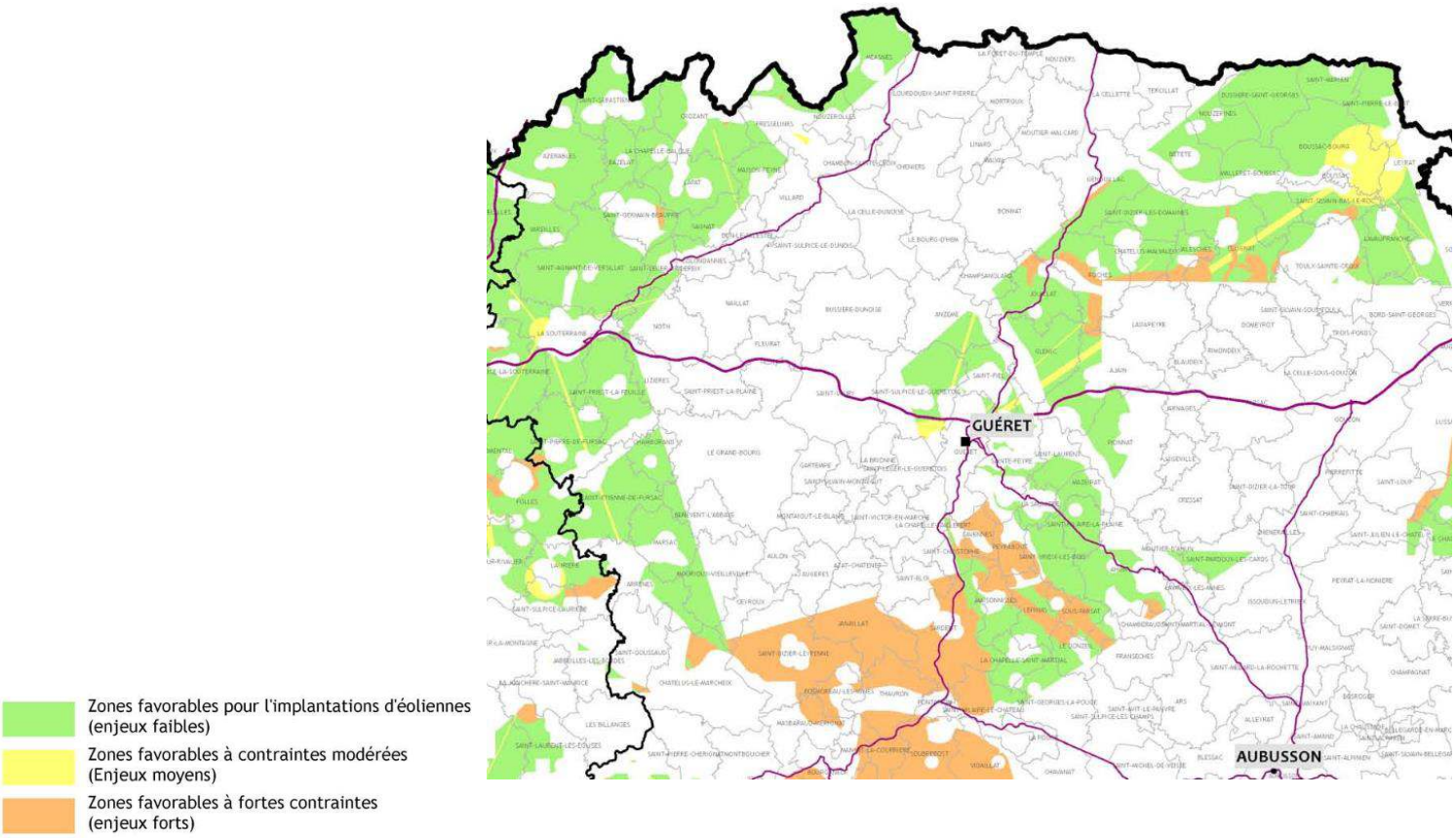
Aucun bruit des entreprises n'est régi par les prescriptions du décret du 23 Janvier 1997 relatif aux Installations classées pour la Protection de l'Environnement (aucune ICPE sur la commune).

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. Une seule ICPE en activité est localisée sur la commune (parc animalier). Onze sites sont répertoriés dans la base de données BASIAS, dont la plupart a terminé son activité. Aucun site nécessitant une action des pouvoirs *publics n'est identifié sur le territoire communal. Sainte-Feyre n'est pas dotée d'une* déchèterie. La plus proche est à Guéret.

2.2.5. Energie

Situation énergétique sur la commune

Sur la région Nouvelle Aquitaine, l'ensoleillement moyen est de 1300 w/m². Ce bon ensoleillement est à nuancer en fonction du contexte géographique local. Le département de la Creuse, située en limite Nord de la région Nouvelle-Aquitaine, possède un potentiel modéré pour le développement du photovoltaïque. Concernant l'éolien, la commune de Sainte-Feyre présente quelques secteurs favorables avec des



Extrait du schéma régional éolien du Limousin (annexe au Schéma Régional Climat Air Energie)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Le territoire communal est concerné par des servitudes I3 relatives à l'établissement des canalisations de transport et de distribution du gaz (au nord) et des servitudes I4 relatives à l'établissement de canalisations électriques.

Selon l'observatoire régional de l'énergie et des gaz à effet de serre (OREGES) Nouvelle-Aquitaine, la consommation énergétique d'électricité et de gaz dans la commune a été de 22 327 MWh en 2020, dont 53 % pour le résidentiel et 45 % pour le tertiaire. Elle est en baisse de 12 % depuis 2017, mais à relativiser au regard de la crise sanitaire.

Plan Climat Energie territorial (PCET)

Le plan Climat Energie pour la Creuse a été définitivement approuvé en octobre 2015 et doit être révisé en 2020.
Pour la mise en œuvre de ce premier plan climat, il a été proposé un scénario pour la Creuse basé sur l'atteinte du facteur 4 (75 % de réduction) en 2050 avec un objectif de baisse de 2% par an en moyenne des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES). Ce scénario est défini autour de trois axes stratégiques : la sobriété par les économies dans les bâtiments et les transports, l'efficacité par la dématérialisation et les modes projets, et enfin l'indépendance énergétique par les territoires à énergie positive.

Plan Climat Air Energie territorial (PCAET)

Les PCAET sont désormais rendus obligatoires pour les établissements publics de coopération intercommunale (EPCI) à fiscalité propre de plus de 20 000 habitants existants au 1er janvier 2017.

Un Plan Climat Air Energie Territorial est en cours d'élaboration.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

2.3. Paysage et patrimoine

Sources : Atlas des paysages du Limousin ; Atlas de la Creuse, Analyse de terrain ; geoportail.gouv.fr ; rapport de présentation du PLU de Sainte-Feyre ; SCoT Communauté de communes de Guéret-Sainte-Feyre ; nouvelle-aquitaine.developpement-durable.gouv.fr ; atlas.patrimoines.culture.fr ; base Mérimée ; legifrance.gouv.fr ; delcampe.net.

2.3.1. Contexte général

Selon la Convention Européenne du Paysage, le « Paysage » désigne une partie de territoire telle que perçue par les populations, dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations. Il rejoint donc les exigences de développement durable de par son approche globalisante et peut permettre de donner un sens aux projets.

Les ambiances paysagères

Selon l'Atlas des paysages du limousin, trois grands types d'ambiances paysagères peuvent être distinguées au sein du Limousin : une ambiance sous influence montagnarde, une ambiance de campagne-parc et une ambiance des marges aquitaines.

La commune de Sainte-Feyre appartient aux ambiances paysagères :

- sous influence montagnarde et plus particulièrement aux « ilots montagneux » (sud de la commune) ;
- de la campagne parc. Cette ambiance paysagère couvre trois secteurs géographiques bien différents qui entourent la montagne limousine : le bassin de Gouzon, le plateau de la Basse-Marche et les bas plateaux ondulés du Limousin auxquels se rattache la majeure partie de la commune de Sainte-Feyre.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Figure 10 – Trois ambiances paysagères dans le Limousin (source : atlas des paysages du Limousin)

Les ambiances paysagères sous influence montagnarde sont le plus souvent au-dessus de 500 m d'altitude et sont à dominante forestière. Elles se traduisent par un assemblage de croupes boisées, de dépressions humides, de prairies et de murets de blocs de granit. Elles sont aussi marquées par la rareté des hommes disséminés en fermes isolées et petits villages ou regroupés dans des bourgs et villes modestes.

Les bas plateaux ondulés du Limousin sont des bas plateaux périphériques à la montagne et aux îlots montagnards, aux reliefs amples et doucement arrondis en collines légères. Ils recouvrent la Combraille bocagère à l'est, le Bas-Berry au nord, les collines de Bénévent-l'Abbaye / grand bourg entre la souterraine et Bourganeuf, les collines limousines au sud et à l'est de Limoges et enfin le plateau d'Uzerche au sud.
L'élevage, très présent (vaches limousines à l'ouest, vaches charolaises à l'est en Creuse, moutons en Basse-Marche) participe à l'animation des paysages.
La présence des cultures au sein des espaces agricoles principalement en herbe apportent des touches de couleurs au gré des saisons.

Le paysage rural des plateaux limousins évoque un vaste « parc à l'anglaise » : de longues ouvertures sur de vastes prairies encadrées par des arbres d'alignements ou isolés aux silhouettes pleines et étalées. L'arbre et les espaces enherbés (pâture) se mettent mutuellement en valeur.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Le relief doucement vallonné contribue largement à l'impression de parc : les ondulations permettent de dégager les vues, d'accentuer les profondeurs, de dessiner des perspectives souples et d'inviter à la promenade.

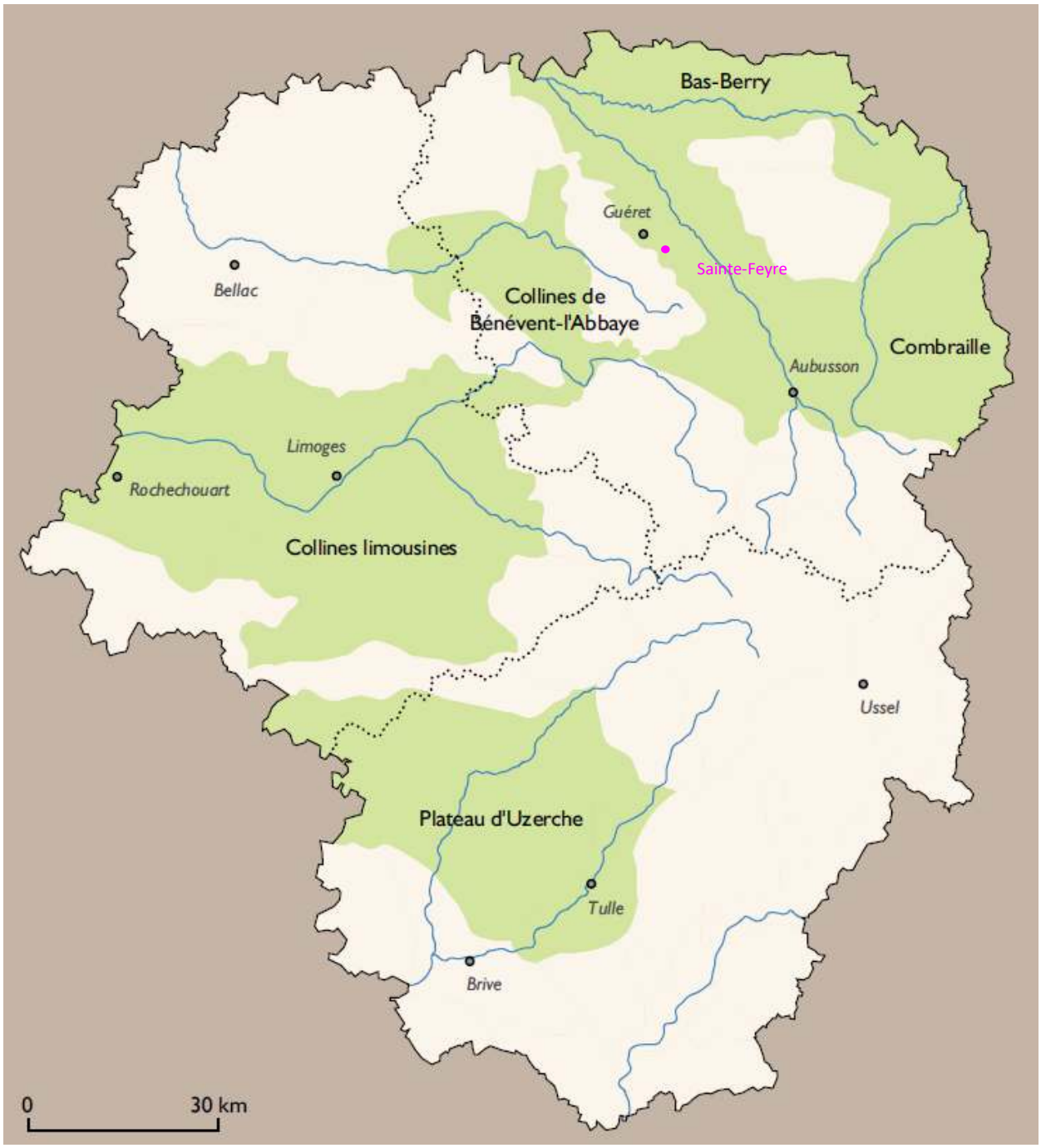


Figure 11 – Localisation des bas plateaux ondulés du Limousin (source : Atlas des paysages du Limousin)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

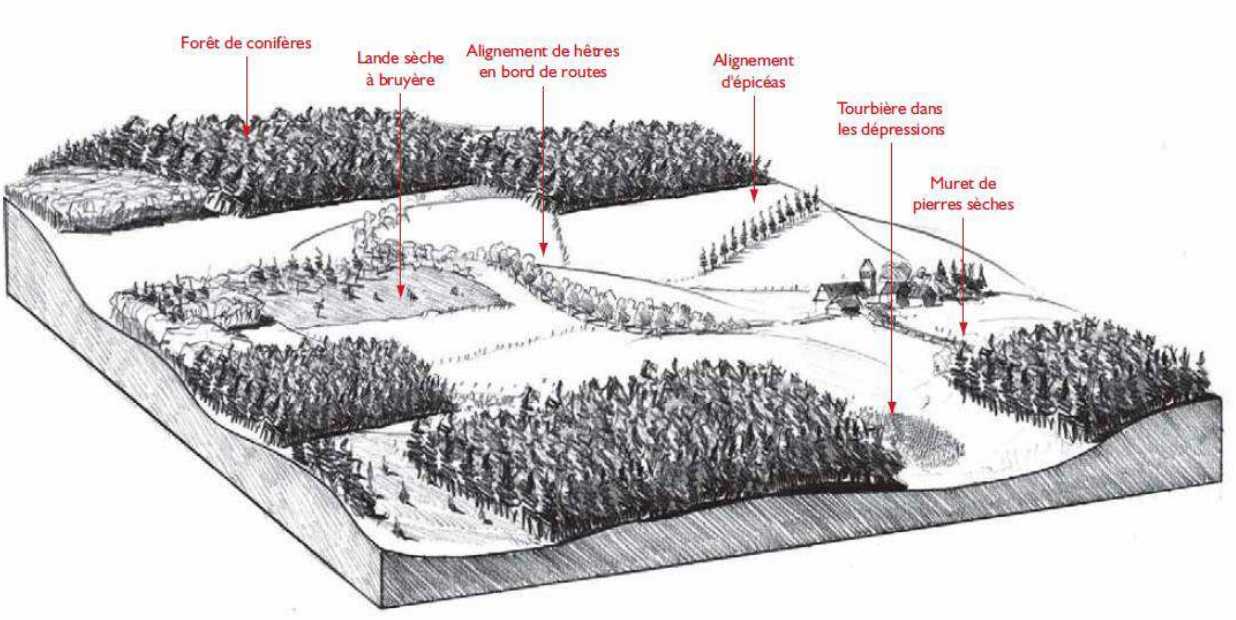


Figure 12 – Synthèse schématique des valeurs paysagères clés de la montagne (source : Atlas des paysages du Limousin).

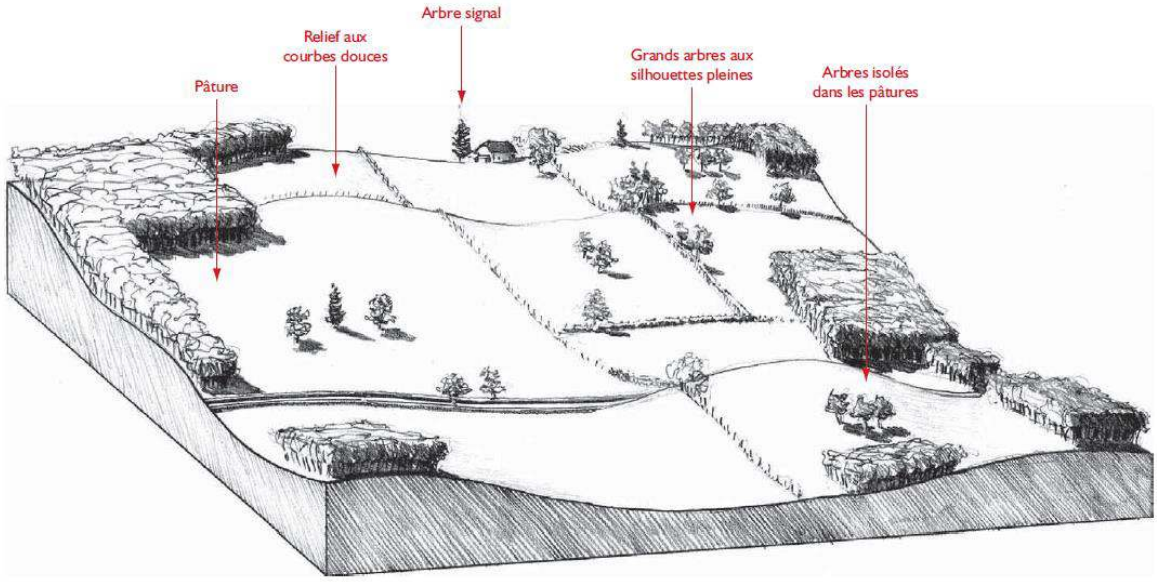


Figure 13 – Synthèse schématique des valeurs paysagères clés de la campagne parc (source : Atlas des paysages du Limousin)

Les unités paysagères

Selon l'Atlas de la Creuse, la commune de Sainte-Feyre se situe :

- Au sud dans l'entité paysagère des Hauts plateaux (mélange de boisement, hétérogènes, prairies et cultures à la périphérie de la montagne limousine et des monts isolés) ;

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- Et sur le reste de son territoire dans l'entité paysagère du bocage (relief tabulaire, maillage de haies arborées, mixité cultures / pâtures).



Paysage	Caractère
Montagne	- Vastes boisements - Quelques ouvertures à grands horizons
Hauts plateaux	Boisements hétérogènes mélangés aux prairies et aux cultures à la périphérie de la montagne limousine et sur les monts isolés
Campagne-parc	Espaces collinéens avec forte présence d'élevage, bosquets, haies, arbres isolés
Bocage	- Relief tabulaire - Maillage de haies arborées - Mixité cultures / pâtures
Campagne résidentielle	- Large périmètre d'urbanisation diffuse autour des agglomérations - Mitage de l'espace

Source : Bernard VALADAS - DIREN Limousin

Figure 14 – Entités paysagères de la Creuse (source : Atlas de la Creuse)

Selon l'atlas des paysages du Limousin, la commune de Sainte-Feyre fait partie des unités paysagères :

- « Les monts de Guéret » des paysages de montagnes (au sud du territoire de sainte-Feyre). Ces derniers, *« qui s'étendent jusqu'à Sardent et Sainte-Feyre marquent l'avancée ultime des ambiances de montagne limousine vers le nord. Ils s'avancent vers la campagne bocagère de Guéret sur une vingtaine de kilomètres parallèlement à la Creuse dont ils restent distants de 7 km environ. La RN 145 profite d'un affaiblissement de cette « barrière », pour les franchir, entre Guéret et Sainte-Feyre »* ;
- « Les gorges de la Creuse et les collines du Guéretois » dans l'ambiance paysagère de « Campagne-parc » sur le reste du territoire communal.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

L'unité paysagère « les monts de Guéret » se caractérise par :

- Une couverture forestière encore importante du territoire (notamment sur les hauteurs) avec un enrésinement moins conséquent que sur la montagne limousine ;
- La présence de clairières plus vastes que dans le pays de Vassivière et interconnectées, ponctuées de hameaux façonnés en granite ;
- La présence de fonds humides, retenues d'eau et de murets de pierres sèches ;
- Un aplanissement du relief au sud, dans les monts de Sardent où les successions de croupes-collines (approchant le plus souvent 600-650 mètres d'altitude) sont séparés par de vastes espaces plans ;
- Une ambiance montagnarde qui se transforme progressivement vers le sud avec le développement des espaces agricoles voués à l'élevage bovin ;
- Un modelé en alvéoles où les altitudes les plus élevées se situent au centre, à l'ouest et au sud de Guéret ;
- Les Monts de Sainte-Feyre, au nord, se présentant sous la forme de gros massifs boisés, isolés au milieu d'espaces plans, bien mis en valeur, qui font la transition avec les unités paysagères voisines ;
- La préservation architecturale de certains bourgs comme celui de Sainte-Feyre
- Une périurbanisation autour de Guéret, notamment des villages les plus proches.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Figure 15 - Localisation des unités paysagères du Limousin (source : Atlas des paysages du Limousin)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

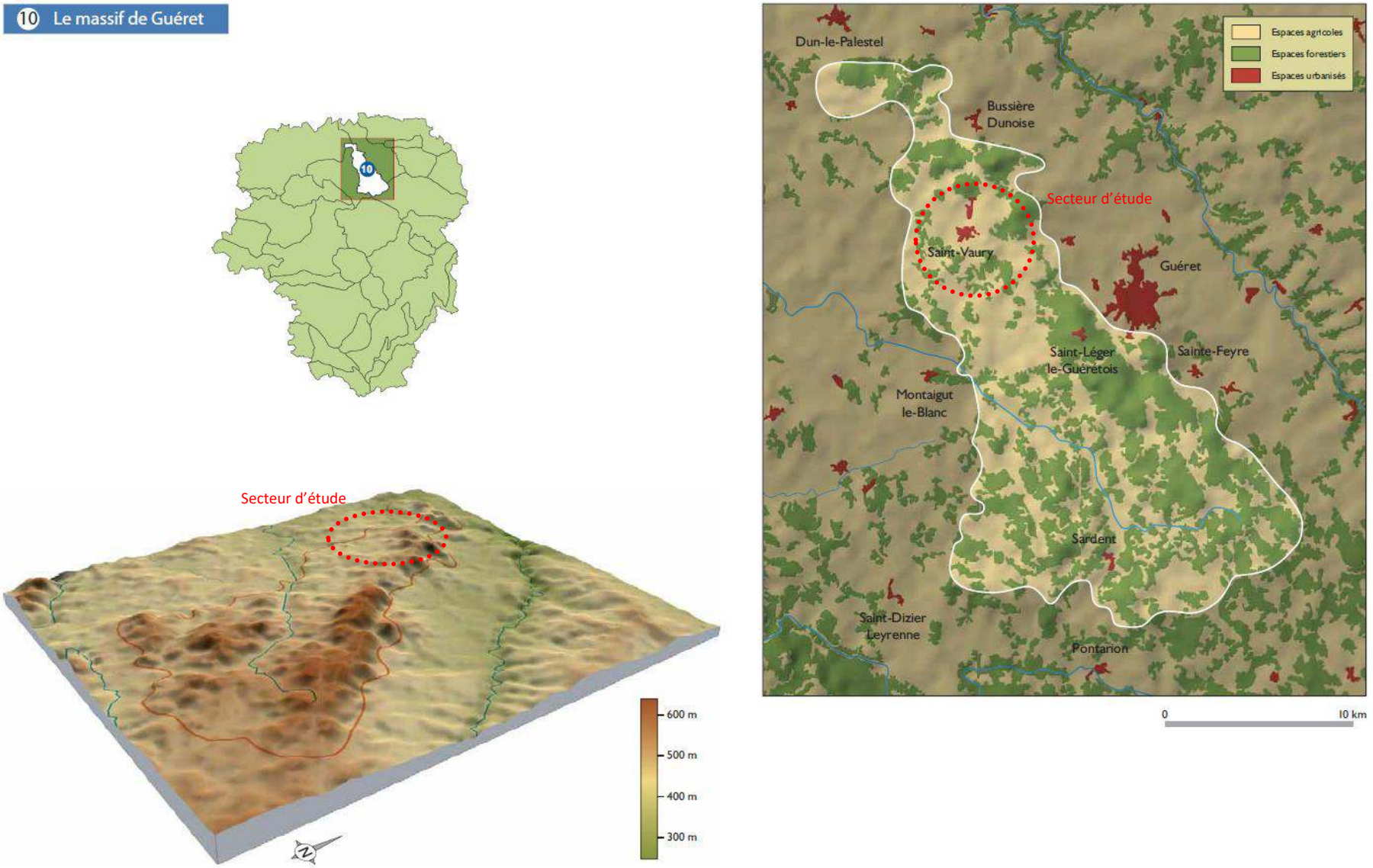


Figure 16 - *Localisation de l'unité de paysage* « Monts de Guéret » (source : Atlas des paysages du Limousin)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

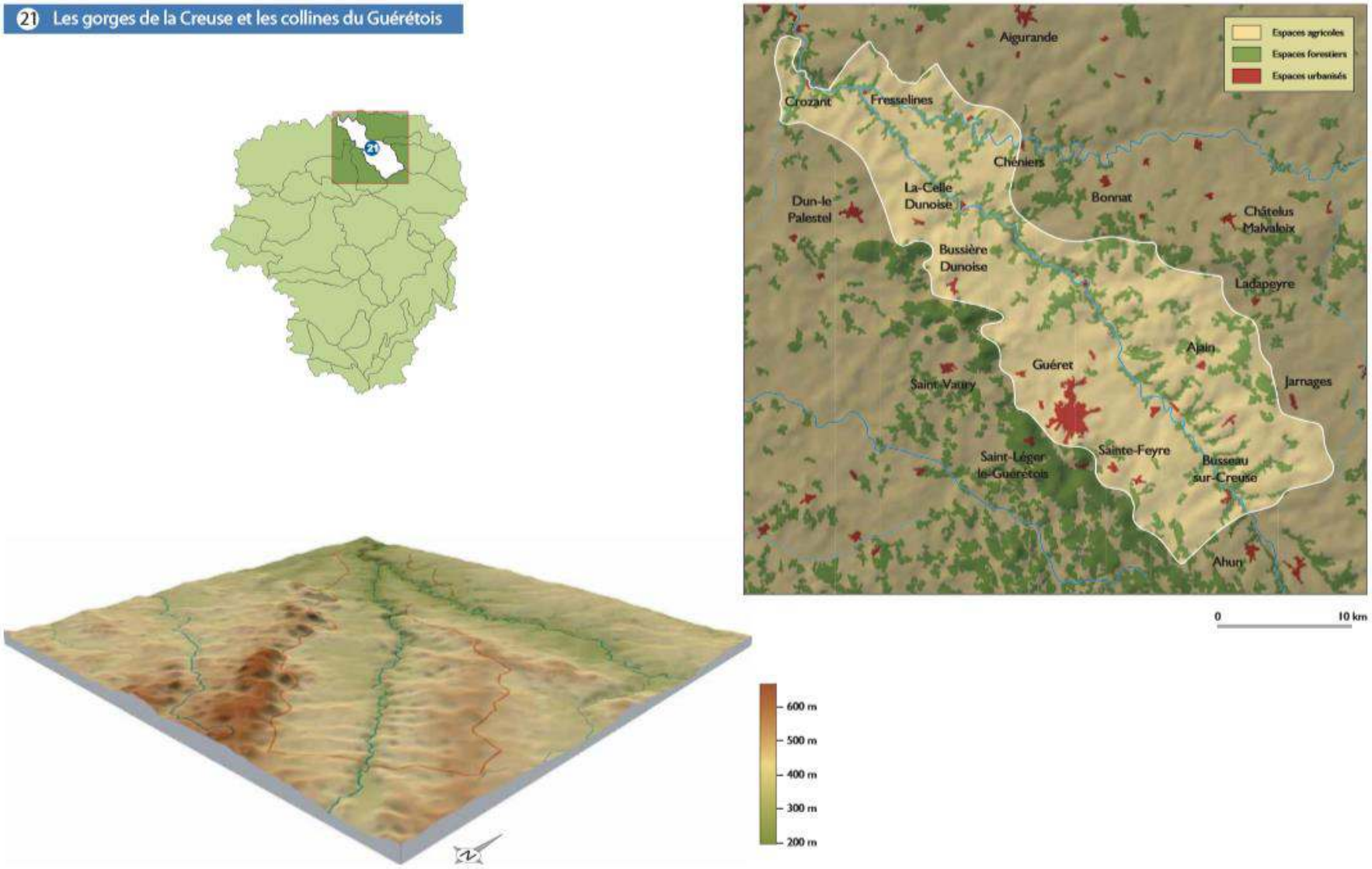


Figure 17 - *Localisation de l'unité de paysage « Les gorges de la Creuse et les collines du Guéretois » (source* : Atlas des paysages du Limousin)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

L'unité paysagère « Les gorges de la Creuse et les collines du Guéretois » se caractérise par :

- Une vallée étroite formant un relief en creux au milieu d'un large plateau :
- La présence d'une multitude de petits affluents qui depuis le plateau rejoignent la Creuse en formant des vallées secondaires sur le plateau ;
- Un plateau vallonné, bocager avec de grands arbres et des pâtures dominantes ;
- Un habitat simple, avec des maisons en granite jaune aux toits à deux pans en tuiles mécaniques ou plates et où les clochers des églises sont fréquemment en bardeaux ;
- La ville de Guéret, bâtie à l'écart de la vallée, au pied du Maupuy ;
- Une périurbanisation autour de Guéret, notamment des villages les plus proches.

Le socle du paysage

D'une manière générale, le paysage creusois se présente sous une apparente uniformité générée à partir de composantes fédératrices :

- La prédominance des arbres et des pâturages (« pays vert »)
- La présence de douces ondulations du relief
- La dynamique visuelle omniprésente faisant alterner des paysages ouverts / fermés / semi fermés.

Par ailleurs, comme tous les paysages, celui de la Creuse reflète l'histoire et les mutations du territoire sous le joug des actions humaines.

- Le fort passé agricole a laissé derrière lui tout un vocabulaire de murets, chemins, haies…
- Les mutations rapides du monde agricole.
- Le développement de l'urbanisation qui a participé à un certain mitage des paysages agricoles et naturels.

Le paysage de Sainte-Feyre se caractérise par un relief doux vallonné lié à la nature granitique du sous-sol, dessinant des modelés en forme de cuvettes aux contours multi lobés et aux fonds plats, appelées « alvéoles ». Ces espaces sont parcourus de nombreux cours d'eau qui forment des vallées discrètes soulignées par leur ripisylve.
Les collines les plus hautes (ou puy) peuvent offrir de véritables vues panoramiques sur la campagne environnante et les monts de Guéret.

Le réseau viaire est dense et suit, de manière générale les courbes de niveaux. Seule la RN 145, qui forme l'axe principal du nord de la commune, créée une rupture dans le paysage (organisation spatiale différente, changement d'échelle en matière d'axes routiers et de perceptions des paysages, etc.).

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Spécificités paysagères sur la commune de Sainte-Feyre

Le territoire de la commune se scinde en plusieurs ensembles :

- Le plateau vallonné bocager qui occupe la plus grande superficie de la commune ;
- La forêt communale de Sainte-Feyre ;
- Le piémont
- Le puy boisé de Gaudy ;
- La vallée de la Creuse, en limite nord de la commune ;
- Les paysages de petites vallées humides, aux vues confinées et occupées par des zones humides ;
- Les paysages liés à l'eau et notamment aux étangs ;
- Les paysages urbains comprenant le bourg de Sainte-Feyre et ses faubourgs, ainsi que les hameaux, avec une tendance marquée à l'étalement (urbanisation linéaire, mitage).

Le plateau vallonné bocager



Paysage de campagne parc sur le plateau dans la partie Nord du territoire communal (© ECTARE)

L'ondulation du relief offre des vues relativement lointaines. Cependant, la présence de nombreux boisements et d'une trame bocagère offrent aussi des paysages plus intimistes avec les vues rapidement arrêtées par la végétation.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Paysage bocager cloisonné au nord de la commune (© ECTARE)

On observe une alternance de parcelles ouvertes et fermées apportant de la diversité et un équilibre entre les masses boisées et les espaces agricoles. La présence des masses boisées fait alterner des vues ouvertes et fermées lorsque le regard s'arrête au premier écran végétal.

On note l'omniprésence des prairies et l'arbre. Les haies sont nombreuses en bordure de route et souvent taillées notamment sur le plateau. Elles sont aussi présentes le long des cours d'eau, et soulignent parfois le parcellaire. Les parcelles sont souvent ponctuées d'arbres et de bosquets. Les boisements apparaissent aussi en toile de fond des paysages.
Le vert est la couleur dominante des paysages.

La forêt communale de Sainte-Feyre

Le relief marqué est renforcé par la présence des résineux sur les versants. Ce massif boisé forme un fort point de repère dans les paysages du sud de la commune.
Le bois de Sainte-Feyre fait partie du massif de Chabrières, l'un des plus grands massifs du département de la Creuse. Les conifères sont exploités selon un plan de gestion. Quelques massifs de feuillus sont nichés aux franges du massif et dans les vallons les plus encaissés.

Le piémont

Le piémont se développe en bordure nord-est des massifs (Bois de Sainte-Feyre et Chabrières). Le paysage s'ouvre brusquement au sortir des boisements denses. La lisière forestière apparaît très découpée, en alternance avec les prairies. Quelques hameaux sont implantés dans cette frange entre bois et prairies. Entourés de nombreux fruitiers, et notamment les pommiers, cet habitat ne se découvre souvent qu'au

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

dernier moment, au détour d'un tournant contrairement au bourg de Sainte-Feyre, dont le château implanté sur un éperon, semble dominer le plateau.



Vue sur le bois de Sainte-Feyre et le massif de Chabières depuis « Chaulet » (© ECTARE)

Le Puy de Gaudy

Avec son remarquable panorama sur les monts de Guéret, son sentier de randonnée, ses richesses archéologiques, il forme un « puy » particulier sur la commune. Il forme une transition avec le piémont et le bois de Sainte-Feyre.

La vallée de la Creuse

Située au nord de la commune, le relief plus marqué, annonce sa présence. Elle est étroite et cadrée par des versants boisés. Un versant raide et boisé semble constitué une barrière forestière. Dans cette vallée encaissée, la Creuse s'écoule suivant un cours ample et sinueux. La vallée et la rivière constituent une véritable frontière physique.

Les vallées humides

A l'échelle de la commune, ces vallées restent discrètes mais peu encaissées. Les boisements forment souvent des écrans visuels qui compartimentent les vues. Ils sont essentiellement constitués des feuillus, en bordure du cours d'eau. Des zones humides sont souvent associées aux cours d'eau.

Les zones humides se rencontrent notamment le long des trois grands ruisseaux suivants : La Ribière, la Combette, la pisciculture. On sud de la commune, il existe aussi des mégaphorbiaies et des boisements humides, des landes humides et des prairies humides.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Transition entre la forêt et les prairies vers le Sanatorium et vue sur un vallon humide (© ECTARE)

Les paysages liés à l'eau

Les étangs sont relativement peu nombreux sur le territoire communal et de taille variablel. Le regard est naturellement porté vers cette structure lisse et plane, souvent implantée en fond de vallon. Les deux plus grands étangs se situent aux lieux-dits Meyrat et Cherpont, et totalisent 15 ha.



Etang à proximité du bourg de Sainte-Feyre (© ECTARE)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Etang de Meyrat et vue sur le massif de Chabrières (© ECTARE)

Points forts et enjeux paysagers

Sur le territoire communal, les principaux points forts paysagers sont :

- L'étagement du territoire depuis le Val de Creuse jusqu'aux Monts de Guéret, en passant par le plateau intermédiaire ;
- Le modelé en alvéoles des lieux ;
- Le bois de Sainte-Feyre ;
- Le Puy de Gaudy ;
- La vallée de la Creuse ;
- Les vallons humides ;
- L'alternance entre les espaces ouverts agricoles et les masses boisées ;
- Le patrimoine architectural urbain du bourg de Sainte-Feyre et son petit patrimoine ;
- Les hameaux et monuments bien conservés ;
- L'élément végétal sous toutes ses formes : haies, boisements, bosquets, arbres isolés.

Selon l'atlas des paysages du Limousin, les principaux enjeux paysagers au sein de l'unité paysagère « Monts de Guéret » qui s'appliquent à l'échelle de la commune de Sainte-Feyre sont :

- Bocage : identification, préservation et gestion des haies ;

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- Grande vallée : préservation, gestion et récréation d'espaces ouverts pour les gorges de la Creuse et leurs rebords ;

D'autres enjeux signalés sont :

- Arbre isolé : identification, préservation et renouvellement ;
- Murets de pierres sèches : identification et préservation ;
- Entrées de ville : intégration des zones artisanales, aménagement des abords de la RN 145 ;
- Périurbanisation : maitrise de l'implantation du bâti, freiner le développement diffus.

Selon le SCoT Communauté de communes de Guéret Sainte-Feyre, les principaux enjeux paysagers qui s'appliquent à l'échelle de la commune de Sainte-Feyre sont :

- Bocage : identification, préservation et gestion des haies ;
- Une pérennisation des activités agricoles et forestières dans le respect de l'environnement pour le maintien de la diversité des paysages ;
- Une valorisation du patrimoine paysager emblématique ;
- Une intégration paysagère des bâtiments agricoles ;
- Une préservation des ambiances paysagères liées à l'eau (zones humides)
- Des limites plus nettes entre espaces bâtis et espaces non bâtis à conforter ;
- Une urbanisation à maîtriser en cohérence avec les besoins des communes et avec le cadre environnant ;
- La préservation architecturale des centres anciens ;

2.3.2. Dynamique du paysage

Fondements culturels et perceptions des paysages

Le paysage limousin et les géographes

L'atlas des paysages du Limousin évoque la perception des paysages du Limousin par des érudits du 19ème siècle.
L'anglais Arthur Young, bien qu'agronome, décrit par exemple les paysages de la Marche avec le regard du géographe *« la campagne devient plus belle ; traversé par une rivière où les eaux d'un petit ruisseau retenues par une chaussée, s'épanouissent en un lac, formant ainsi un délicieux paysage. Ses rives ondulées et bordées de bois sont pittoresques ; de chaque côté, les collines sont en harmonie avec le reste [...]. Pendant seize milles, le pays est le plus beau que j'ai vu en France : beaucoup de clôtures, beaucoup de bois ; le feuillage ombreux des châtaigniers donne aux collines la même éclatante verdure que les prairies irriguées (rencontrées ici pour la première fois) fournissent aux vallées ».*

E. Reclus, géographe de la fin du 19ème siècle écrit aussi de belles pages sur le Limousin.
Concernant la Haute-Vienne, la description est complexe, à la fois misérabiliste : le relief, les sols, l'altitude, *« ne sont point favorables à l'agriculture ; [...] ; les céréales récoltées ne suffisent point à l'alimentation des habitants ; les châtaignes sont la principale nourriture de milliers d'entre eux »*. Mais un

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

regard avec sur ce qui va faire ultérieurement la modernité de ce département : *« les prés occupent plus d'un quart du territoire et nourrissent des bœufs de belle race expédiés sur les marchés de Paris »* ; des *« gisements de kaolin et d'autres terres à porcelaine »* ; une population *« au-dessus de la moyenne pour le bien-être et l'instruction »*, et des *« expatriés »* bénéficiant de la *« solide éducation pratique fournie par les voyages »*.
D'une manière générale, E. Reclus s'attache peu à décrire les paysages de ce département préférant s'attarder sur l'activité industrieuse. A travers ses lignes, on devine l'aspect de la vallée de la Vienne à partir de Saint-Léonard-de-Noblat et du *« village industriel du Pont-de-Noblat, où se trouve non seulement des manufactures de porcelaine [...], mais aussi des filatures, des papeteries, des mégisseries, des chapelleries, des usines métallurgiques ».*

Le paysage limousin en littérature

En littérature, le limousin devient l'emblème provincial par excellence, avec une connotation négative jusqu'à la fin du 18ème siècle. Rabelais s'en moque avec le jeune Pantagruel, qi se rendant à Paris pour parfaire son éducation rencontre un *« Limosin qui contrefaisait le langaige Françoys »*. A partir du 19ème siècle, la perception du Limousin évolue de façon positive. Depuis le 19ème siècle, beaucoup d'auteurs prennent conscience des beautés du Limousin, jusqu'à en faire l'objet de descriptions précises, contenues dans leurs intriques romanesques ou dans leurs essais. Au contraire de la Creuse, la Haute-Vienne et particulièrement Limoges ont attiré les écrivains.
Dans le roman de Balzac le « Curé de village », il y est dépeint les environs de Saint-Léonard-de-Noblat : *« A cinq lieues au-delà de Limoges, après les gracieux versants de la Vienne et les jolies prairies en pente du Limousin, qui rappellent la Suisse en quelques endroits, et plus particulièrement à Saint-Léonard [...] »*.

Le paysage limousin et les peintres

La peinture du paysage a connu son apogée en Limousin au 19ème siècle. En un siècle, de 1830 à 1930, plus de 500 peintres ont trouvé en ces lieux une source d'inspiration.

Le paysage de Sainte-Feyre en cartes postales

Au début du 20ème siècle, de nombreuses cartes postales ont représenté plusieurs aspects de la commune de Sainte-Feyre et notamment de l'architecture remarquable, les rues du bourg. Le Sanatorium et la montagne du Puy de Gaudy sont également souvent photographiés depuis de nombreux endroits et figurent déjà comme un site paysager emblématique de la commune.





Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023





Cartes postales anciennes sur Sainte-Feyre (© delcampe.net)

Ces représentations sont complétées aujourd'hui par des photos aériennes donnant des vues générales sur la commune.

Organisation de l'espace

Le paysage est la somme des interactions entre le modelé, la trame verte et l'urbanisation du site.
La structure du paysage permet de comprendre l'organisation de l'espace. Il s'agit de la répartition sur le territoire des éléments ayant une certaine masse et des espaces dits ouverts, perçus à partir d'un point de vue.

Les éléments vivants (bois, haies, arbres isolés, allées de parcs, etc.) forment des « masses » qui participent à la structuration du territoire.

Sur la commune de Sainte-Feyre, plusieurs éléments construisent le paysage : éléments liés à l'arbre, éléments liés à l'eau, éléments liés à l'agriculture et éléments liés aux routes et au bâti.

Les éléments liés à l'arbre

Les bois : Le plus important est celui du « Bois de Sainte-Feyre » qui est rattaché au massif de la forêt de Chabrières. Ils sont omniprésents sur la commune. Ils occupent les versants des collines et leurs sommets, ils ponctuent le plateau et longent les cours d'eau. Les bois participent à la composition d'ensemble du paysage en s'imbriquant avec les parcelles agricoles ou en marquant les crêtes ou les collines.

Les lisières : la fragmentation des boisements crée bon nombre de lisières, véritables interfaces avec les parcelles agricoles. Elles ont un rôle structurant dans ce paysage en apportant contrastes et limites visuelles.

Les haies : elles participent à la structuration de l'espace comme les bois. On les observe sur tout le territoire communal et plus particulièrement sur le plateau le long des voies.

Les arbres isolés : ils apportent une ponctuation du paysage, particulièrement remarquée au milieu des prairies. On les retrouve également comme un jalon à la croisée d'une route ou d'un chemin ou à proximité d'une ferme. Suivant les cas, ils jouent un rôle de point de mire ou de repère par son isolement.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Arbre isolé structurant l'espace à Lavaud (© ECTARE)

Les bosquets d'arbres : ils ponctuent les vues plus qu'ils ne les structurent. A l'instar des arbres isolés, ils forment des points de repères dans les paysages.

Les éléments liés à l'eau

Les cours d'eau : ils sont très présents sur le territoire communal mais de manière discrète. Leur petite taille les rend perceptible dans une découverte de proximité. On les perçoit plus particulièrement en les traversant ou par la présence de leur ripisylve.

La ripisylve : cette ligne arborée accompagne le passage des cours d'eau. Elle constitue un repère en signalant le passage de l'eau, participant à sa lisibilité dans le paysage. C'est aussi un support pour les continuités environnementales.

Les étangs : Ils sont peu nombreux sur la commune. Ils apportent ponctuellement de la diversité dans les paysages. Ils apparaissent soudainement avec leur miroir lisse dans le creux d'un vallon, formant ainsi un contraste de texture et de couleur.

Les éléments liés à l'agriculture

Les prairies : elles forment l'espace ouvert dominant du territoire communal. Les teintes vertes dominantes sont apaisantes, leurs textures sont douces. Elles participent à la conservation de la présence de l'arbre dans le paysage.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Les cultures apportent un contrepoint aux prairies. Elles contribuent aussi à la diversité de la mosaïque des espaces ouverts dans le paysage. Leur répétition forme des ensembles qui animent les reliefs.

Les éléments liés à la route et au bâti

Il n'existe pas de routes de vallée ou de crête permettant de découvrir régulièrement et sur leur totalité toutes les vallées ou les panoramas. Certaines voies offrent néanmoins des vues fragmentées des espaces.

Le bourg de Sainte-Feyre et les autres sites urbanisés : forts éléments structurants à l'échelle communale, ils ont un impact visuel fort depuis les axes routiers proches. La tendance marquée à l'étalement urbain, diffus et mal contrôlé, contribue à réduire la lisibilité des noyaux urbanisés et à déstructurer le paysage global.

Le hameau ou la ferme isolée : constituée de volumes simples, mais néanmoins de taille imposante, les fermes isolées sont éparpillées à mi-pente sur les collines. Ces constructions ponctuent l'espace, formant un élément répétitif qui anime les vues, leur donnant une tonalité habitée. Plusieurs hameaux se sont agrandis sans réelle organisation de l'espace contribuant à une urbanisation linéaire et au mitage du territoire. C'est notamment le cas des villages situés à proximité du bourg (Meyrat, Chaulet), où l'urbanisation linéaire contribue à relier les ensembles urbains.

Le rôle des éléments constitutifs de l'aire d'étude

Le paysage du secteur est structuré par :

- Les nombreuses collines qui occupent majoritairement la moitié sud du territoire communal et offrant le plus souvent des vues ouvertes sur la campagne environnante ;
- Le massif boisé du bois de Sainte-Feyre ;
- Le Puy de Gaudy, son panorama et le site du Sanatorium ;
- La présence de nombreuses vallées humides ;
- La succession de collines qui rythme la découverte du territoire ;
- Les éléments végétaux qui ont un impact visuel fort : masses boisées, bosquets, arbres isolés, haies ;
- La RN 145 et les autres axes routiers ;
- Un tissu urbain du bourg de Sainte-Feyre, les hameaux.

La texture du paysage est liée essentiellement :

- Aux espaces agricoles qui participent à la diversité des paysages ;
- Aux masses boisées réparties essentiellement sur les versants et les sommets des collines ainsi que dans les vallées humides ;
- À la présence de haies et rideaux d'arbres ;
- À la présence de nombreux éléments et sites bâtis présentant une qualité architecturale de qualité.

Nous allons décrire ci-après les principaux éléments constitutifs du paysage de l'aire d'étude et préciser leur rôle positif (+) ou négatif (-) dans l'organisation de ce paysage :

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- Élément structurant : un élément constitutif du paysage de par sa position dans l'espace ou par rapport à d'autres éléments peut avoir une grande importance et constituer un élément de la trame générale du paysage,
- Élément de diversité : il s'agit d'éléments du paysage qui apportent de la diversité de façon positive ou négative (point noir paysager) en constituant un point d'appel visuel,
- Élément à forte valeur intrinsèque : ce terme regroupe tous les éléments ayant une forte valeur monétaire, sociale, historique, symbolique ou culturelle comme le bâti, des grands arbres ou des haies remarquables

	Élément structurant	**Élément de diversité**	**Élément à valeur intrinsèque**
Les éléments zonaux			
Prairies	++	+	+
Cultures	++	++	+
Bois	+++	+++	+
Puy de Gaudy	+++	+++	+++
Bourg de Sainte-Feyre	+++	+++	+++
Hameaux	++	++	+
Quartiers pavillonnaires, zone d'extension des hameaux	-	--	+
Les éléments linéaires			
Cours d'eau	+	++	+
Ripisylves	++	+++	+
Haies	++	+++	++
Route principale (RN145)	+-	--	++
Routes départementales	++	+	++
Routes secondaires	++	+	+
Lignes électriques	-	--	+
Les éléments ponctuels			
Arbres isolés	++	+++	+
Bosquets d'arbres	++	+++	+
Etangs	++	++	++
Sanatorium	+-	+-	+

Tableau 10 - Principaux éléments constitutifs du paysage

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

2.3.3. Reconnaissance du paysage

Patrimoine protégé



Monument historique (en rouge) sur Sainte-Feyre (source : atlas.patrimoines.culture.fr)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Sites inscrit / classé

Il n'existe aucun site inscrit ou classé sur la commune.

SPR[15], AVAP[16], ZPPAUP[17]

Il n'existe aucun SPR ou AVAP ou ZPPAUP sur la commune de Sainte-Feyre.

Monuments historiques classés et inscrits

Un monument historique est un immeuble ou un objet mobilier recevant un statut juridique particulier destiné à le protéger, du fait de son intérêt historique, artistique, architectural mais aussi technique ou scientifique. Le statut de « monument historique » est une reconnaissance par la Nation de la valeur patrimoniale d'un bien. Cette protection implique une responsabilité partagée entre les propriétaires et la collectivité nationale au regard de sa conservation et de sa transmission aux générations à venir.
Aujourd'hui, la protection au titre des monuments historiques, telle que prévue par le livre VI du Code du patrimoine, reprenant notamment, pour l'essentiel, les dispositions de la loi du 31 décembre 1913 sur les monuments historiques, constitue une servitude de droit public.

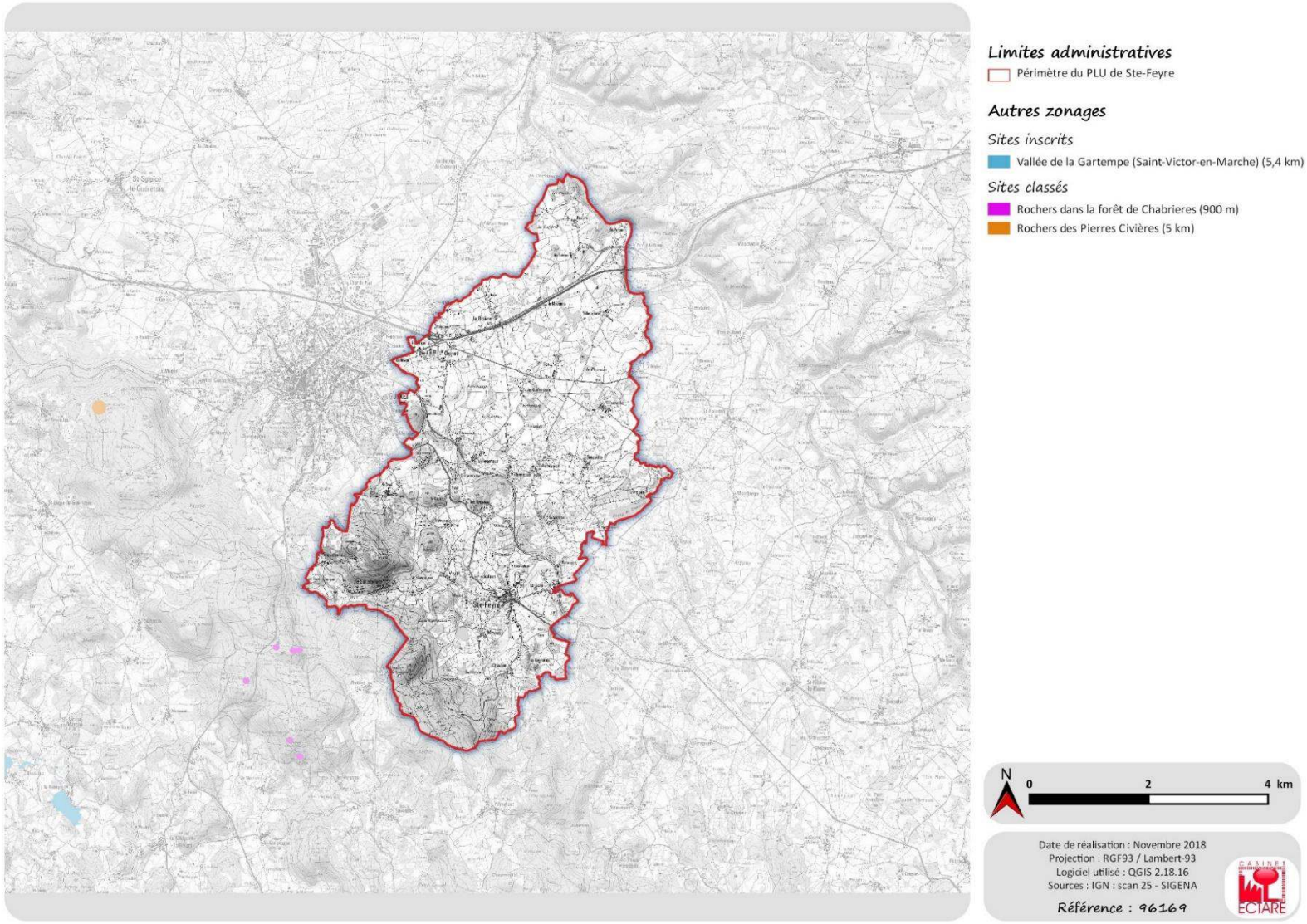
La loi n° 2016-925 du 7 juillet 2016 relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine a redéfini les dispositions applicables aux abords de monuments historiques pour en faire un véritable outil de la politique en faveur du patrimoine culturel.

La commune de Sainte-Feyre est concernée par plusieurs monuments historiques (MH) protégés :

- Oppidum du Puy de Gaudy (1982/08/03 : inscrit MH ; 1982/12/23 : classé MH) ;
- Eglise Saint-Symphorien (inscription par arrêté du 21 octobre 1963) ;
- Château (1967/05/18 : inscrit MH ; 1986/12/22 : inscrit MH).

[15] Site Patrimonial Remarquable
[16] Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
[17] Zone de Protection du Patrimoine Architectural, Urbain et Paysager

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Carte 7 – Protection du patrimoine architectural et naturel sur Sainte-Feyre (© ECTARE)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Patrimoine archéologique

Plusieurs sites archéologiques ont été recensés selon la Direction Régionale des Affaires Culturelles du Limousin sur la commune de Sainte-Feyre.
Outre un oppidum actuellement protégé, il existe d'autres vestiges épars sur la commune : nécropole médiévale, sarcophages, baptistère paléochrétien, etc.

Créés par la loi du 1er août 2003 relative à l'archéologie préventive, les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) se substituent aux zones de saisine instituées par la loi de 2001 qui elles-mêmes succédaient aux périmètres de protection archéologique pris dans le cadre du décret 86-192. Les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA) sont des **zones dans lesquelles les travaux d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme** (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) **et les zones d'aménagement concertées** (ZAC) **de moins de trois hectares peuvent faire l'objet de prescriptions d'archéologie préventive**.
Les ZPPA ne sont pas une servitude d'urbanisme mais elles permettent d'alerter les aménageurs sur les zones archéologiques sensibles du territoire.

Le petit patrimoine non protégé

A l'aide du Système d'Informations Géographiques de la Creuse, sont localisés les éléments du Petit Patrimoine Non Protégé. Ils sont classés suivant cinq catégories :

- patrimoine lié à l'eau,
- patrimoine lié à l'artisanat/commerce,
- patrimoine domestique et agricole,
- patrimoine lié à l'architecture religieuse,
- patrimoine lié à la vie publique.

Sainte-Feyre est riche d'un petit patrimoine rural qu'il convient de préserver. Celui-ci est dispersé sur l'ensemble du territoire. Il a été recensé des lavoirs, puits, fontaines, droit d'eau, croix, fournils, pompes) godet, puits à treuil, murs et murets en pierres sèches, etc.

Les éléments marquants et identitaires de la commune sont représentés en grande partie par :

- Le Puy de Gaudy ;

- Le massif du bois de Sainte-Feyre ;

- les deux principaux étangs (Meyrat et Cherpont) ;

- La vallée de la Creuse ;

- Le bourg ancien de Sainte-Feyre et son château ;

- *l'alternance des espaces ouverts en prairies et des boisements et les espaces ouverts* ;

- les vallées humides ;

- le patrimoine rural (villages, hameaux, petit patrimoine) et archéologique.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Notions d'inter-visibilité et co-visibilité.

De manière générale, « l'inter-visibilité » s'établit entre un projet et tout autre élément de paysage (village, forêt, point d'appel, arbre isolé, château d'eau, etc.), quelles que soient les distances d'éloignement de ces éléments de paysage et des points de vue. Le terme d' « inter-visibilité » s'applique également au cas général de visibilité entre un projet et un site patrimonial.

La notion de « co-visibilité » correspond à une « inter-visibilité » spécifique, réservée aux monuments historiques. Dès que l'on est en présence d'un monument historique protégé s'applique la notion de « co-visibilité ». En effet, des périmètres de protection réglementaire sont créés autour des monuments historiques (500 mètres autour d'un monument classé où tout projet est soumis à un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France)

On parle de « co-visibilité » ou de « champ de visibilité » lorsqu'un édifice est au moins en partie dans les abords d'un monument historique et visible depuis lui ou en même temps que lui.

Le guide de l'étude d'impact sur l'environnement des parcs éoliens, par le Ministère de l'Ecologie (2010) donne des définitions plus générales :

- « Co-visibilité » : plusieurs éléments dans le même axe de vue, principalement réservé à l'interaction visuelle avec un monument historique ;
- « Inter-visibilité » : plusieurs éléments dans le même champ visuel.

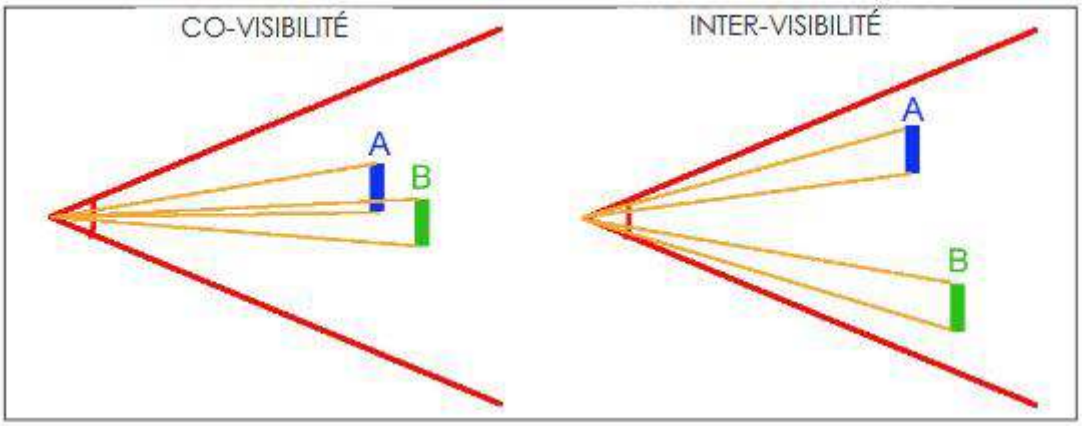


Figure 18 – La co-*visibilité et l'inter*-visibilité (source *: guide de l'étude d'impact sur l'environnement des parcs* éoliens)

Les co-visibilités avec les monuments historiques protégés sont rendues possible du fait de leur positionnement sur des points hauts. Les perceptions sont toutefois rapidement arrêtées par le biais des écrans végétaux qui maillent le territoire.

Les points hauts de la commune, au premier rang desquels on trouve le Puy de Gaudy, offrent des inter-visibilités lointaines. Les écrans végétaux jouent là encore un rôle fort dans la structure du paysage et la restriction des perceptions. Ainsi, une servitude d'utilité publique A1 relative à la protection des bois et des forêts soumis au régime forestier couvre les boisements du versant est et sud-est du Puy de Gaudy, ainsi que le Bois de Sainte-Feyre rattaché à la forêt de Chabrières, en frange sud-ouest du territoire communal.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Vue sur le bois de Sainte-*Feyre depuis l'entrée du hameau de Meyrat* (© ECTARE)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

2.4. Flore, faune et milieux « naturels »

Sources : Bibliographie, DREAL Nouvelle Aquitaine ; INPN ; Site Géoportail.gouv.fr ; Site infoterre.brgm.fr ; SRCE du Limousin ; Un guide paysager pour la forêt limousine – Cellule Forêt-Paysage du Limousin – 2002 ; SCoT Communauté de Communes Saint-Vaury ; données AGRESTE 2010 ; rapport de présentation du PLU de Sainte-Feyre ; SRCE Limousin.

2.4.1. Contexte biogéographique

La commune de Sainte-Feyre se situe au nord-ouest de la Creuse au sein des bas plateaux ondulés du Limousin et des îlots montagnards périphériques à ces plateaux, sur sa partie sud.

Les reliefs amples et doucement arrondis en collines légères occupés majoritairement par des prairies du plateau communal s'oppose au relief plus marqué atteignant plus de 600 m et fortement boisé du sud de Sainte-Feyre.

De nombreux ruisseaux et plans d'eau se répartissent sur l'ensemble du territoire. Ce dernier est composé d'une imbrication de collines et fonds de vallées où s'alternent boisements et espaces agricoles. L'élevage bovin est l'activité agricole dominante

La route nationale RN 145 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 RD 942, qui relie Guéret au bourg de Sainte-Feyre est également un axe important.



Vaches limousines aux abords du lieu-dit « Chaulet » (© ECTARE)

2.4.2. Territoires à enjeux environnementaux

Zonage Natura 2000

Le réseau Natura 2000 regroupe l'ensemble des Zones de Protection Spéciale (ZPS) et des Zones Spéciales de Conservation (ZSC) sur le territoire européen. Il est destiné à assurer un réseau cohérent

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

d'espaces protégés en vue d'assurer le maintien de la biodiversité des habitats naturels et des espèces sauvages sur le territoire européen des Etats membres.

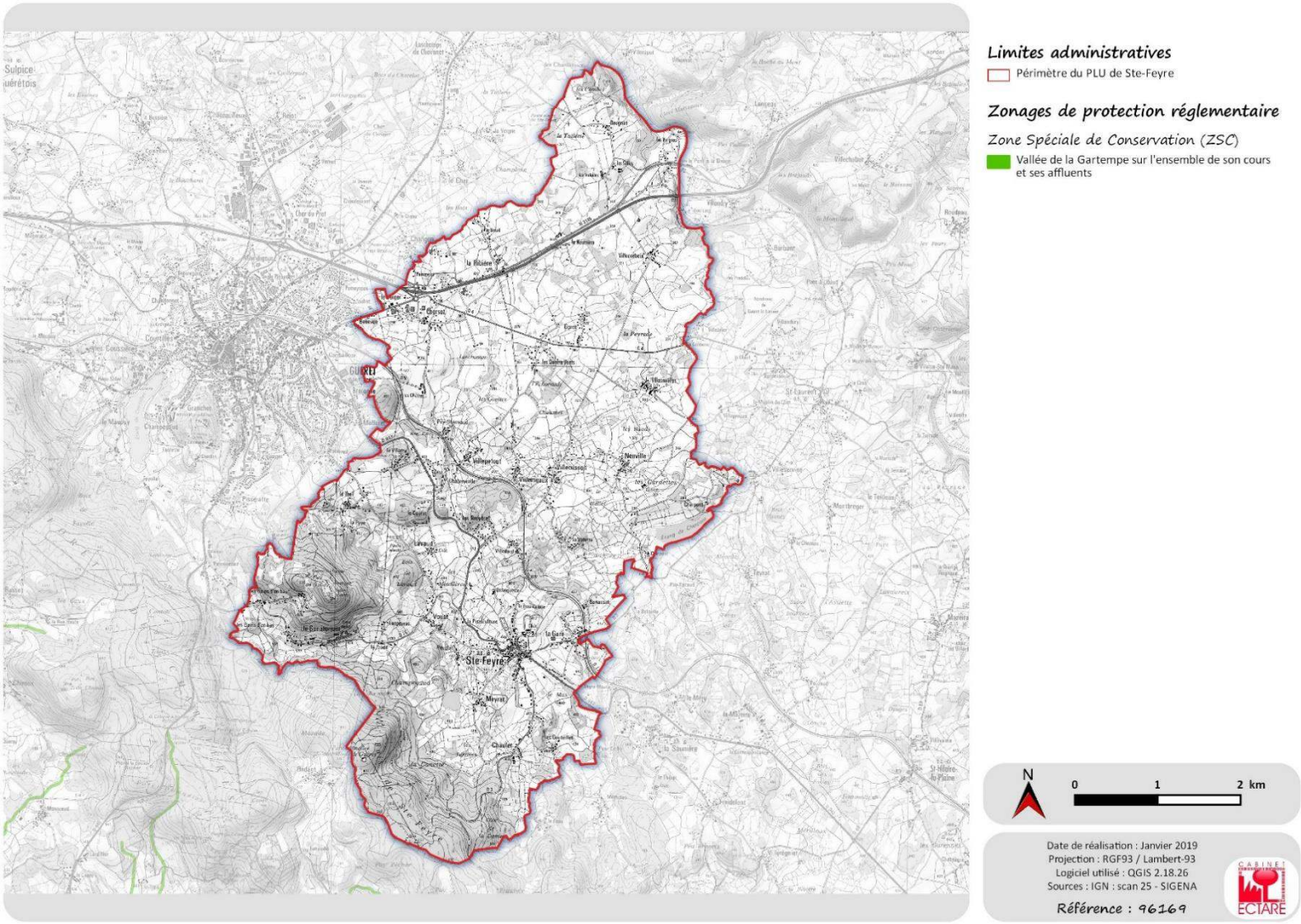
Ce réseau repose sur deux directives :

- Directive Habitats : Directive n° 92/43 du Conseil des Communautés européennes du 21 mai 1992 concernant la conservation des habitats naturels ainsi que de la faune et de la flore sauvages (J.O.C.E. 22-7-92).
- Directive Oiseaux : Directive n° 79/409 du Conseil des Communautés européennes du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages (J.O.C.E. 25-4-79).

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 des limites communales au sud (ruisseau du Bois du Cher).

Ce site s'étend sur 55 communes et 3 644 ha.
Il comprend sur la vallée de la Gartempe, principalement le lit mineur et les parcelles riveraines. Certains secteurs s'étendent sur les versants dont les principaux intérêts biologiques sont les landes sèches et les forêts de feuillus (hêtraies à houx et forêt de ravins).
La Gartempe prend sa source dans le canton d'Ahun en Creuse (600m d'altitude) et conserve son allure de rivière rapide en traversant le département de la Haute Vienne, malgré des pentes moindres. Son intérêt essentiel résulte de la présence du saumon atlantique pour lequel un plan de réintroduction est actuellement en cours. Mais, ce site dispose également d'habitats très intéressants en bon état de conservation. Il s'agit des stations les plus au nord-ouest pour *Cytisus purgans.*

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Carte 8 – Site Natural 2000 aux abords de la commune de Sainte-Feyre (© ECTARE)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Zonages d'inventaires (ZNIEFF, ZICO…)

L'inventaire des ZNIEFF est un outil de connaissance ; il n'a pas une valeur juridique en lui-même. Les ZNIEFF permettent de repérer, en amont des études d'environnement et de planification, la richesse patrimoniale des sites retenus. Les ZNIEFF constituent en outre une base de réflexion pour l'élaboration d'une politique de protection de la nature, en particulier pour les milieux les plus sensibles : zones humides, landes, etc.

ZNIEFF Type II

Les ZNIEFF de type II concernent les grands ensembles naturels, riches et peu modifiés avec des potentialités biologiques importantes qui peuvent inclure plusieurs ZNIEFF de type I ponctuelles et des milieux intermédiaires de valeur moindre mais possédant un rôle fonctionnel et une cohérence écologique et paysagère.

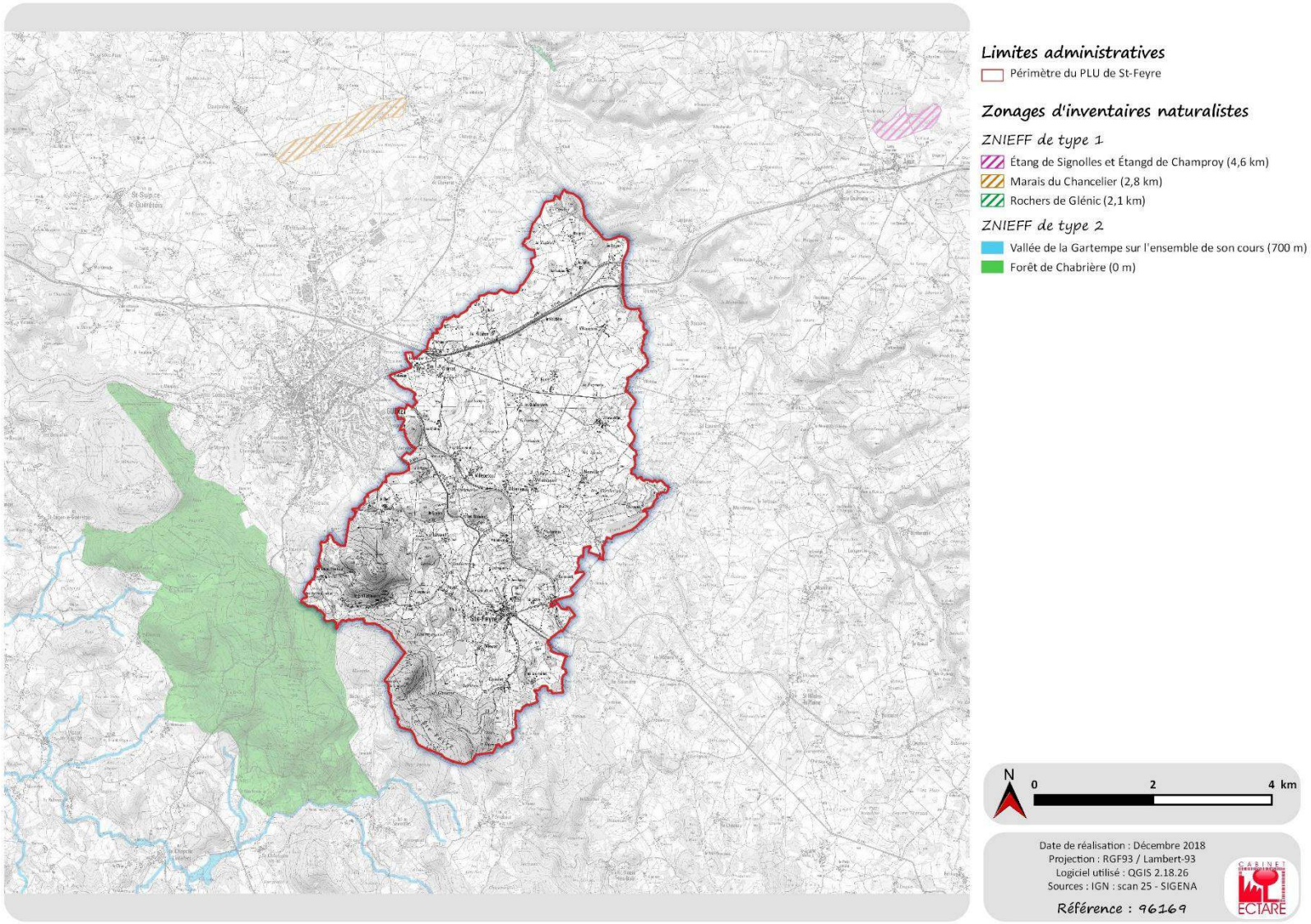
ZNIEFF Type I

Les ZNIEFF de type I sont des sites de superficie en général limitée, identifiés et délimités parce qu'ils contiennent des espèces ou au moins un type d'habitat de grande valeur écologique, locale, régionale, nationale ou européenne.

Il n'existe pas de ZNIEFF sur la commune de Sainte-Feyre. Les ZNIEFF les plus proches sont :

- La ZNIEFF de type II « Forêt de Chabrières » (740006112), limitrophe de la commune de Sainte-Feyre, au sud-ouest. Sur le plan botanique, on note la présence Paris quadrifolia (espèce protégée en Limousin) et de quelques autres espèces rares en Limousin (*Scilla lilio-hyacinthus, Asperula odorata* ou encore *Corydalis solida*). Par endroit, et de manière très localisée, on peut observer quelques milieux tourbeux où croissent quelques espèces typiques (*Eriophorum angustifolium, Juncus squarrosus*). Sur le plan faunistique, c'est parmi les oiseaux que les inventaires ont été les plus importants. Ils ont permis de déceler des espèces toujours peu communes dans la région : Autour des palombes (nicheur), Bécasse des bois, Locustelle tachetée (migration) ou encore le Pic épeichette. Compte tenu de la présence importante d'arbres âgés et à cavités, la faune entomologique devrait apporter des éléments dignes d'intérêt ;
- La ZNIEFF de type II « Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours » (7401120050), à environ 700 m au sud. Dans sa partie amont, la rivière coule au milieu des landes tourbeuses et prairies humides. Puis, à partir des environs de Rocherolles, la vallée devient plus encaissée et boisée. C'est à hauteur de Châteauponsac que les pentes sont les plus abruptes. La végétation est essentiellement boisée mais quelques landes persistent par endroits sur les affleurements rocheux bien exposés, principalement en rive droite. Sur le plan botanique, il faut signaler la présence de quelques espèces remarquables comme le Carex brizoides (protégée en Limousin, et bien représenté dans la vallée). Sur le plan faunistique, l'espèce la plus remarquable reste le Saumon atlantique (*Salmo salar*) réintroduit depuis plusieurs années et qui semble s'implanter.
- La ZNIEFF de type I « Rochers de Glénic » (740006175) à environ 2,1 km au nord. Le site est localisé sur un escarpement rocheux relativement abrupt et bien exposé (plein Sud). Ces conditions sont très favorables à l'installation d'une flore thermophile (= qui aime la chaleur) et xérophile (= qui aime la sécheresse). Ce genre de plante est généralement très localisé en Creuse et donc relativement rare. L'intérêt de ce site repose principalement sur la grande diversité de ce type de plantes.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Carte 9 – ZNIEFF présente sur la commune de Sainte-Feyre (© ECTARE)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Autres zonages de protection

La commune de Sainte-Feyre n'est concernée par aucun zonage de protection (Réserve Naturelle, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope…).

La limite sud communale se situe à environ 700 m du site Natura 2000 la « Vallée de la *Gartempe sur l'ensemble de son cours et ses affluents » (FR7401147), et de la ZNIEFF de type II « Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours » (7401120050). La l*imite sud-ouest de la commune est limitrophe de la ZNIEFF de type II « Forêt de Chabrières » (740006112).

2.4.3. Le contexte local

Le territoire de Sainte-Feyre est principalement est orienté vers l'élevage bovin et occupé majoritairement par des prairies et des boisements.

La commune de Sainte-Feyre rassemble trois types d'occupations majeures :

- Les prairies et les terres de cultures essentiellement utilisées pour l'élevage. Elles s'organisent à l'intérieur d'une trame parcellaire plus ou mins large structurée par un maillage bocager ;
- Les boisements présentant une diversité d'essences entre les plateaux et le fond des vallées ;
- L'urbanisation qui se concentre essentiellement sur le bourg et un ensemble de hameaux disséminés sur le territoire.

Les espaces agricoles

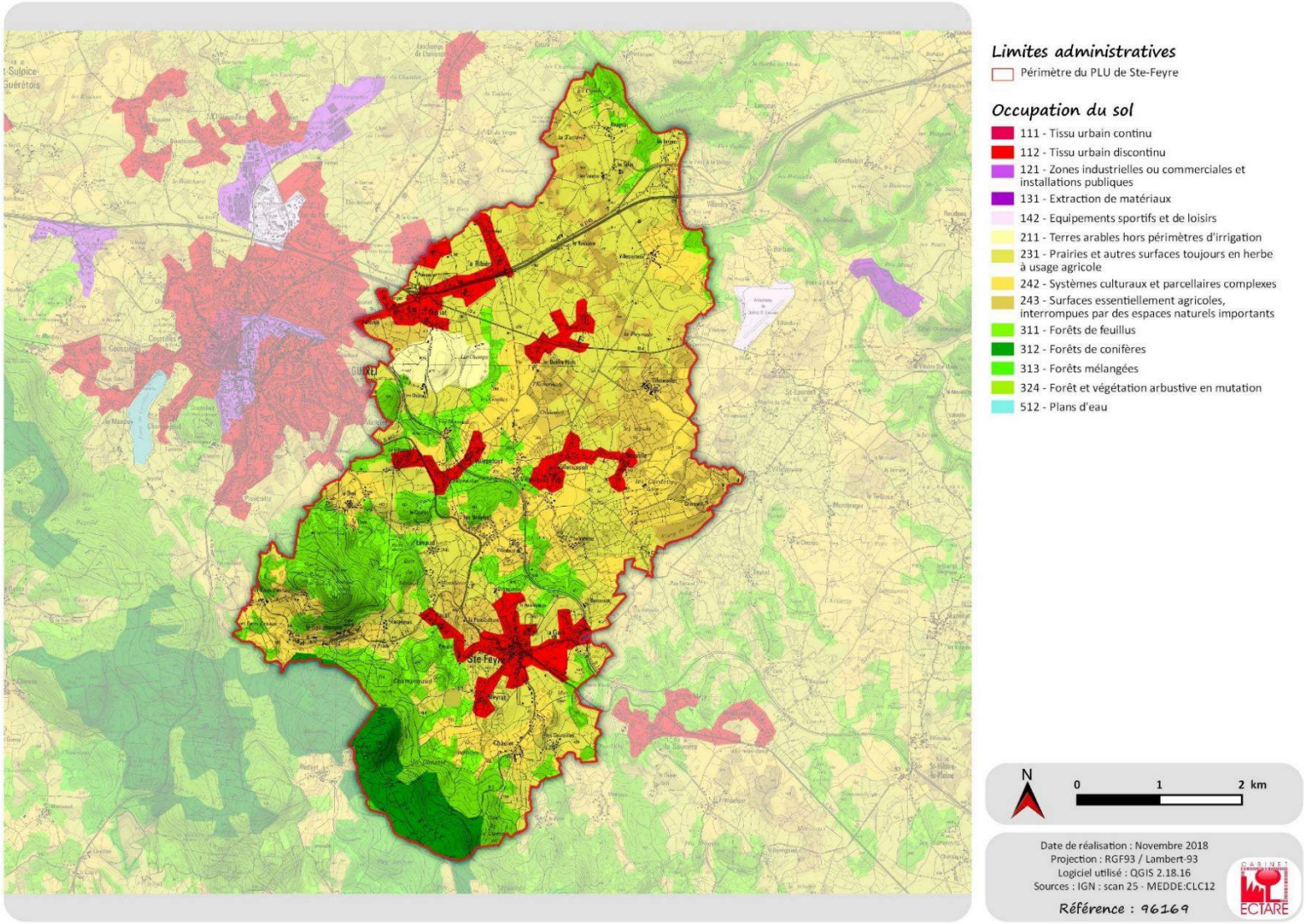
Ils représentent une surface agricole utilisée (SAU) de 1045 ha soit 34 % du territoire communal (données AGRESTE 2010). 80 % de la SAU est constituée de Surfaces Toujours en Herbe (STH) et 20 % de terres labourables.

Outre son rôle important dans la diversité et le maintien des paysages (entretien du bocage, entretien des espaces ouverts et donc des dynamiques visuelles…), l'agriculture joue un grand rôle écologique. Elle participe notamment à la préservation des corridors écologiques et à la diversité biologique grâce à l'entretien des :

- Haies bocagères, corridors assurant le déplacement de nombreuses espèces animales et offrant des aires de chasse, de reproduction, etc. ;
- Prairies, entretenues par le bétail.
- Landes et pelouses, autrefois pâturées par le bétail. Ces milieux sont aujourd'hui ouverts et peu à peu envahis par les fourrés pré-forestiers qui étouffent la lande. Cette menace de fermeture du milieu perturbe particulièrement la faune (rapaces nicheurs notamment).

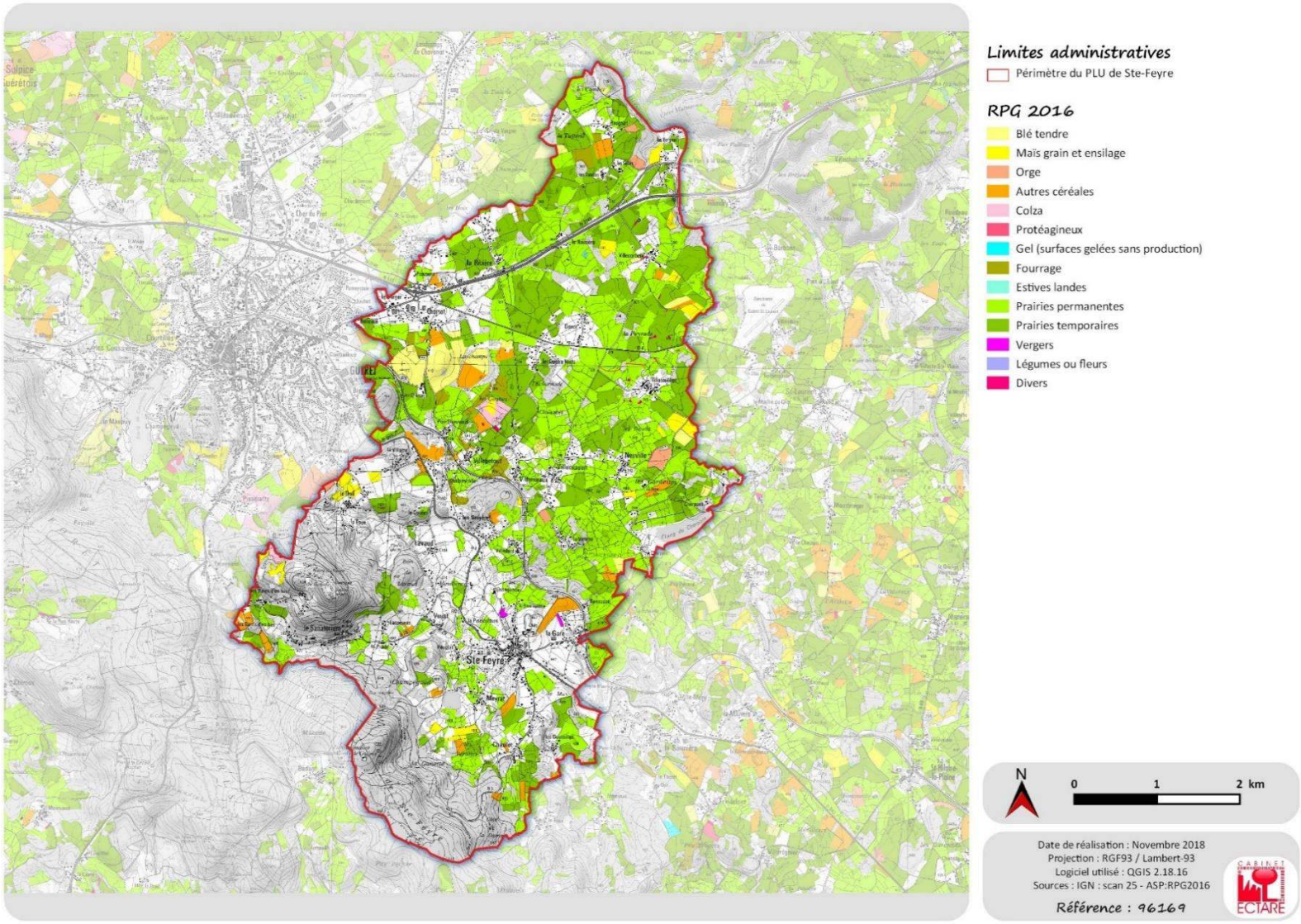
Les espaces agricoles représentent ainsi des habitats « naturels » abritant une flore messicole et de nombreuses espèces d'oiseaux, de petits rongeurs, d'insectes, etc.
De la santé de l'agriculture dépend celle de ces milieux : la déprise agricole conduit à une fermeture progressive des milieux (par absence d'entretien) et l'intensification trop soutenue peut mener à une perte de la biodiversité.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Carte 10 : Occupation du sol de la commune de Sainte-Feyre (© ECTARE)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Carte 11 : Typologie des terres agricoles sur la commune (RPG 2016)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Les espaces forestiers

Ils sont moins importants que les espaces agricoles. Cependant, la perception de l'arbre différentes formes est forte sur l'ensemble du territoire communal : présence de massifs boisés, bosquets, haies, arbres isolés. Les bois occupent les sommets, les versants incultes des collines, les bordures des cours d'eau et ponctuent les espaces agricoles du plateau ondulé du territoire communal.

Le bois de Sainte-Feyre (forêt communale de 122 ha) possède un impact visuel fort dans les paysages. Il est majoritairement occupé par des résineux (dont son élimination de l'inventaire ZNIEFF de type 2 « Forêt de Chabrières ». Quelques massifs feuillus nichés aux franges du massif et dans les vallons les plus encaissés constituent des refuges dans les boisements de conifères monospécifiques et apportent de la diversité.
La forêt de la M.G.E.N. de Sainte-Feyre (surplombant le Sanatorium) est soumise au régime forestier (servitude d'utilité publique A1) comme le bois de Sainte-Feyre.

Le massif de Chabrières d'une superficie de 1400 ha abrite 363 ha de forêt domaniale, propriété de l'Etat.

La commune de Sainte-Feyre est concernée par une charte forestière portée par la communauté d'agglomération du Grand Guéret et la Communauté de Communes Portes de la Creuse en Marche. Cette charte forestière s'étend sur 39 communes.

27,3% du territoire communal, soit 817,5 ha, sont occupés par des boisements (28, 7 % sur la communauté d'agglomération du Grand Guéret).

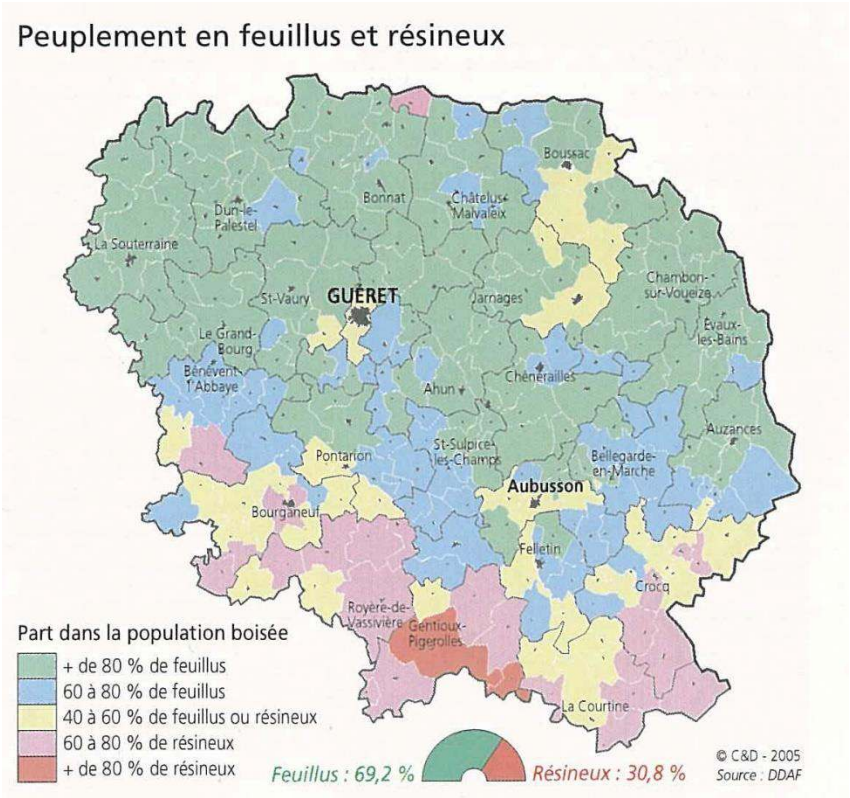


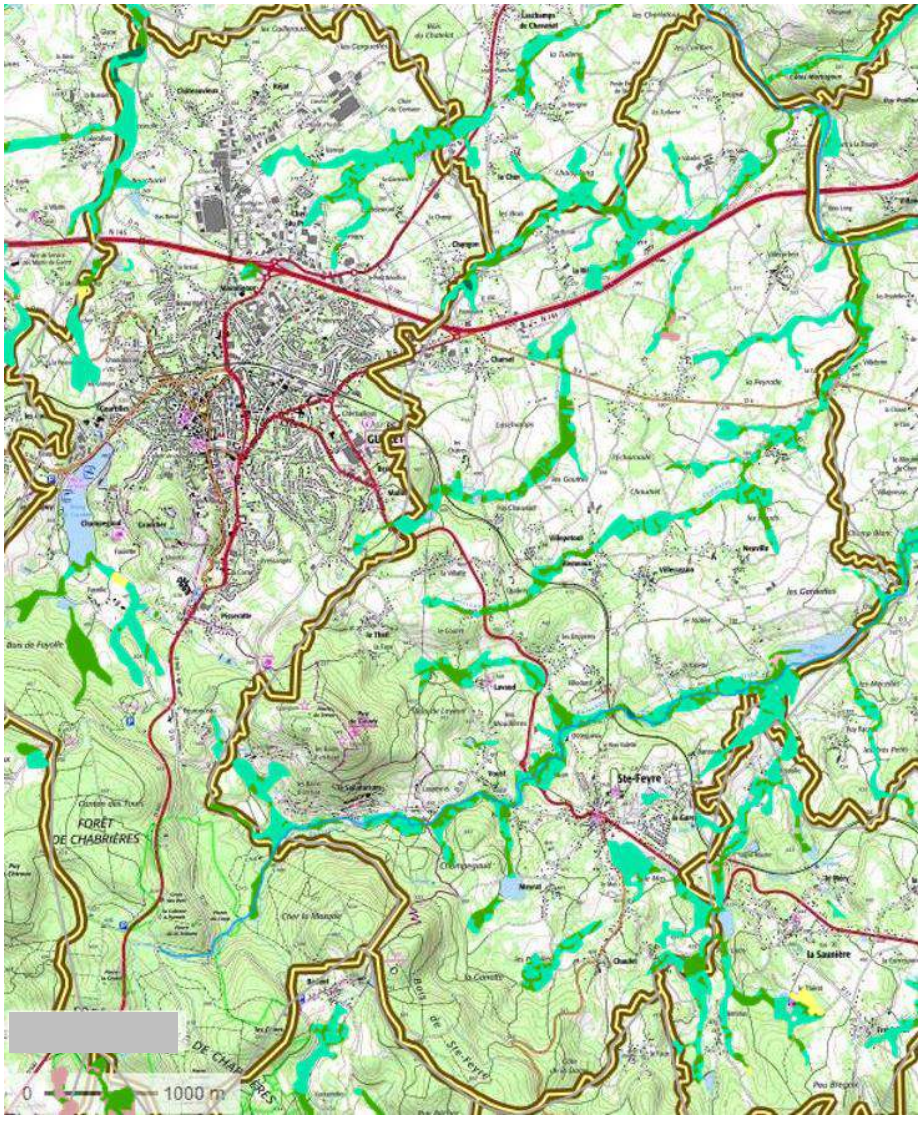
Figure 19 – Peuplement en feuillus et résineux en Creuse en 2005 (source DDAF)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Les milieux aquatiques

L'eau est très présente sur le territoire, avec un réseau hydrographique bien développé (34,7 km de cours d'eau) et deux grands plans d'eau (Cherpont et Meyrat) totalisant 15 ha.

Les zones humides recensées sont généralement associées aux fonds de vallées et composées de prairies et boisements humides en alternance. Une roselière est recensée par l'EPTB de la Vienne au nord de Gorse, mais elle est en cours de fermeture.



- Boisements artificiels-plantations
- Boisements à forte naturalité
- Mosaique d'entités humides de moins de 0,1ha
- Prairies humides
- Prairies humides naturelles à jonc
- Prairies humides naturelles à molinies et autre
- Roselières, magnocaricaies et mégaphorbiaies
- Terres arables
- Tourbières, landes humides et bas-marais
- Zones humides urbaines et autres territoires artificialisés

Figure 20 – Zones humides recensées sur la commune de Sainte-Feyre (source : EPTB Vienne)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

2.4.4. Le fonctionnement écologique du secteur - trames verte et bleue

Généralités

Définition de la trame verte et bleue au sens du Grenelle de l'environnement

« La trame verte et la trame bleue ont pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation et à la restauration des continuités écologiques entre les milieux naturels ».

La trame verte est constituée :

- de tout ou partie des espaces protégés au titre du livre III du code de l'environnement (Conservatoire de l'espace littoral, Parcs nationaux, Réserves naturelles...) et du titre Ier du livre IV portant sur la protection de la faune et de la flore ainsi que les espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité ;
- et, justifiant l'utilisation du terme « trame verte », des corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des formations végétales linéaires ou ponctuelles permettant de relier les espaces mentionnés plus haut.

La trame bleue est constituée :

- des cours d'eau, parties de cours d'eau ou canaux figurant sur les listes établies en application de l'article L. 214-17 du code de l'environnement et ceux importants pour la préservation de la biodiversité ;
- de tout ou partie des zones humides dont la préservation ou la remise en bon état contribue à la réalisation des objectifs visés au IV de l'article L. 212-1, et notamment les zones humides mentionnées à l'article L. 211-3, et celles jugées importantes pour la préservation de la biodiversité.

Principes de fonctionnement – Réseau écologique

Un réseau écologique est constitué des éléments suivants :

- Les réservoirs ou pool de biodiversité : milieux naturels de bonne qualité et de surface suffisante pour conserver une bonne fonctionnalité. Ce sont des zones biologiquement riches tant d'un point de vue qualitatif que quantitatif.
- Les zones de développement, constituées par des espaces transformés ou dégradés mais qui restent potentiellement favorables à la présence des espèces spécialisées.
- Les continuums écologiques, formés par des ensembles d'espaces privilégiés dans lesquels peuvent se développer des métapopulations grâce à des échanges permanents.
- Les zones d'extension, potentielles intéressantes pour la faune mais actuellement non accessibles.
- Les corridors biologiques (ou connexions écologiques), constitués par les espaces naturels utilisés par la faune et la flore pour se déplacer pendant un cycle de vie.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

La trame verte et bleue à l'échelon supra communal

Le Schéma régional de Cohérence Ecologique d'Aquitaine (SRCE)

Définition du SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) a été mis en place dans le cadre de la démarche concertée du Grenelle de l'Environnement, dont un des objectifs est d'élaborer un nouvel outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité. : la Trame verte et bleue. Ainsi, le SRCE a été initié par l'article 121 de la loi « Grenelle II » de juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (codifié dans les articles L.371-1 et suivants du code de l'Environnement).

Le SRCE traduit à l'échelle régionale les enjeux et objectifs de la Trame verte et bleue. Il a pour objectif de lutter contre la dégradation et la fragmentation des milieux naturels, de protéger la biodiversité, de participer à l'adaptation au changement climatique et à l'aménagement durable du territoire. Il définit pour le Limousin les enjeux et objectifs en termes de continuités écologiques que devront prendre en compte les différents documents d'urbanisme tels que les schémas de cohérence territoriaux (SCoT) et les plans locaux d'urbanisme communaux et intercommunaux (PLU et PLUi) dans les 3 ans à compter de son approbation. Au-delà de sa prise en compte dans les documents d'urbanisme, le SRCE s'adresse à toute personne susceptible de pouvoir œuvrer en faveur des continuités écologiques : l'Etat et ses services déconcentrés, les collectivités territoriales, les aménageurs, les acteurs socio-économiques ainsi que les structures de gestion et de protection des espaces naturels.

Le département de la Creuse dépend du Schéma Régional de Cohérence Écologique du Limousin adopté par arrêté préfectoral le 2 décembre 2015 après approbation du Conseil régional en date du 20 novembre 2015.

Enjeux du SRCE du Limousin

14 enjeux ont ainsi été déterminés pour le Limousin :

- 10 enjeux regroupés en 3 enjeux clés, au plus proche des caractéristiques du territoire limousin ;
- 4 enjeux transversaux retraçant les besoins concernant tous les territoires relativement aux continuités écologiques :

Enjeu clé A : Le maintien et la restauration de la mosaïque de milieux, élément paysager identitaire du Limousin	
Enjeu A.1	Le maintien de **milieux forestiers** diversifiés
Enjeu A.2	Le maintien et la restauration d'un réseau de haies fonctionnelles
Enjeu A.3	La conservation et la mise en réseau des **milieux secs**
Enjeu A.4	Le maintien des **prairies naturelles**

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Enjeu clé B : Le maintien ou l'amélioration de la qualité et de la fonctionnalité des milieux aquatiques et de la ressource en eau du Limousin, région située en têtes de bassins versants	
Enjeu B.1	L'importance de **milieux humides** en tant qu'interface entre les milieux aquatiques et terrestres
Enjeu B.2	Le maintien et la restauration des **continuités hydrographiques** des cours d'eau
Enjeu B.3	La gestion et l'aménagement des **étangs** dans le respect de la continuité écologique et de la qualité des milieux aquatiques
Enjeu clé C : L'intégration de la biodiversité et la fonctionnalité des écosystèmes de la région dans le développement territorial	
Enjeu C.1	La promotion d'une **sylviculture** limousine économiquement viable prenant en compte la diversité des milieux, les corridors écologiques et la multifonctionnalité de la forêt
Enjeu C.2	La promotion des **activités agricoles** nécessaires au maintien des milieux bocagers et des milieux agropastoraux
Enjeu C.3	La nécessaire intégration de la biodiversité et des continuités écologiques dans le **développement urbain et le réseau de transports**
Enjeux transversaux (T)	
Enjeu T.1	L'amélioration et le partage des **connaissances** liées aux continuités écologiques
Enjeu T.2	La consolidation et la création **d'outils** au service des continuités écologiques
Enjeu T.3	La **sensibilisation** et la valorisation des services rendus par la trame verte et bleue
Enjeu T.4	**L'articulation** du SRCE avec les différentes politiques publiques

Figure 21 – Tableau des enjeux du SRCE du Limousin (source : SRCE Limousin)

Plan d'actions stratégiques du SRCE Limousin

Le plan d'actions stratégiques du SRCE Limousin comprend 58 actions organisées en :

- 3 orientations spécifiques au territoire régional, déclinées en 8 sous-orientations :

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

I. Préserver durablement la mosaïque paysagère limousine
I.1 Assurer des milieux boisés et arborés diversifiés garant d'une diversité biologique
I.2 Garantir un réseau fonctionnel de haies
I.3 Préserver et restaurer les milieux ouverts fragiles (milieux secs, prairies naturelles,…)
II. Faire participer les acteurs socio-économiques au maintien et à la remise en bon état des continuités écologiques
II.1 Promouvoir une activité sylvicole économiquement viable en prenant en compte la multifonctionnalité de la forêt et la diversité des milieux au sein des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques
II.2 Promouvoir une activité agricole bénéfique au maintien des milieux bocagers et des milieux agropastoraux
III. Assurer le maintien du rôle de tête de bassin et préserver les milieux aquatiques et humides
III.1 Maintenir des zones humides fonctionnelles en interface entre la Trame verte et la Trame bleue
III.2 Assurer la libre circulation des espèces aquatiques et semi-aquatiques
III.3 Gérer les étangs en prenant en compte leurs impacts écologiques

- 3 orientations transversales, déclinées en 6 sous-orientations

IV. Décliner la TVB du SRCE dans les documents d'urbanisme et de planification
IV. 1 Sensibiliser et accompagner les collectivités à la TVB
IV.2 Prendre en compte le SRCE dans les documents d'urbanisme
V. Améliorer les connaissances sur les continuités et sensibiliser aux continuités
V.1 Améliorer les connaissances pour affiner l'identification des continuités écologiques du Limousin
V.2 Sensibiliser et former les acteurs du territoire à la Trame verte et bleue
V.3 Faire vivre, suivre et évaluer le SRCE (cf. partie spécifique au SRCE)
VI. Favoriser la transparence écologique des infrastructures de transports, des ouvrages hydrauliques, de production d'énergie ou de matériaux

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Cinq sous-trames ont été définies :

- sous-trame des milieux boisés,
- sous-trame des milieux bocagers,
- sous-trame des milieux secs et/ou thermophiles et/ou rocheux,
- sous-trame des milieux humides,
- sous-trame des milieux aquatiques.

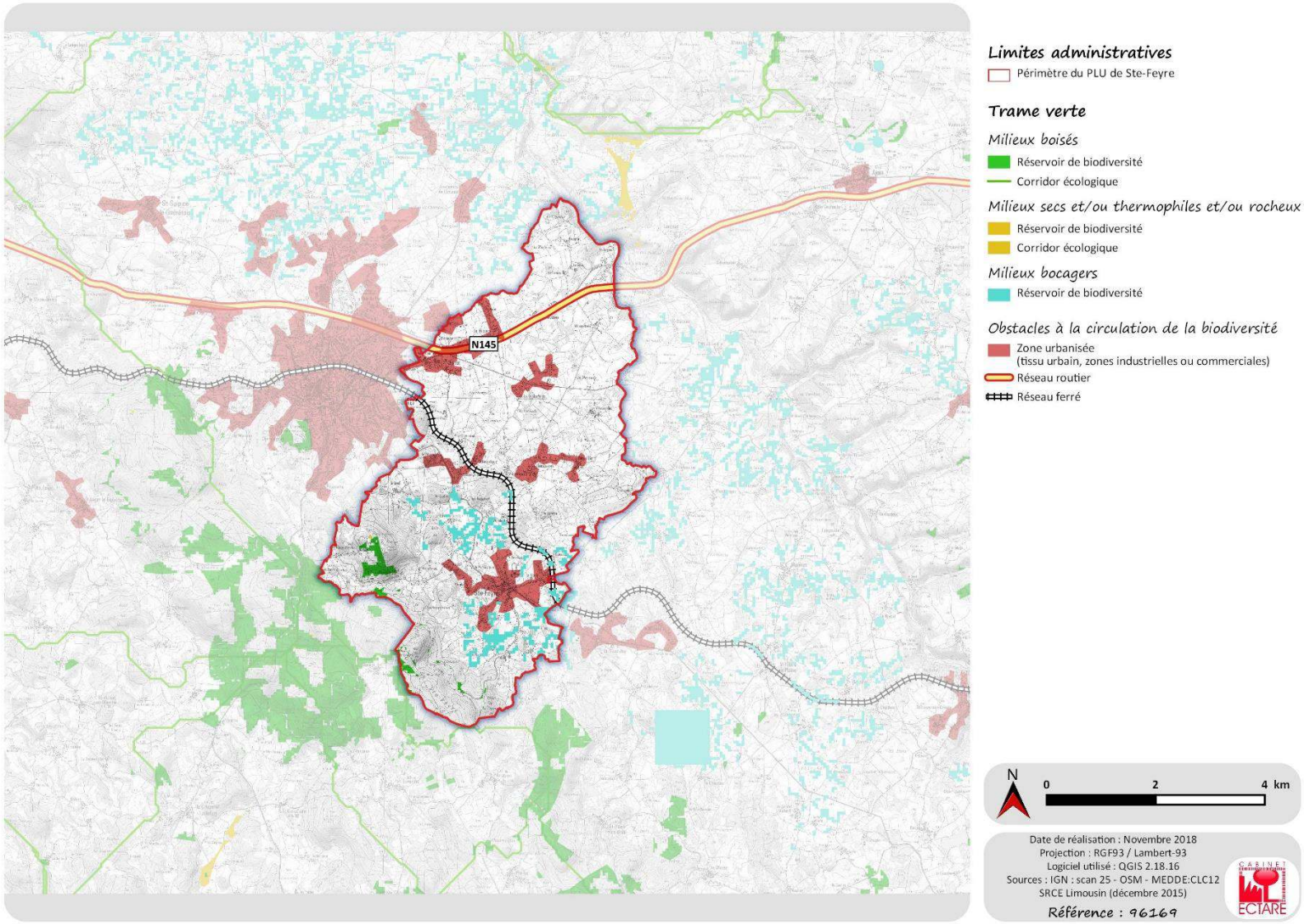


Au sein de chaque sous-trame, des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques sont déterminés, également appelés « composantes » de la TVB régionale.

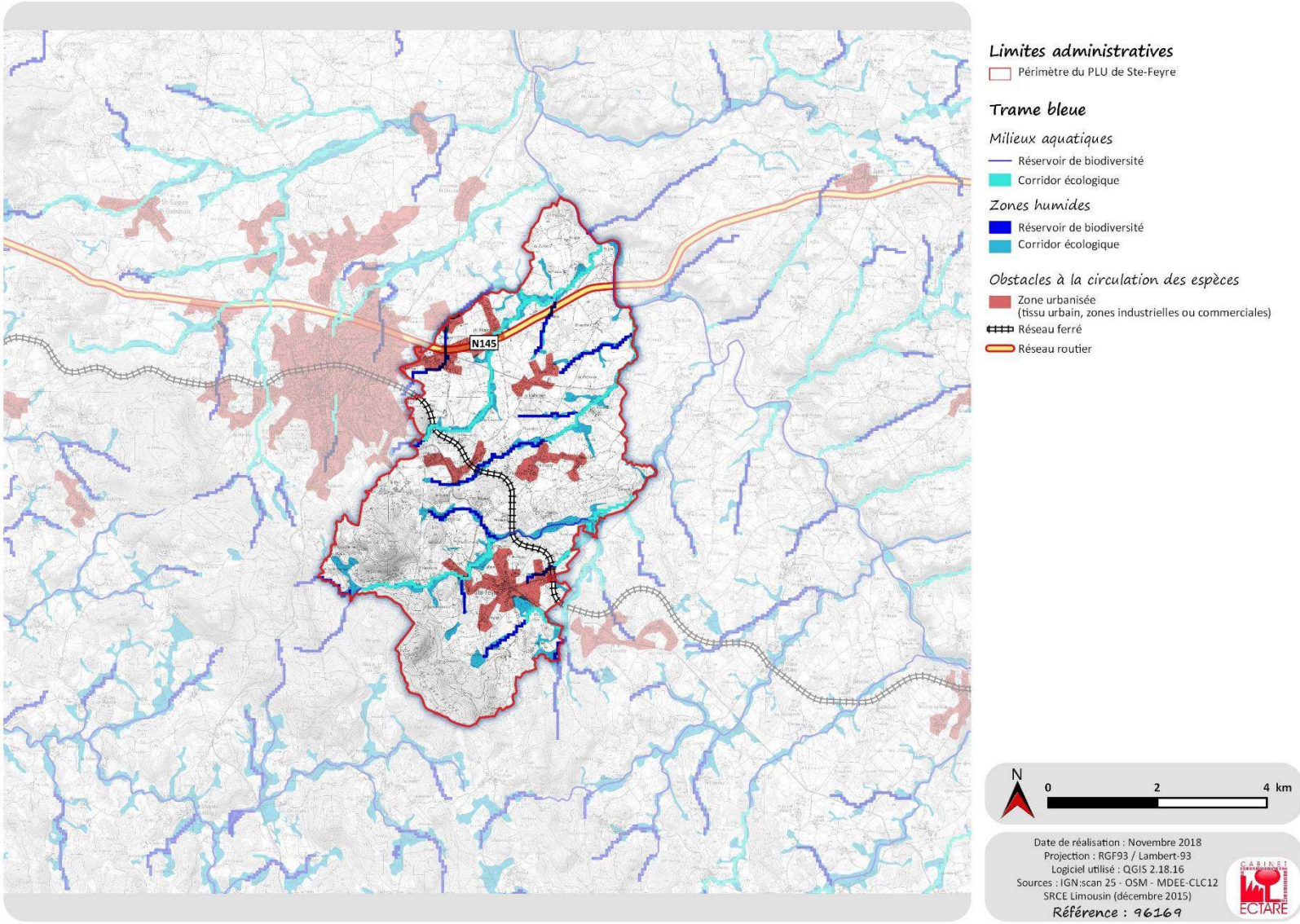
Le SRCE Limousin et le territoire communal

Une étude du SRCE a été réalisée sur le territoire communal afin de mettre en avant les grands enjeux régionaux de la trame verte et bleue qui le concernent.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Sur la commune de Sainte-Feyre, on distingue :

- Une trame bleue – cours d'eau, lacs étangs ;
- Une trame bleue – zone à dominante humide ;
- Une trame verte – milieux boisés ;
- Une trame verte – milieux bocagers ;
- Des réservoirs de biodiversité ;
- Des corridors écologiques.

La trame bleue (milieux aquatiques) correspond à l'ensemble du réseau hydrographique, et notamment les cours d'eau.

La trame bleue (milieux humides) est définie d'après le code de l'environnement : les zones humides sont désignées comme *« des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année »* (Art. L.211-1). Les milieux humides regroupent donc des milieux tourbeux, les autres milieux humides (landes humides, prairies humides, mégaphorbiaies, etc.), les boisements humides, les ripisylves, les habitats humides associés aux plans d'eau, mares, étangs, ...

La trame verte (milieux forestiers) correspond à des espaces couverts par une végétation arborée, feuillue ou résineuses (hors boisements humides).

La trame verte (milieux bocagers) correspond aux parcelles agricoles (prairies, cultures, etc.) accompagnées d'un réseau de structures végétales arbustives, arborées ou buissonnantes plus ou moins dense (haie, bosquet et boqueteau, alignement d'arbres, etc.).

Les enjeux associés à la trame bleue (milieux aquatiques) sont :

Enjeu clé A	**Le maintien et la restauration de la mosaïque de milieux, élément paysager identitaire du Limousin**
Enjeu clé B	**Le maintien ou l'amélioration de la qualité et de la fonctionnalité des milieux aquatiques et de la ressource en eau du Limousin, région située en tête de bassins versants**
Enjeu B.1	L'importance de milieux humides en tant qu'interface entre les milieux aquatiques et terrestres
Enjeu B.2	Le maintien et la restauration des continuités hydrographiques des cours d'eau
Enjeu B.3	La gestion et l'aménagement des étangs dans le respect de la continuité écologique et de la qualité des milieux aquatiques
Enjeu clé C	**L'intégration de la biodiversité et la fonctionnalité des écosystèmes de la région dans le développement territorial**
Enjeu C.1	La promotion d'une sylviculture limousine économiquement viable prenant en compte la diversité des milieux, les corridors écologiques et la multifonctionnalité de la forêt
Enjeu C.2	La promotion des activités agricoles bénéfiques au maintien des milieux bocagers et des milieux agropastoraux

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Les enjeux associés à la trame bleue (milieux humides) sont :

Enjeu clé A	**Le maintien et la restauration de la mosaïque de milieux, élément paysager identitaire du Limousin**
Enjeu clé B	**Le maintien ou l'amélioration de la qualité et de la fonctionnalité des milieux aquatiques et de la ressource en eau du Limousin, région située en tête de bassins versants**
Enjeu B.1	L'importance de milieux humides en tant qu'interface entre les milieux aquatiques et terrestres
Enjeu clé C	**L'intégration de la biodiversité et la fonctionnalité des écosystèmes de la région dans le développement territorial**
Enjeu C.2	La promotion des activités agricoles bénéfiques au maintien des milieux bocagers et des milieux agropastoraux

Les enjeux associés à la trame verte (milieux forestiers) sont :

Enjeu clé A	**Le maintien et la restauration de la mosaïque de milieux, élément paysager identitaire du Limousin**
Enjeu A.1	Le maintien de milieux forestiers diversifiés
Enjeu clé B	**Le maintien ou l'amélioration de la qualité et de la fonctionnalité des milieux aquatiques et de la ressource en eau du Limousin, région située en tête de bassins versants**
Enjeu C.1	La promotion d'une sylviculture limousine économiquement viable prenant en compte la diversité des milieux, les corridors écologiques et la multifonctionnalité de la forêt

Les enjeux associés à la trame verte (milieux bocagers) sont :

Enjeu clé A	**Le maintien et la restauration de la mosaïque de milieux, élément paysager identitaire du Limousin**
Enjeu A.2	Le maintien et la restauration d'un réseau de haies fonctionnelles
Enjeu A.4	Le maintien des prairies naturelles
Enjeu clé B	**Le maintien ou l'amélioration de la qualité et de la fonctionnalité des milieux aquatiques et de la ressource en eau du Limousin, région située en tête de bassins versants**
Enjeu B.1	L'importance de milieux humides en tant qu'interface entre les milieux aquatiques et terrestres
Enjeu clé C	**L'intégration de la biodiversité et la fonctionnalité des écosystèmes de la région dans le développement territorial**
Enjeu C.2	La promotion des activités agricoles bénéfiques au maintien des milieux bocagers et des milieux agropastoraux

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Les corridors écologiques ont été définis comme étant des « éléments linéaires du paysage dont la physionomie diffère de l'environnement adjacent ». Les corridors peuvent être naturels (rivières, crêtes, passages d'animaux) ou créés par l'homme (routes, lignes à haute tension…). Ils sont pour la plupart organisés en réseaux et leur linéarité leur confère un rôle particulier dans la circulation des flux de matières ou d'organismes (Burel, 2000).

Différents types de corridors ont été distingués en fonction de leur origine (1986) :

- Corridors d'habitats naturels : qui suivent en général la topographie ou des contours environnementaux, et qui sont le résultat de processus environnementaux ;
- Corridors d'habitats régénérés : lorsqu'il y a à nouveau croissance d'une végétation initialement perturbée (exemple : des haies) ;
- Corridors d'habitats plantés : ce sont des corridors qui ont été établis par l'être humain et sont composés généralement d'espèces de plantes non indigènes ou bien d'espèces exotiques ;
- Corridors d'habitats perturbés : comme les voiries, les couloirs laissés par l'implantation de lignes à haute tension.

Les corridors possèdent plusieurs fonctions principales : habitat (si l'espèce se reproduit), conduit (pour le déplacement), barrière (exemple une haie pour des vaches), filtre (si le déplacement dans le corridor est amoindri), source (si le corridor est un habitat qui « fournit » des individus) ou l'inverse, un puits.
Le rôle des corridors dépend de leur structure, de leur place dans le paysage, des caractéristiques biologiques de l'espèce considérée, de leur place dans le réseau d'éléments linéaires. Ces réseaux se caractérisent par ailleurs par leur linéaire, leur nombre, la qualité de leurs connexions et de leurs éléments (Burel, 2000).

Dans un premier temps, il faut signaler que le fonctionnement des corridors écologiques de la commune de Sainte-Feyre est perturbé par la présence d'infrastructures dont surtout la RN145 et la voie ferrée qui peuvent constituer des obstacles à la circulation de certaines espèces.
On peut cependant citer la place notable des cours d'eau dans la circulation des espèces (les ruisseaux de la Pisciculture, de la Combette et de la Ribière qui alimentent tous au final la rivière la Creuse au nord de la commune), mais aussi la multitude de petits bois, de reliefs boisés dont le Puy de Gaudy est le plus emblématique.

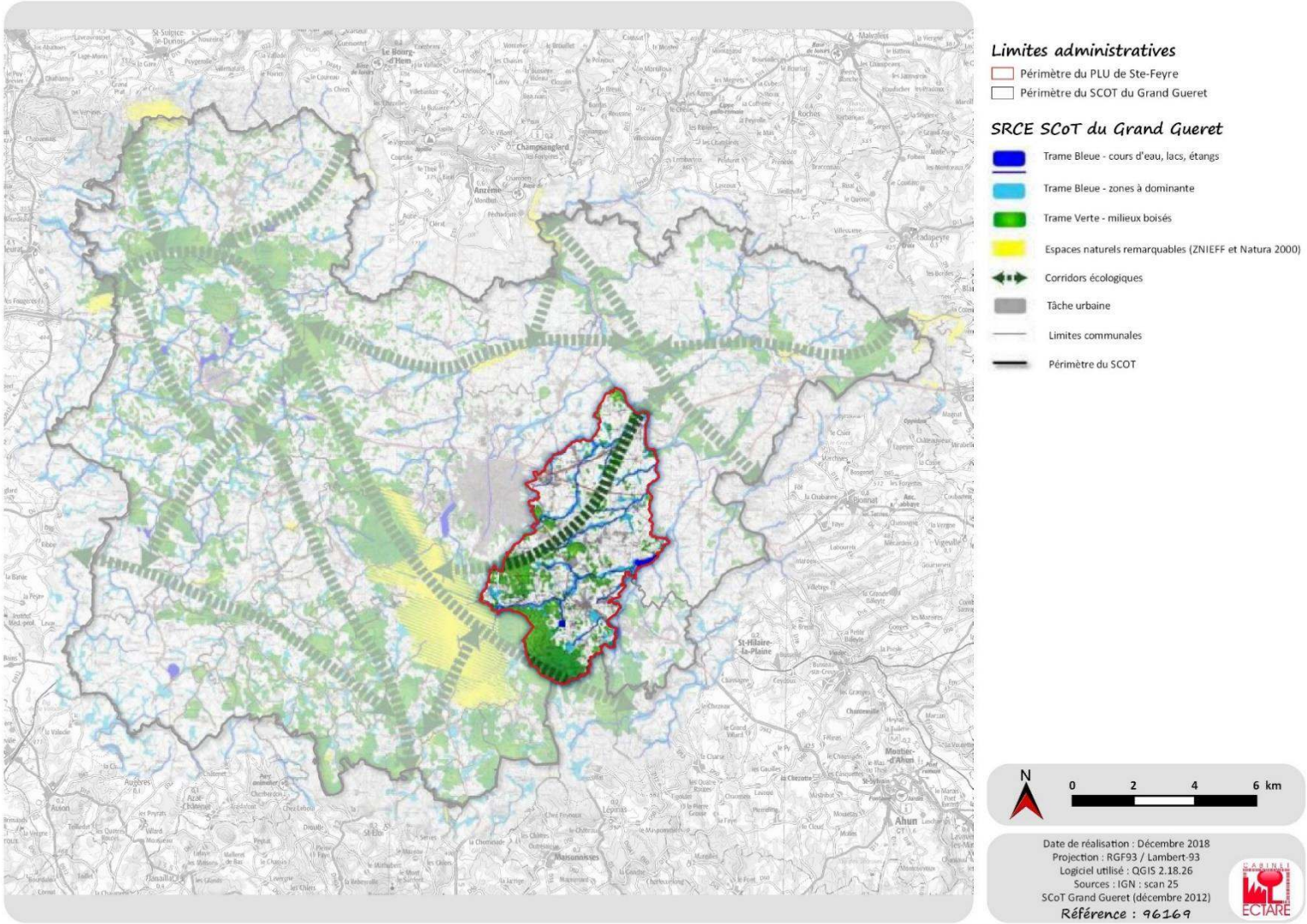
Il importe de constater que cette mosaïque de milieux participe à la constitution d'une trame supra-communale, soit par leur transversalité géographique (cours d'eau et grands massifs forestiers), soit par le fait qu'ils permettent le maillage du territoire entre les principaux cœurs de biodiversité.

L'application du la TVB du SCOT

Le SCoT[18] Communauté de Communes Saint-Vaury Guéret a pris en compte les continuités écologiques. Dans son PADD[19], il se fixe comme objectif de *« protéger les espaces naturels remarquables et maintenir les corridors écologiques : la trame verte et bleue »*. Le DOO[20] traduit cet objectif par le « *maintien de l'équilibre de la biodiversité des espaces naturels* ». Ainsi, une cartographie de la TVB a été réalisée afin d'assurer la préservation des continuité écologiques et des principaux réservoirs de biodiversité. Le SCoT impose de traduire cette carte schématique dans le PLU.
Le SCOT de la Communauté de Communes Guéret Sainte-Feyre comprend une carte de la trame verte et bleue où sont reportés les corridors.

[18] Schéma de Cohérence Territoriale
[19] Programme d'Aménagement et de Développement durable
[20] Document d'Objectifs et d'Orientation

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

2.5. Synthèse du diagnostic environnemental

MILIEU PHYSIQUE		
Thème environnemental	**Caractéristiques principales de l'environnement**	**Sensibilité de l'environnement**
Climat	– La commune de Sainte-Feyre possède un climat océanique dégradé lié à la proximité du Massif Central. Le secteur compte peu de jours de neige mais d'assez fréquents jours avec gelée. Les températures 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 nivellement progressif depuis la vallée de la Creuse au nord-est jusqu'au massif des Monts de Guéret au sud-ouest. La majeure partie des villages reposent sur un plateau intermédiaire. Cet étagement confère des panoramas intéressant depuis les points hauts.	**Faible**
Pédologie et occupation des sols	– Le territoire de Sainte-Feyre appartient au massif cristallin de Guéret. Il repose sur un socle hercynien composé de roches granitiques. – La typologie des sols et des sous-sols est assez uniforme sur l'ensemble du territoire.	**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).	**Moyenne**
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 (immédiats et rapprochés) 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.	**Moyenne**

Accusé de réception en préfecture
023-200054825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

MILIEU PHYSIQUE		
	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 hétérogènes. 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.	

QUALITE 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, sur la commune de Sainte-Feyre, deux sites sont réputés encore en activité (station-service et garage mécanique). – Selon la base de données BASOL, aucun site ou sol pollués nécessitant une action des pouvoirs publics n'est identifiée 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**

Mairie de Sainte-Feyre
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

QUALITE DES MILIEUX, NUISANCES ET POLLUTIONS		
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 péri-urbain à rural selon les secteurs. L'ambiance sonore est marquée par la présence de la RN145 classée au titre du bruit des infrastructures de transports terrestres en catégorie 2, et de deux autres voies (RD 4 et RD 942) également classées en catégories 3 et 4.	**Moyenne**
Energie	– Le potentiel de développement des énergies renouvelable est limité sur le territoire communal. Aucun projet n'est recensé sur le territoire communal.	**Moyenne**

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**

MILIEU NATUREL, FAUNE, FLORE		
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, la plus	**Faible**

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	ZNIEFF de type 2 « Forêt de Chabrières » s'étend au-delà de la limite sud-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**

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

3. LES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET HABITAT

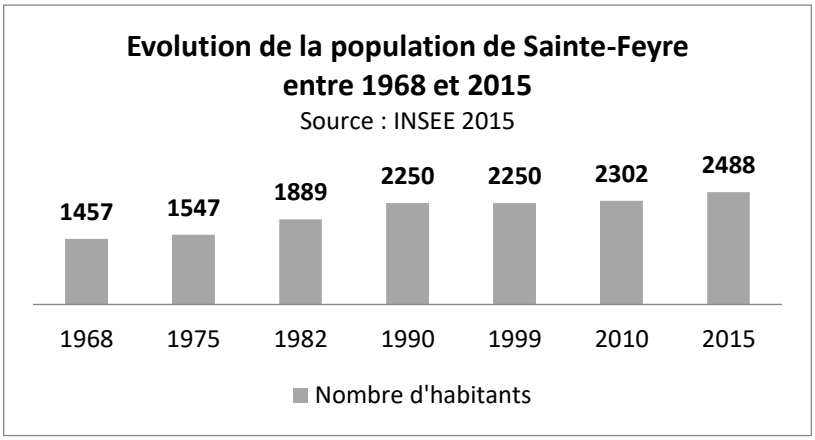
3.1. Les dynamiques sociodémographiques

3.1.1. Une commune en forte croissance démographique depuis 1968

La commune de Sainte-Feyre compte 2 488 habitants en 2015 (INSEE). Au regard des recensements connus, son poids démographique a été relativement stable depuis le 19ème et jusqu'en 1968, oscillant autour des 1 500 habitants, avec un pic de 1 800 habitants enregistré dans les années 1870 (source Ldh/EHESS/Cassini).

⇒ **Une forte hausse démographique depuis 1968**

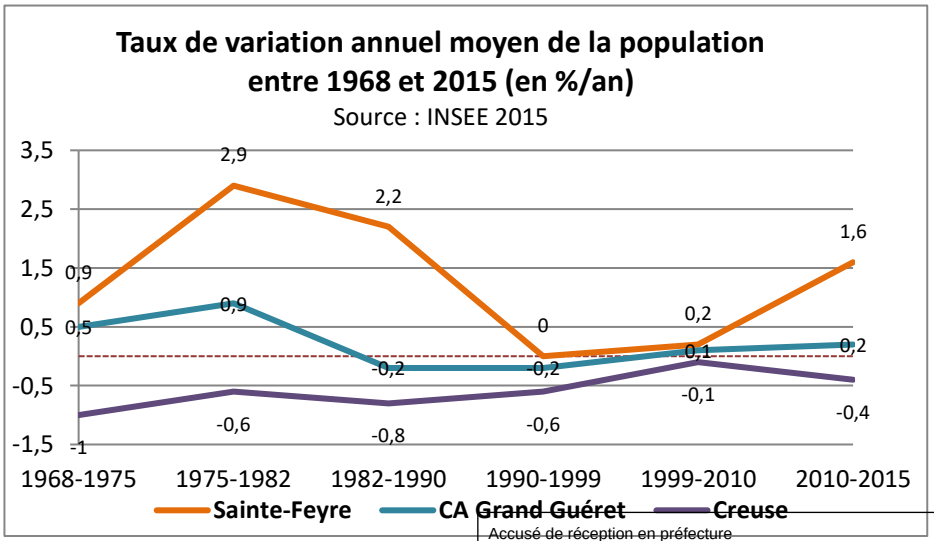
La population de Sainte-Feyre a fortement augmenté, passant de 1 457 habitants en 1968 à 2 488 en 2015 : cela représente une hausse de 1 031 habitants, **soit une augmentation de +70% en 50 ans**.
C'est entre 1975 et 1990 que la hausse a été la plus importante avec un gain de population de 703 habitants.



⇒ **Une commune très attractive sur le territoire fragile du Grand Guéret**

Le graphique ci-après permet de comparer les rythmes démographiques de Sainte-Feyre à ceux du Grand Guéret et du département. Quatre périodes se distinguent :

- 1968-1982 : alors que la Creuse connaît une nette baisse de sa population, le Grand Guéret connaît lui un regain démographique. Sainte-Feyre participe grandement à cet élan démographique avec un taux de variation annuel de sa population de +2,9%/an entre 1975 et 1982.
- 1982-1999 : la chute démographique touche l'ensemble des territoires, bien que la baisse soit plus mesurée sur le département, et que les valeurs négatives restent faibles sur le Grand Guéret. Sainte-Feyre est une des rares communes à voir sa population stagner.
- 1999-2010 : les rythmes de variation de la population de Sainte-Feyre, du Grand Guéret et du département convergent lors de cette décennie, avec un ralentissement net des variations de population.



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- 2010-2015 : les dernières tendances montrent le commencement d'un nouveau cycle avec une légère tendance à la reprise démographique sur le Grand Guéret, et une forte reprise sur Sainte-Feyre.

⇒ Une croissance démographique due à l'arrivée de nouveaux habitants

Entre 1999 et 2015 :	Solde migratoire en %/an	Solde naturel en %/an	Variation annuelle moyenne de la population en %/an
Sainte-Feyre	0,80	-0,17	0,63
CA Grand Guéret	0,40	-0,29	0,11
Creuse	0,59	-0,80	-0,21
Source : INSEE 2015			

Solde naturel = différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.
Solde migratoire = différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs.

Entre 1999 et 2015, et comme sur le Grand Guéret, **Sainte-Feyre enregistre un solde naturel négatif de -0,17%/an**. Cela signifie que le nombre de décès dépasse le nombre de naissances : avec 322 naissances contre 381 décès, le solde naturel est de -59 habitants. À l'inverse, **la commune enregistre un solde migratoire positif de +0,8%/an**. Les arrivées de population sont donc nettement supérieures aux départs, et le solde migratoire se traduit par un gain de 297 habitants.

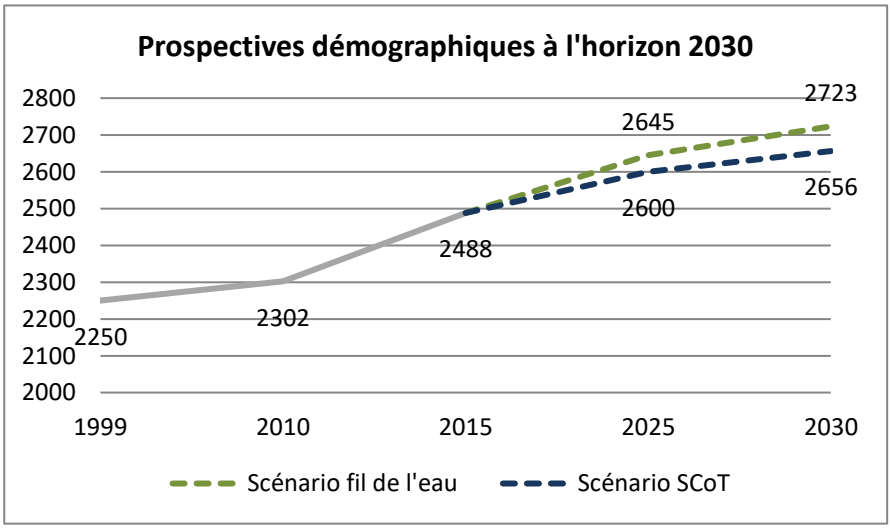
Sainte-Feyre fait partie des communes en première couronne de Guéret qui sont très attractives sur un plan résidentiel. Alors que la ville-centre de Guéret perd des habitants, Sainte-Feyre en gagne. **Il s'agit d'une commune périurbaine typique marquée par une forte croissance démographique et un fort étalement urbain**.

⇒ Les perspectives démographiques

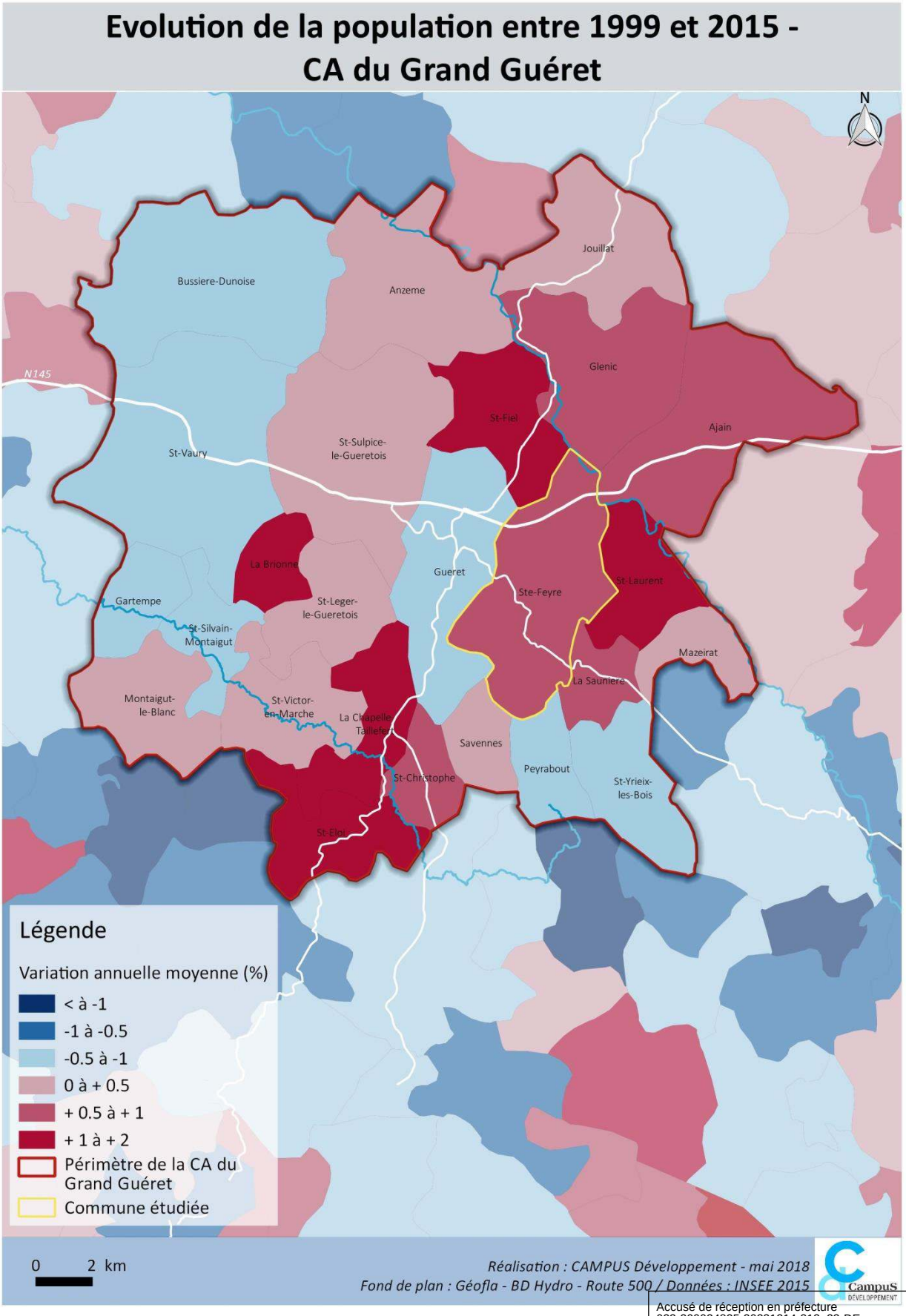
Le scénario « au fil de l'eau » correspond à la continuité des dynamiques de la période 1999-2015 à horizon 2030, soit un taux de variation annuel moyen de la population de +0,63%/an.
Le scénario SCoT correspond à la variation annuelle moyenne de la population estimée à partir du projet de SCoT en vigueur au 30 juillet 2018, lequel vise à atteindre sur l'ensemble de son territoire 29 000 à 30 000 habitants à horizon 2025-2030. Ainsi, nous avons estimé la variation annuelle moyenne du territoire à +0,45%/an, et nous l'avons appliquée à la commune de Sainte-Feyre.

Dans le scénario **« au fil de l'eau »,** la population continue d'augmenter pour atteindre 2 723 habitants en 2030.

Ce scénario est très proche du **scénario estimé de SCoT** où la courbe de population atteint les 2 656 habitants en 2030.



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



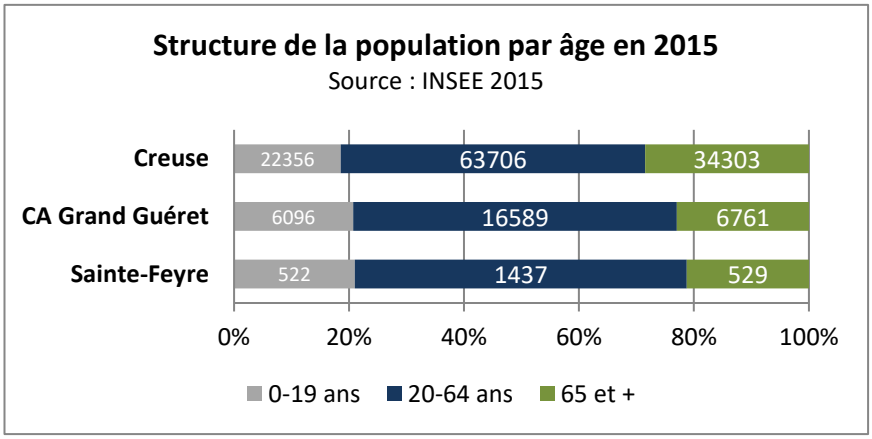
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

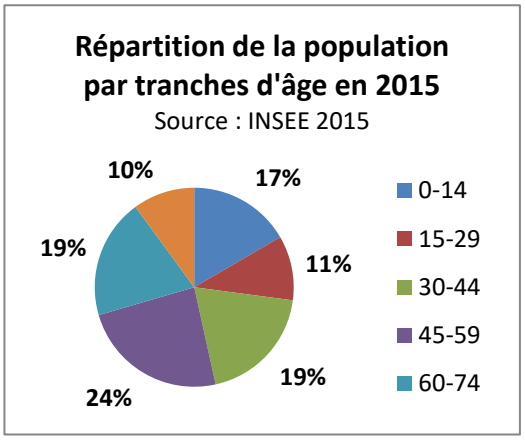
3.1.2. Une commune légèrement plus « jeune » que le Grand Guéret mais qui tend à vieillir

⇒ **Un indice de jeunesse proche du Grand Guéret**

L'indice de jeunesse de Sainte-Feyre est de 0,71 en 2015 : cela signifie que la commune compte en moyenne 7 jeunes de moins de 20 ans pour 10 personnes âgées de 60 ans et plus. **Cet indice est très proche de celui du Grand Guéret (0,67),** alors que la Creuse enregistre un indice de jeunesse très bas de 0,51. **Néanmoins, Ste Feyre reste « plus jeune » que le Grand Guéret.**

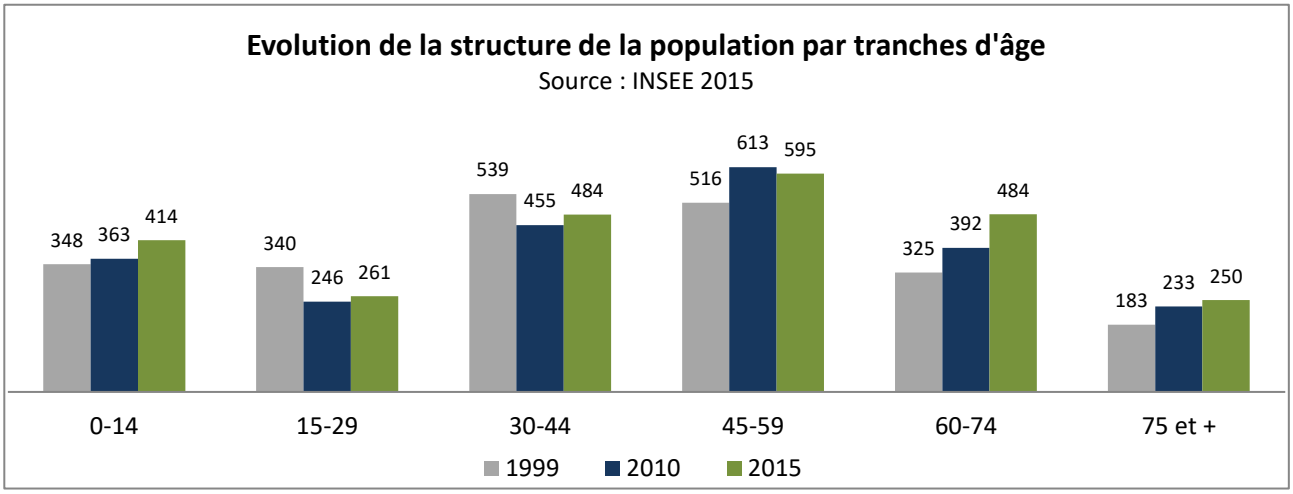
Indice de jeunesse = rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle âgées de 60 ans et plus. Un indice de 1 signifie qu'il existe 1 personne de moins de 20 ans pour 1 personne de 60 ans et plus.



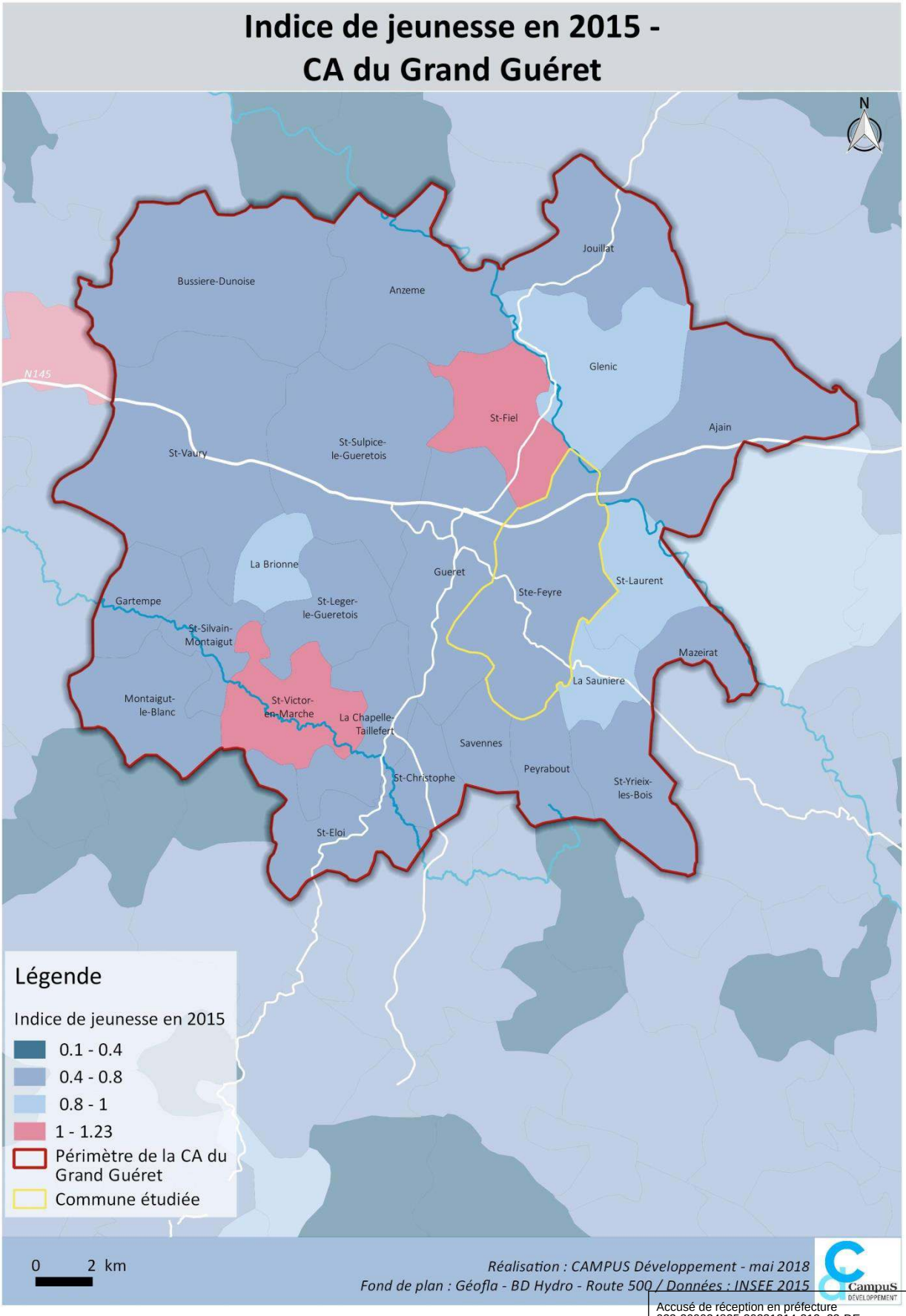


Les personnes âgées de 60 ans et plus représentent 29% de la population municipale. La tranche d'âge 60 - 74 ans a fortement augmenté : elle est passée de 325 à 484 individus (+159 individus). Cette tendance s'explique également par la présence d'un EHPAD sur la commune.

Dans le même temps, **la tranche d'âge des 0-14 ans est également en hausse ce qui traduit une certaine vitalité soutenue par l'arrivée de jeunes couples avec enfants**. La part des 0-29 ans est quasi-similaire aux plus de 60 ans.



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

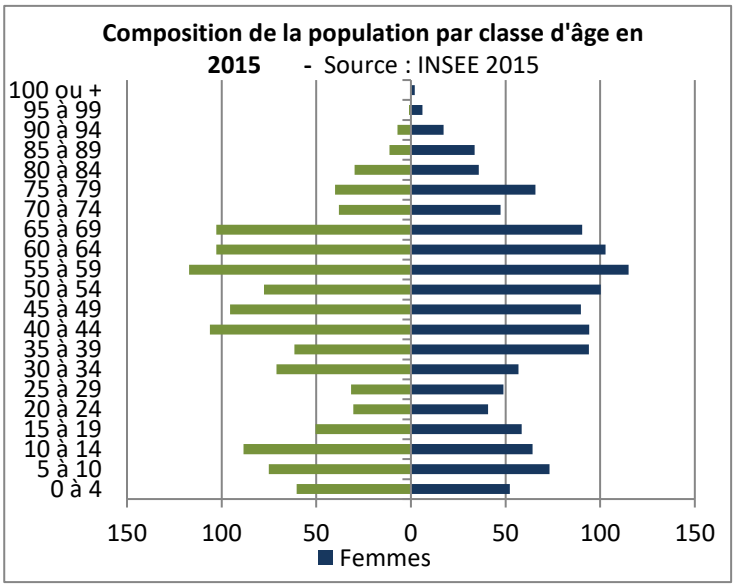


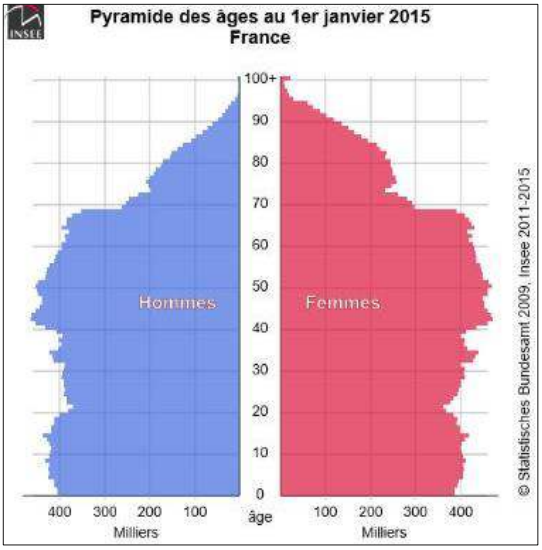
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ La pyramide des âges laisse présager un certain vieillissement de la population

L'analyse des pyramides des âges en 2015 montre que le processus de vieillissement de la population, en cours en France de manière globale, est également en œuvre à Sainte-Feyre :

- Le sommet de la pyramide ne s'effile pas au-delà de la catégorie des 69 ans, mais reste évasé, témoignant d'une forte longévité de la population.
- Le tronc de la pyramide dans la tranche d'âge 40-69 ans est la plus large, laissant prévoir l'accentuation du vieillissement de la population à moyen terme.
- La base de la pyramide est moins large que le tronc : la natalité tend donc à diminuer, et ne permet pas de rattraper le vieillissement de la population. Les 20-24 ans, mais aussi les 25-29 ans, sont les moins nombreux. Il s'agit là d'un constat généralisé dans les départements dits ruraux : les jeunes partent vers les grandes villes pour y étudier puis la plupart y restent pour construire le début de leurs carrières professionnelles, avant d'envisager, pour certains, un retour dans leur région d'origine.





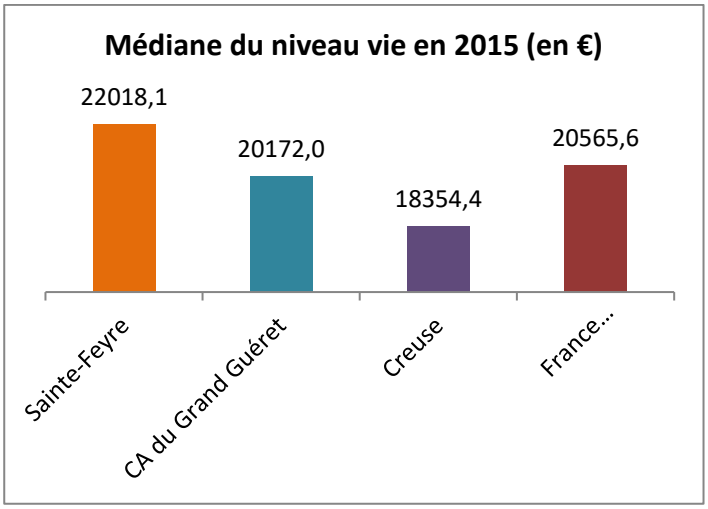
⇒ Un niveau de vie supérieur à celui des Français

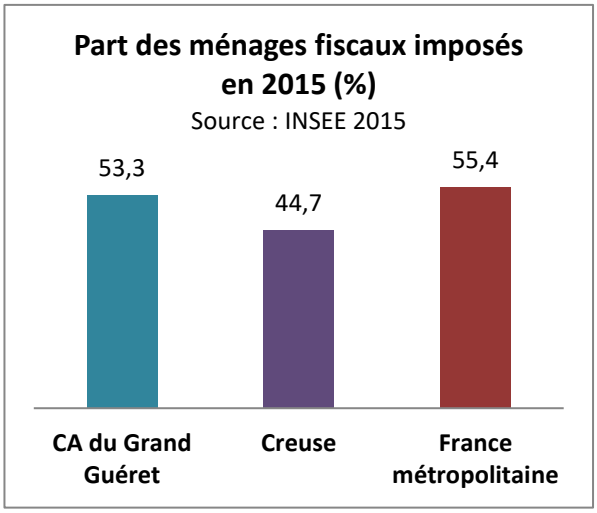
Le revenu annuel médian par unité de consommation des ménages de Sainte-Feyre s'élève à 22 018 €, soit un revenu nettement supérieur à la médiane nationale, et à la médiane du Grand Guéret (20 172 €). La différence entre les revenus médians se creuse avec celui du département, inférieur de 20% à celui de Sainte-Feyre, soit une différence de près de 4 000€.

Le **niveau de vie** est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation, dépendantes de la taille du ménage : il faut compter une unité pour le premier adulte, 0,5 unité pour chaque personne supplémentaire de plus de 14 ans et 0,3 pour chaque enfant de moins de 14 ans.

Le **revenu médian** indique que 50% des habitants ont un revenu supérieur au revenu médian et autant ont un revenu inférieur.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023





La part des ménages fiscaux imposés nous montre que les ménages du territoire du Grand Guéret se situent dans une situation similaire aux ménages français, et dans une situation nettement plus favorable que les ménages de Creuse.
NB : la base de données « FiLoSoFi » de l'INSEE appliquant le secret statistique, il n'existe pas de données publiques plus précises sur les revenus des ménages de Sainte-Feyre.

3.1.3. Des ménages de taille moyenne, similaire à la moyenne nationale

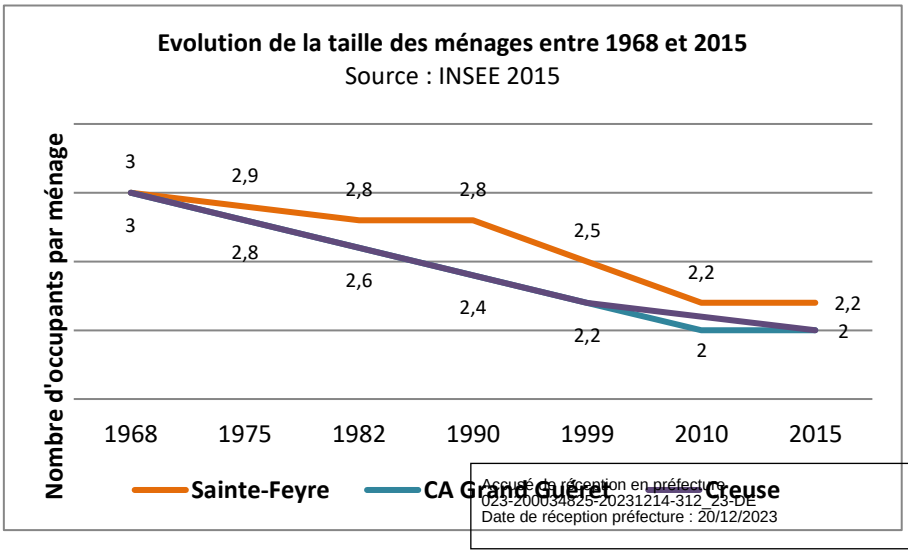
⇒ **Une taille moyenne des ménages de 2,2 pers/ménage**

Taille moyenne des ménages = nombre moyen d'occupants par résidence principale.

La taille moyenne des ménages de Sainte-Feyre s'élève à 2,2 en 2015, soit une taille des ménages similaire à la moyenne française (2,23), et plus importante que celle du département et du Grand Guéret (2).
Elle n'a cessé de diminuer depuis 1968 sur Sainte-Feyre en suivant une courbe moins linéaire que le Grand Guéret et le département. En effet, ce n'est qu'à partir de 1990 que la diminution de la taille moyenne des ménages s'est accélérée.

À noter que depuis 1968, la taille moyenne des ménages n'a cessé de diminuer partout en France. L'INSEE estime qu'elle sera comprise entre 2,04 à 2,08 en 2030.
Cette diminution est liée au fait que le nombre de ménages augmente à une vitesse plus rapide que la population. Les causes sont multi-factuelles, avec notamment :

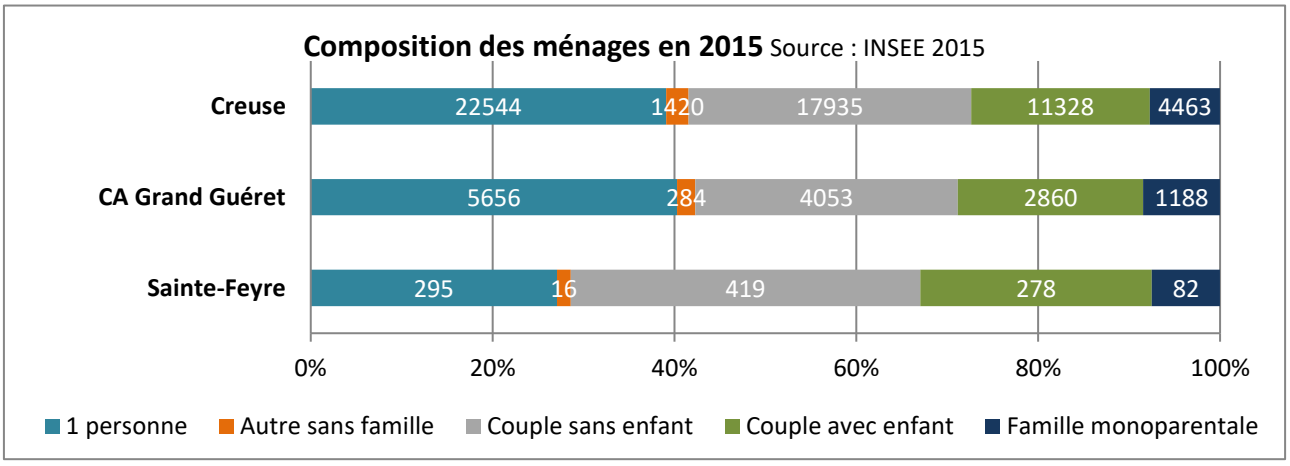
- L'allongement de l'espérance de vie,
- La diminution du nombre d'enfants moyen,
- L'ampliation des phénomènes de décohabitation (de plus en plus de personnes vivent seules, les couples se séparent plus, les enfants vivent moins longtemps avec leurs parents, …).



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

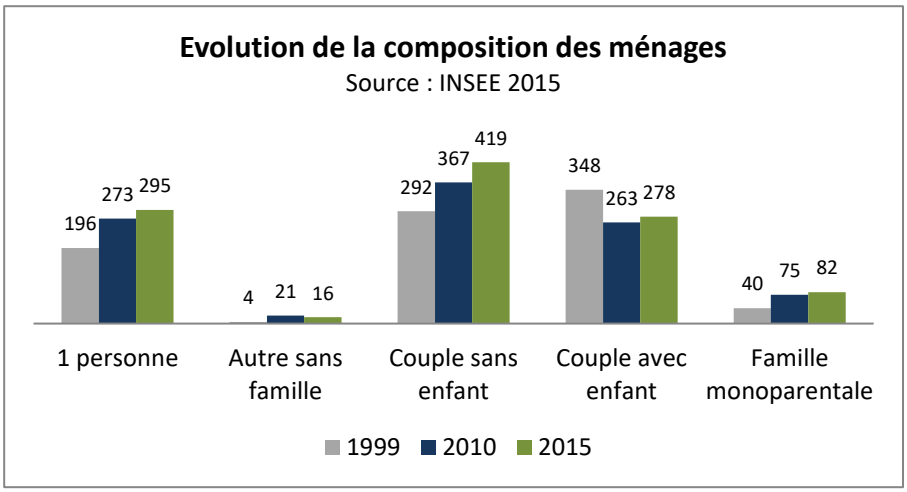
⇒ Une grande majorité de couples sans enfant vit à Sainte-Feyre

A Sainte-Feyre, **les ménages sont en majorité composés de couples sans enfants ; en 2015,** on compte 419 ménages « *couples sans enfants* », soit 38% des ménages. Viennent ensuite les ménages d'une personne (27%) et les ménages composés de couples avec enfants (25,5% des ménages).



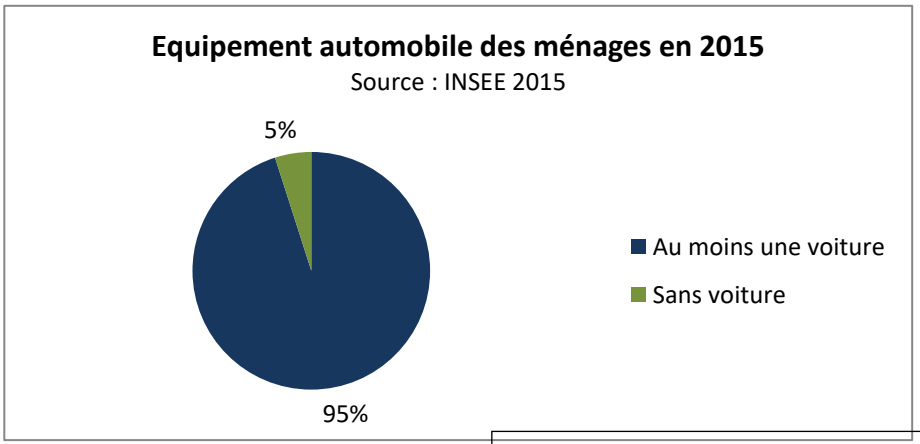
La composition des ménages de Sainte-Feyre se distingue du Grand Guéret et de la Creuse, où ce sont les personnes seules qui sont les plus nombreuses (près de 40%), alors que les familles et les couples sans enfants sont moins nombreux (environ 30% pour chaque catégorie).

Ce sont les couples sans enfants et les personnes seules qui ont le plus augmenté entre 1999 et 2015. Cela explique en partie la baisse de la taille moyenne des ménages mais également le vieillissement de la population.



⇒ 5% de ménages captifs, sans équipement automobile, sur la commune

5% des ménages n'ont pas d'équipement automobile sur la commune. Cela représente 54 ménages, soit environ 119 individus captifs sur la commune (estimation à partir de la taille moyenne des ménages). Si ce nombre est en constante diminution (74 ménages en 1999), il représente un enjeu de mobilité alternative sur le territoire.



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

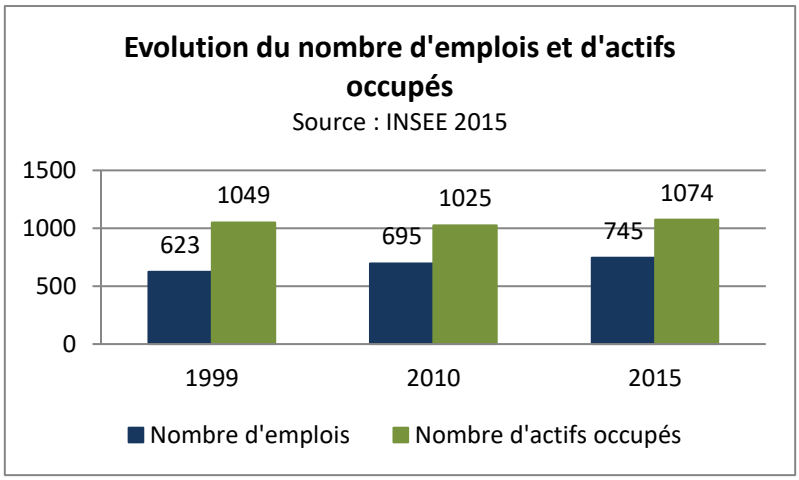
3.1.4. Un pôle d'emplois important au sein du pôle urbain de Guéret

⇒ **Une offre d'emplois importante en lien avec le Centre Médical MGEN**

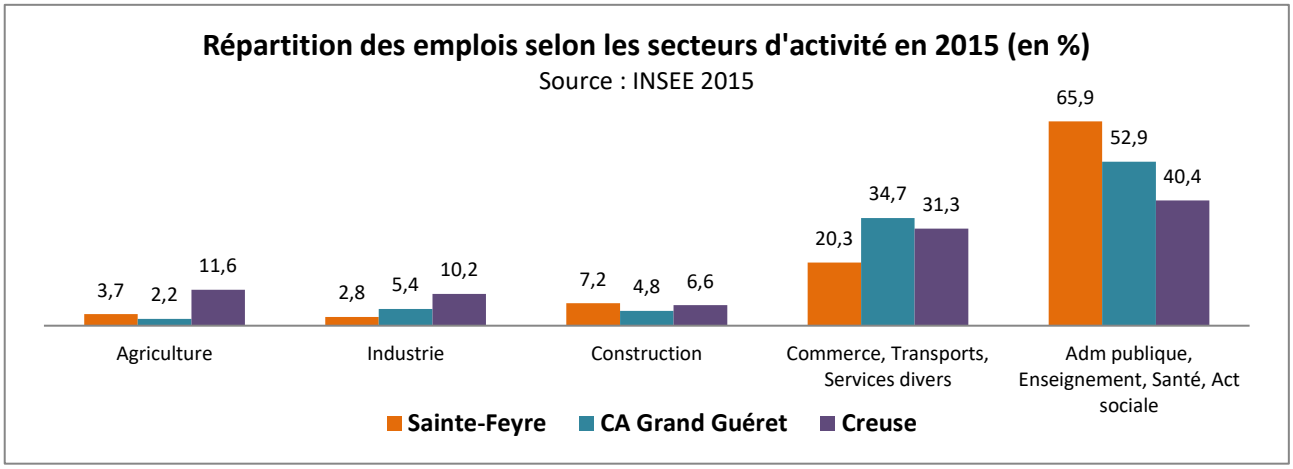
Si la ville de Guéret concentre 77% des emplois du Grand Guéret, et 25% des emplois du département (10 839 emplois et un indicateur de concentration d'emplois de 210), **Ste-Feyre « *tire son épingle du jeu* » grâce au Centre Médical MGEN Alfred Leune (320 emplois) et à ses zones d'activités situées en périphérie de Guéret et de la RN 145.**

Sainte-Feyre compte 745 emplois en 2015, soit 5% des emplois du Grand Guéret. Entre 1999 et 2015, **Sainte-Feyre enregistre un total de 122 emplois supplémentaires, une augmentation continue et importante comparée aux dynamiques voisines**.

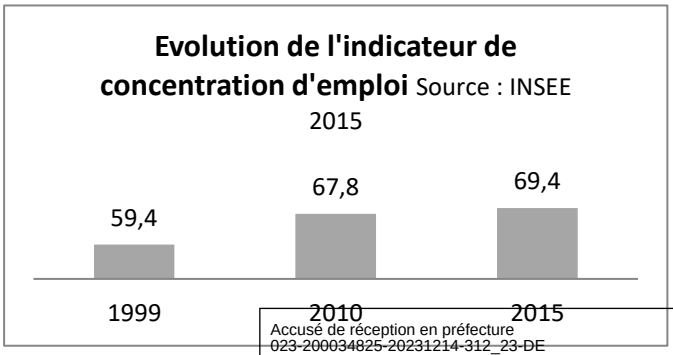
Le nombre d'actifs occupés a augmenté de manière moins marquée que l'emploi et a même connu une baisse entre 1999 et 2010 (-24) avant d'augmenter entre 2010 et 2015 (+49).



Sainte-Feyre se distingue par la surreprésentation de l'emploi tertiaire non marchand : 66% des emplois en 2015 correspondent au secteur d'activité « *Administration publique, Enseignement, Santé…* ».

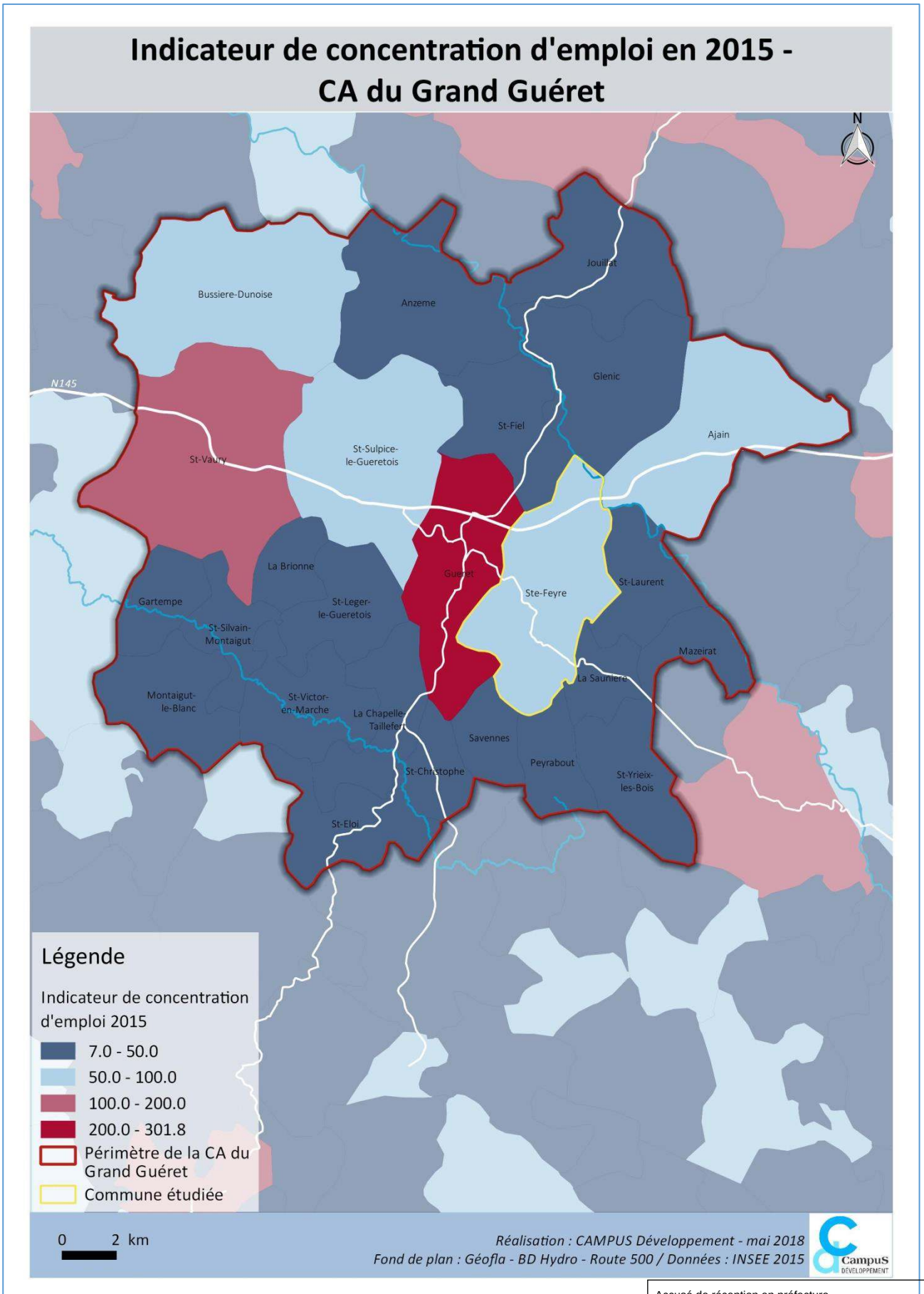


Le taux de concentration de l'emploi est de 69 en 2015. Cela signifie que pour 100 actifs occupés, Sainte-Feyre propose 69 emplois. Ce taux est en augmentation depuis 1999, avec une hausse plus soutenue entre 1999 et 2010. Le nombre d'emplois étant inférieur au nombre d'actifs occupés, les actifs de la commune restent dépendants des emplois extérieurs, et notamment des emplois guéretois.



Indicateur de concentration d'emploi = rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre d'actifs ayant un emploi.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

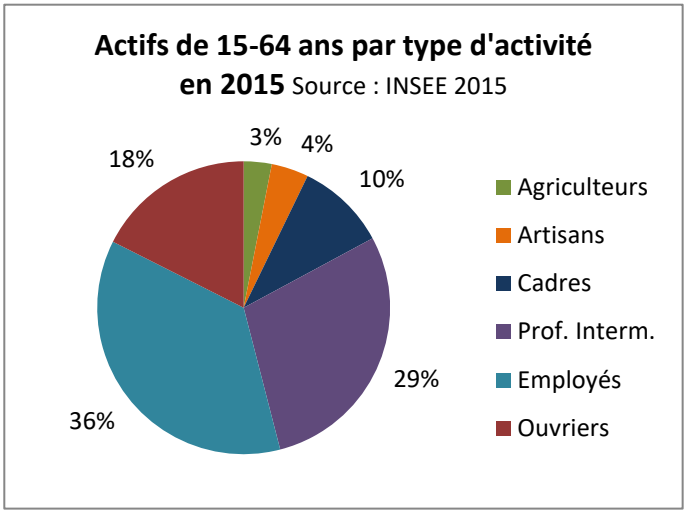


Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

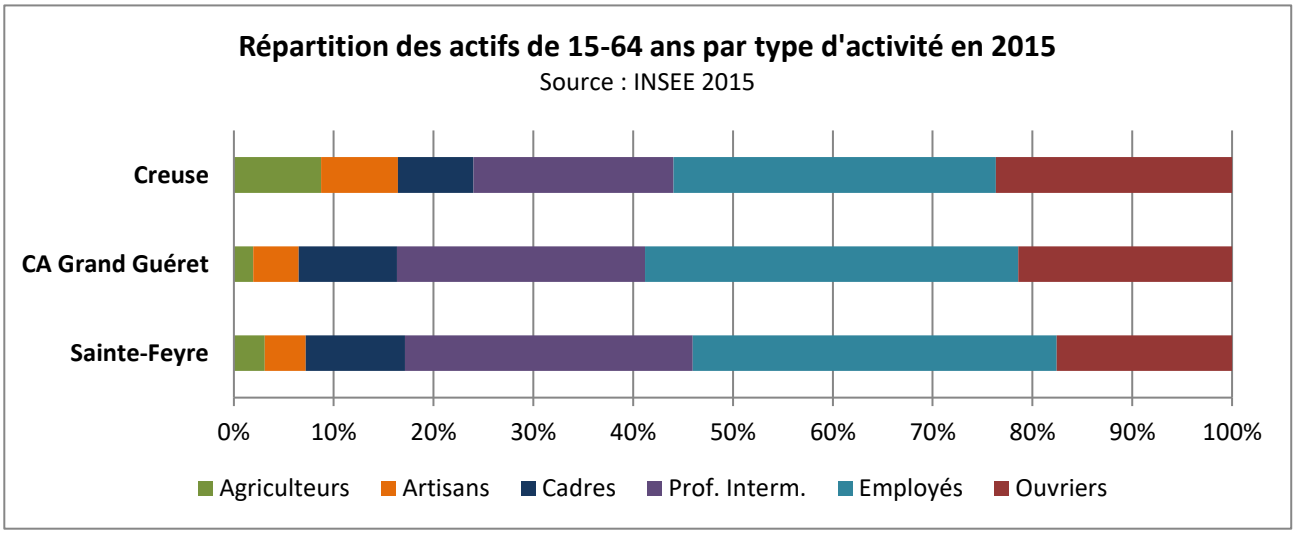
⇒ Une prédominance d'actifs « *employés et professions intermédiaires* »

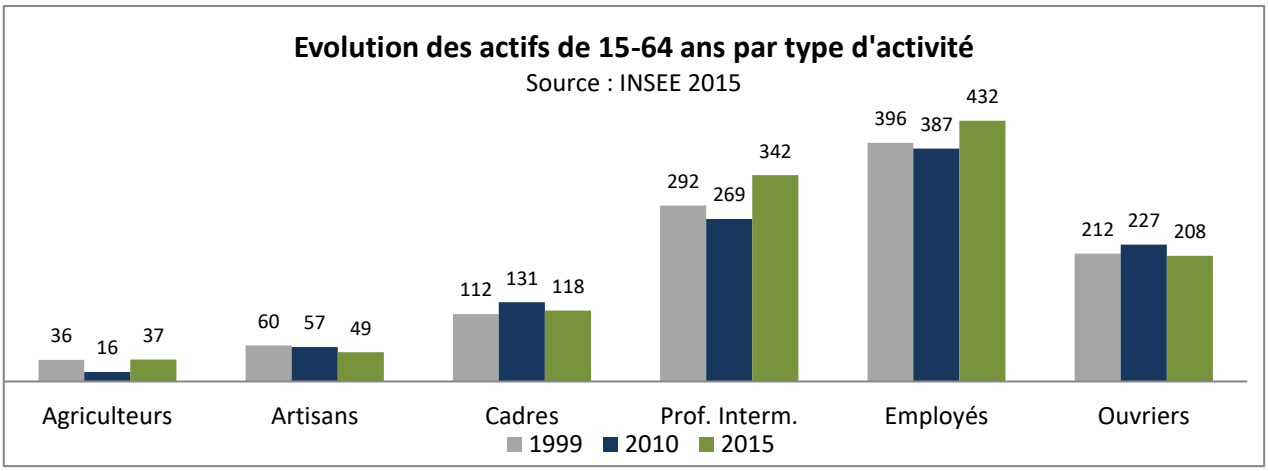
Sainte-Feyre compte 1 152 actifs de 15 à 64 ans en 2015 dont 1 066 actifs occupés. Ils sont en majorité employés à 36% et de professions intermédiaires à 29%.

- Les cadres représentent 10% des actifs, comme la moyenne du Grand Guéret.
- La part des agriculteurs (3%) est trois fois moins importante que la part départementale (9%).
- Les ouvriers représentent 18% des actifs alors même que l'industrie ne représente que 2,8% des emplois de la commune.



Depuis 1999, le nombre d'agriculteurs (-1), d'ouvriers (-4) et d'artisans (-11) a diminué, alors que le nombre d'employés (+36), de cadres (+6) et de professions intermédiaires (+50) a augmenté.



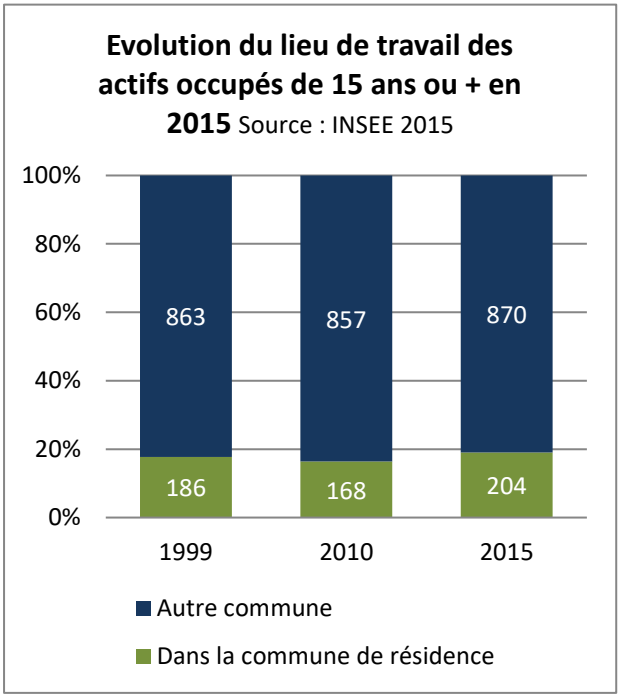


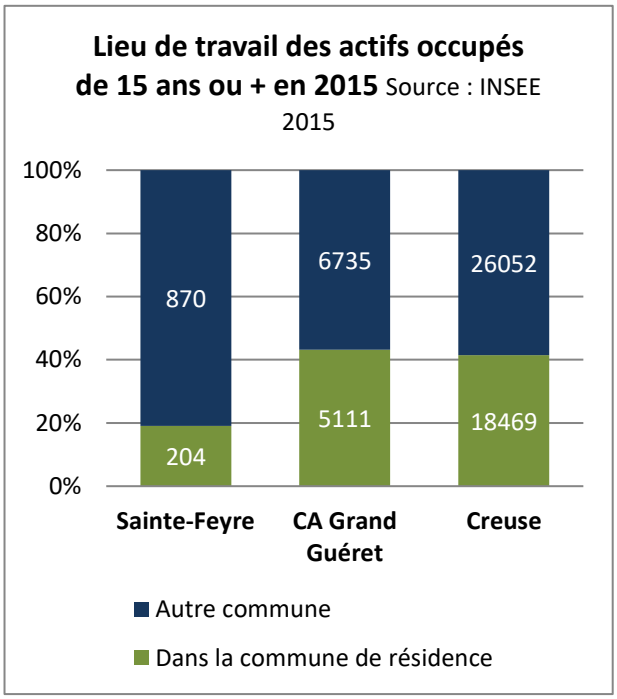
Avec 87 chômeurs, le taux de chômage de Sainte-Feyre s'élève à 8%, un taux assez faible car inférieur à la moyenne nationale (10,5%). Il est également plus faible que sur le territoire du Grand Guéret, qui, comme l'ensemble de la Creuse, enregistre un taux de chômage de 13%.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ Des flux domicile-travail qui diminuent légèrement

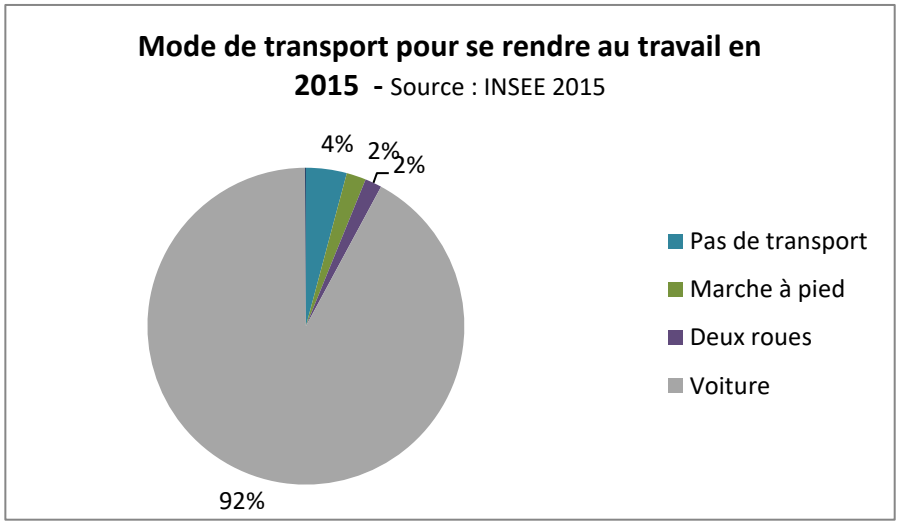
81% des actifs occupés de Sainte-Feyre travaillent dans une autre commune. Les flux migratoires sont en légère diminution. Après avoir augmenté entre 1999 et 2010 (+1,3 point), les flux ont diminué entre 2010 et 2015 (-2,6 points). La hausse du nombre d'emplois sur la commune peut expliquer en partie la baisse de ces migrations.





⇒ La voiture, mode de transport privilégié pour se rendre au travail

92% des Saint-Feyrois se rendent au travail en voiture. Les transports en commun représentent moins de 1% des modes de transports utilisés, et la marche à pied 2%.



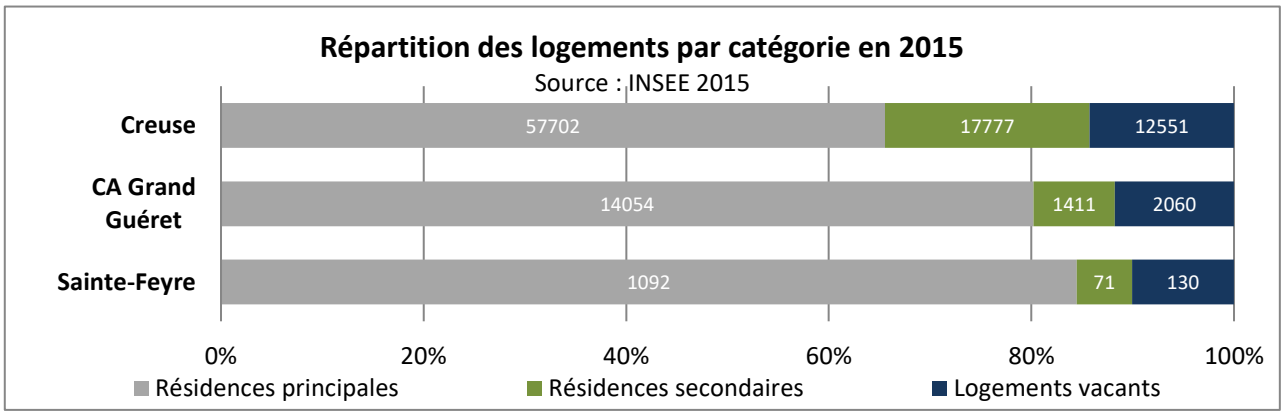
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

3.2. Les dynamiques de l'habitat

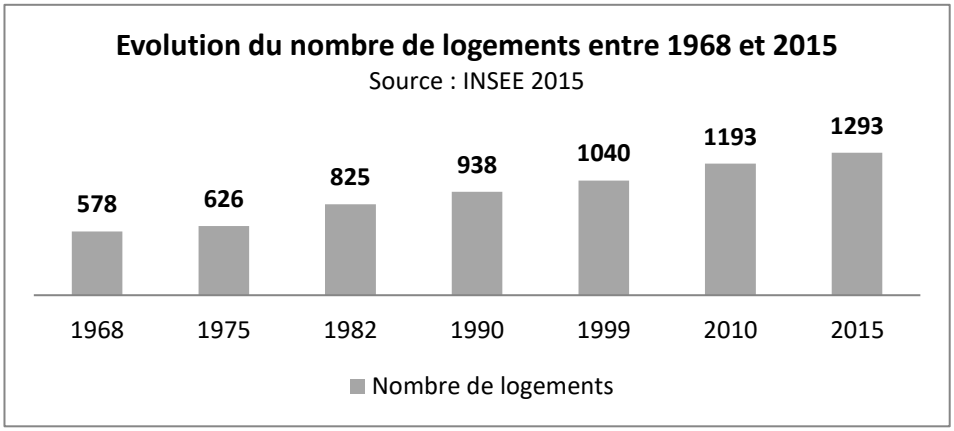
3.2.1. *Une commune à vocation résidentielle marquée par une hausse importante et continue du parc de logements depuis 1968*

⇒ **Un parc de logements marqué par la prédominance des résidences principales (84% du parc)**

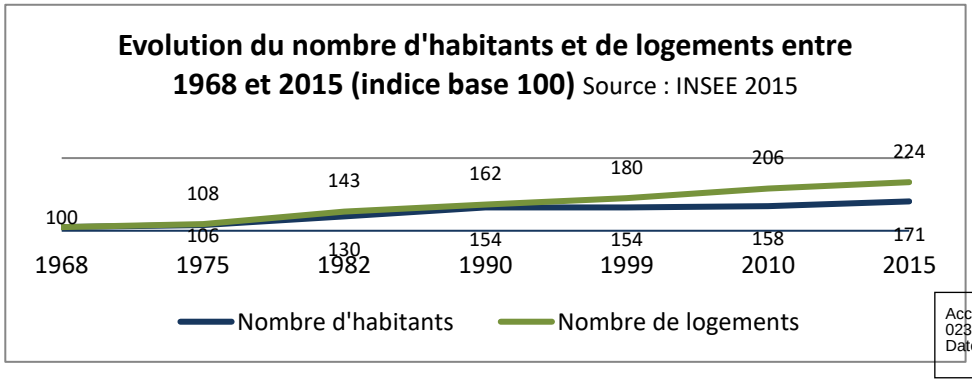
Le parc de logements de Sainte-Feyre se compose essentiellement **de résidences principales à 84%.** Les résidences secondaires représentent une faible part de 6%, soit une part très inférieure à la moyenne départementale (20%). **Les logements vacants représentent 10% du parc**.



Le nombre de logements est en hausse continue depuis 1968. **Entre 1968 et 2015, la commune compte 775 logements supplémentaires**. Ainsi, en 47 ans, le nombre de logement a connu une variation de +124%.



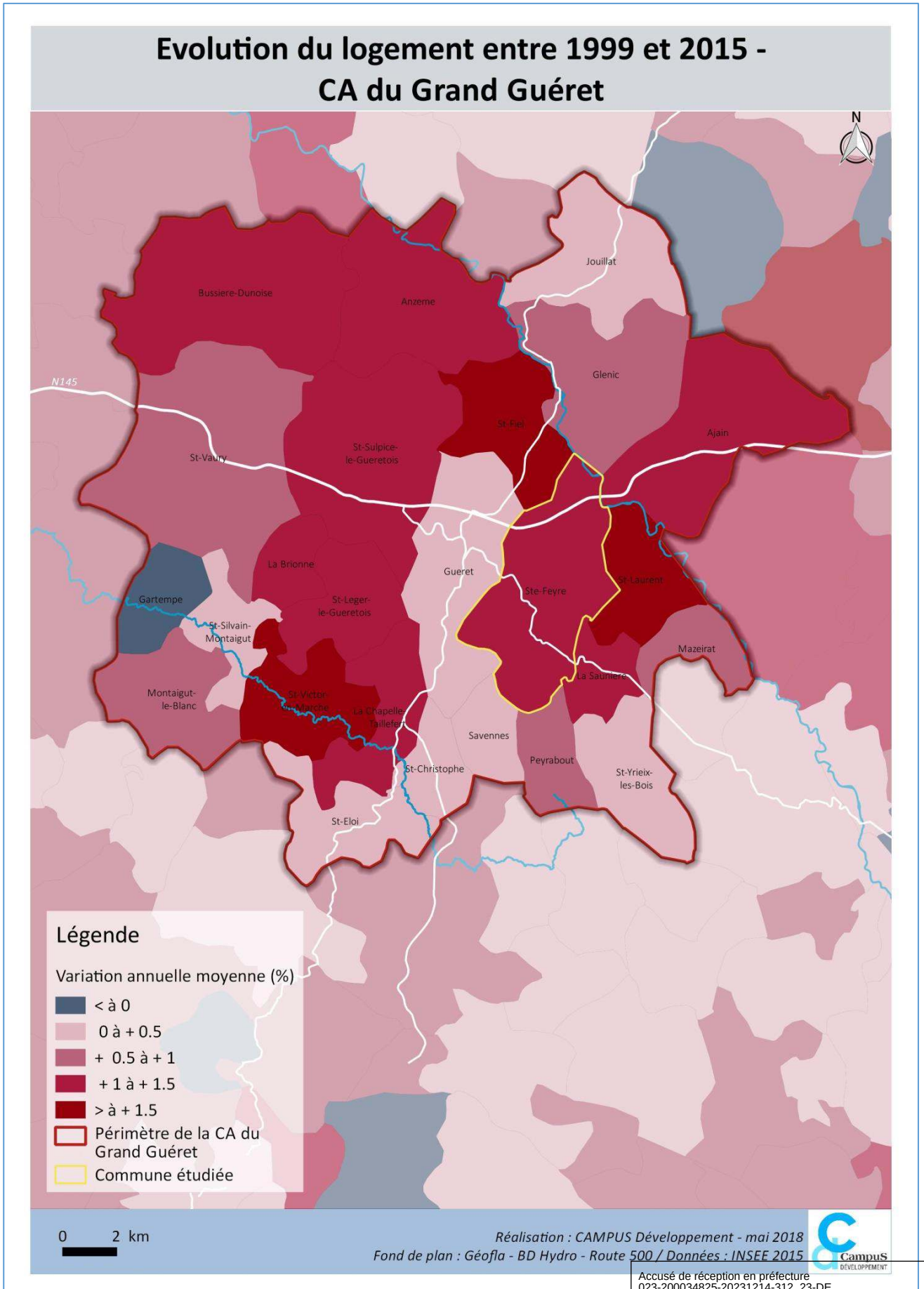
Comme le présente le graphique ci-après, hausses de la population et du logement se suivent avec un rythme plus soutenu du nombre de logements. Les effets de la décohabitation expliquent en partie cette hausse du nombre de logements. En effet, pour loger un même nombre d'habitants, plus la taille des ménages est petite, et plus le nombre de logements nécessaire est grand.



Définition de l'indice base 100 :

L'indice base 100 permet de mesurer l'évolution d'une grandeur relativement à une grandeur de départ (la base). Cela revient à imaginer que la base de l'indice vaut « 100 » et que les autres grandeurs sont calculées relativement à cette grandeur de référence.

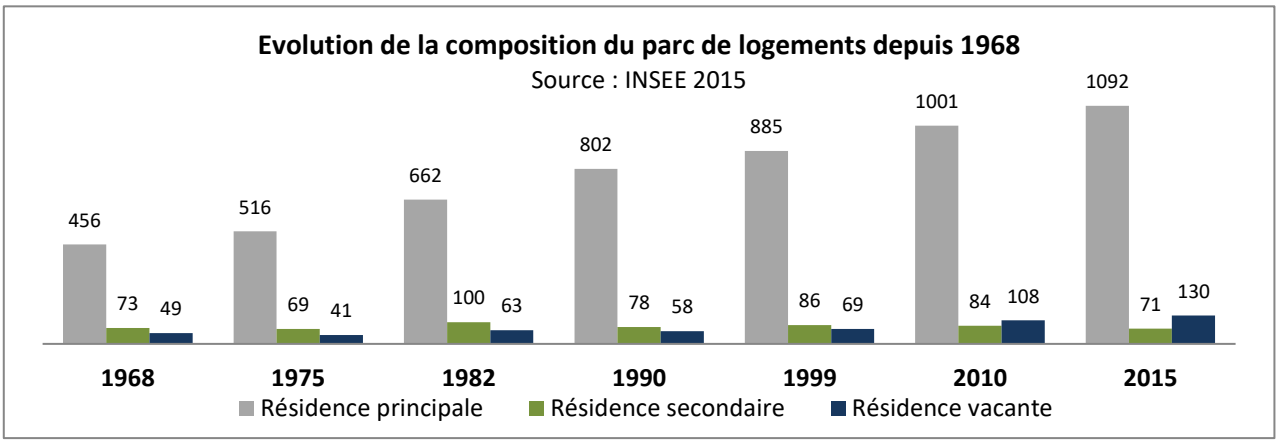
Accusé de réception en préfecture
023-200071252-20231220-delib-de-approbation-pdf
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

La décomposition du parc par catégorie de logement indique que le nombre de résidences principales a augmenté à un rythme continu depuis 1968 (+636 résidences principales). La période 1975-1982 marque la plus forte progression du nombre de résidences principales (+ 31).

Les résidences secondaires ont connu des fluctuations et se maintiennent en 2015 au même niveau qu'en 1968 (passant de 73 à 71 résidences secondaires).



Sur le Grand Guéret, **Sainte-Feyre est l'une des communes qui enregistre la plus forte variation de son nombre de logements**.
Sur l'ensemble du territoire communautaire, le nombre de logements a augmenté entre 1999 et 2015 (à l'exception de Gartempe qui n'a produit aucun nouveau logement). À noter que Guéret présente un rythme annuel moyen de production de nouveaux logements plus faible que dans la plupart du territoire. Les communes de la première couronne enregistrent les rythmes les plus forts. En nombre, c'est bien Guéret qui a produit le plus de logements sur cette période avec 533 logements pour environ 2 000 logements produits sur le territoire. **Avec une production de 253 logements à Sainte-Feyre, la commune enregistre une variation annuelle moyenne plus importante que sur le territoire communautaire et départemental** (+1,37%/an à Sainte-Feyre, + 0,76%/an sur la CA du Grand Guéret, +0,56%/an en Creuse).

⇒ Un parc de logements vacant représentant 10% du parc

Avec un taux de vacance de 10%, soit 130 logements[21], Sainte-Feyre est concernée par cette problématique. Toutefois, ce taux est inférieur à la moyenne départementale qui s'élève à 14,3% de logements vacants et à la moyenne de la CA du Grand Guéret (11,8%).
On constate une forte hausse de cette vacance depuis 2010, avec 22 logements vacants supplémentaires. Ces logements vacants sont concentrés principalement sur le bourg. Les raisons de cette vacance sont les suivantes :

- Un bâti trop dégradé : corps de ferme parfois en ruine dans les hameaux qui n'intéresse plus d'éventuels acquéreurs car ils nécessiteraient des travaux trop importants. Ce bâti donne une image négative dans les villages et peut parfois représenter un danger pour les personnes.
- Des propriétaires qui conservent le patrimoine familial et y sont très attachés. Le bâti est parfois conservé en l'état, parfois entretenu de manière à éviter la ruine sans être ni loué ni vendu.

[21] Cette estimation de la vacance est à prendre avec précaution car bon nombre de ces logements vacants seraient en lien avec le Centre Médical.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

3.2.2. Un parc de résidences principales récent composé de maisons individuelles

⇒ Un parc essentiellement composé de maisons

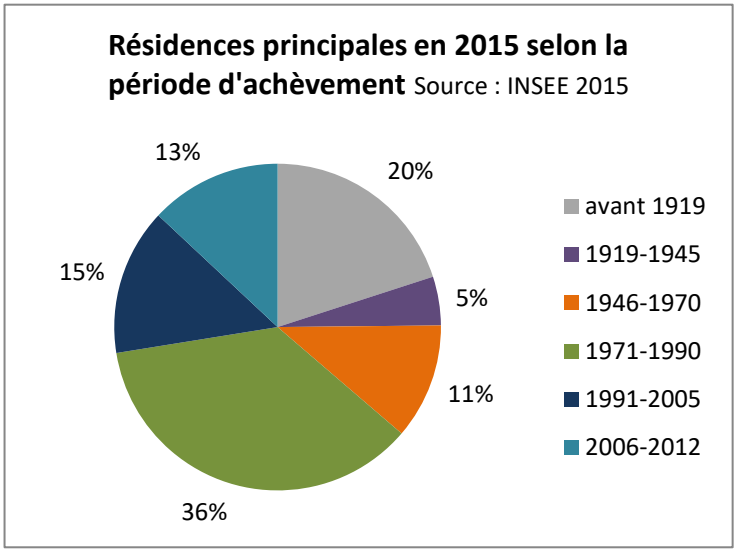
Le parc de logements de Sainte-Feyre se compose essentiellement de maisons à 97%. Si l'habitat est historiquement plus dense et groupé, il se développe à partir des années 1970 sous la forme d'habitat pavillonnaire.
Le parc de logements compte 43 appartements, principalement produits avant les années 1970.

	Maisons	Appartements
En nombre	1249	43
En %	97 %	3 %

⇒ Les 2/3 du parc de résidences principales est postérieur à 1970

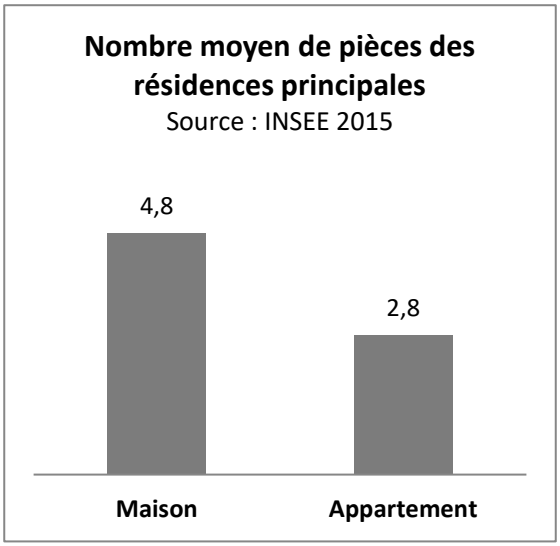
Près de 64% du parc de logements est postérieur à 1970. Les périodes 1971-1990 et 1991-2005 sont celles qui ont connu la production la plus importante du nombre de résidences principales.

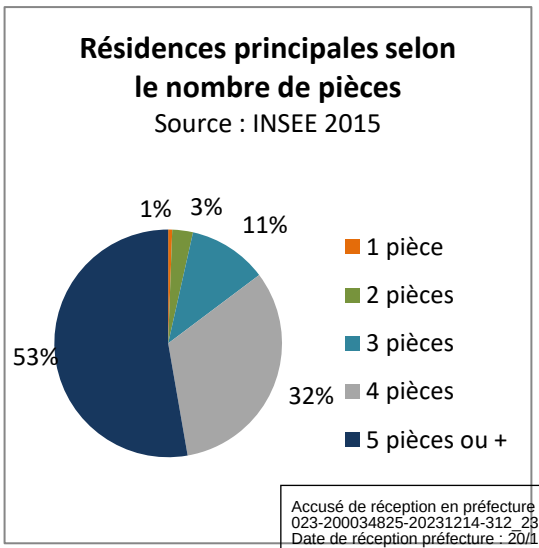
La première Réglementation Thermique (dite RT) date de 1974. Plus d'un tiers du parc produit avant les années 1970 peut présenter un enjeu en matière de rénovation thermique. Les 36% de logements produits entre 1971 et 1990 répondent quant à eux à des réglementations thermiques anciennes.



⇒ Un parc composé principalement de grands logements (85% de T4 et plus)

Alors que la taille moyenne des ménages est de 2,2 personnes par ménage, **les résidences principales affichent une moyenne de 4,7 pièces par résidence principale. 32% des logements sont des T4, et 53% sont des T5 ou plus.**

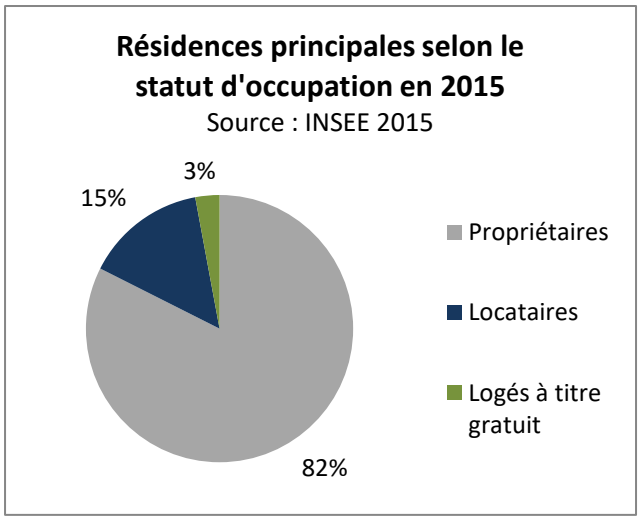


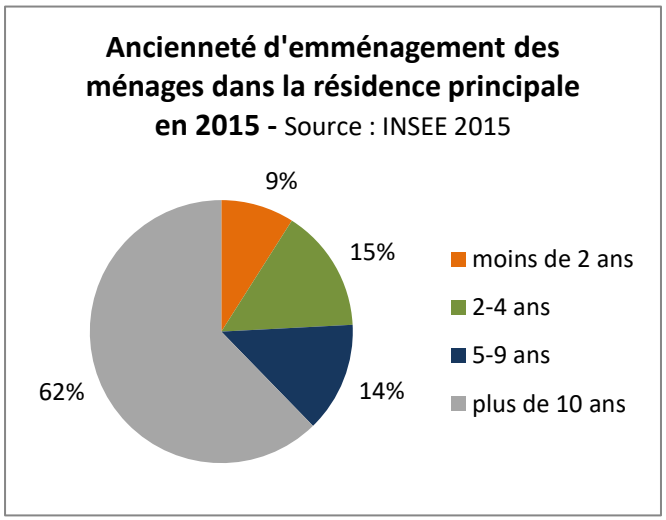


Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ **Une majorité de ménages propriétaires (82%)**

Sur Sainte-Feyre, la part des résidences principales occupées par des ménages propriétaires de leur logement s'élève à 82%. Il s'agit d'un taux supérieur à la moyenne française avec 6 ménages sur 10 propriétaires en France. De plus, comme le montre le graphique suivant, la grande majorité des ménages (62% en 2015) occupe son logement depuis au moins 10 ans.





3.2.3. Un parc social peu représenté

Sainte-Feyre comptabilise 29 logements HLM en 2015 ; **cela représente moins de 2,7% du parc de résidences principales,** soit un taux très faible pour une commune incluse dans le pôle urbain de Guéret. La majorité de ces logements sont gérés par Creusalis.

Sur son territoire, Sainte-Feyre affiche un taux de logements sociaux faible, avec un ratio de 20 à 40 logements sociaux pour 1000 habitants en 2010. Selon les données INSEE 2015, ce ratio est de 46 logements sociaux pour 1000 habitants sur l'ensemble de la Creuse et de 74 pour 1000 sur l'ensemble de la Région Nouvelle Aquitaine.

À noter que selon le diagnostic du PLH, **Sainte-Feyre comptait en 2010 vingt logements conventionnés ANAH**. Toutefois, la durée d'une convention allant de 6 à 9 ans, les données publiquement disponibles ne permettent pas de connaître la part que représentent les logements conventionnés dans le parc social actuel.

Zoom sur le PLH 2014-2019 : les actions programmées du logement social

- Mise en vente de 7 logements sociaux / an sur le Grand Guéret, afin de favoriser l'accession à la propriété (action 3.1)
- Création de 1 à 4 logements sociaux par an à Sainte-Feyre en construction ou acquisition/amélioration (action 3.2)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

3.2.4. Les dispositifs d'accueil spécifiques

L'offre spécifique (jeunes, personnes âgées, hébergement d'urgence…) est avant tout concentrée dans le chef-lieu de Guéret.

Sainte-Feyre se démarque avec la présence d'un EHPAD sur le site Alfred Leune, en lien avec le Centre Médical. Il **accueille 45 lits** (chambres individuelles et sanitaires individuels) sur 3 étages, dont une unité spécifique de 18 lits, dédiée à l'accueil des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou maladies apparentées.



À noter que selon le PLH, le Grand Guéret propose une offre en EHPAD suffisante sur son territoire, mais qu'il existe une carence pour l'offre d'accueil des personnes âgées autonomes mais isolées.

Zoom sur le PLH 2014-2019 : les actions programmées en faveur des personnes dépendantes

- Projet expérimental de domotique pour améliorer les conditions de vie des personnes âgées ou handicapées, par une offre de services de domotique dans les logements (action 3.5)
- Aide à l'installation de packs domotiques, notamment pour faciliter le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie (action 3.6)

3.2.5. Une politique communautaire de longue date en faveur de l'habitat

⇒ L'ancien Programme Local de l'Habitat en vigueur (2014-2020)

La Communauté d'Agglomération disposait **'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**.

Parmi les éléments clefs à retenir pour Sainte-Feyre, il convient de noter **les prescriptions suivantes** :

- **Un objectif de production de 58 logements sur Sainte-Feyre sur la période 2014-2019, dont 18 logements en sortie de vacance** ;
- Création de 1 à 4 logements sociaux par an à Sainte-Feyre en construction ou acquisition/amélioration (action 3.2)

⇒ Des dispositifs en faveur de l'amélioration de l'habitat depuis 2003

De 2003 à 2008, des Opérations d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ont été mises en place sur l'ensemble du territoire communautaire dans l'objectif de revaloriser le parc privé.

Depuis 2009, les Projets d'Intérêt Général (PIG) communautaires ont succédé aux OPAH pour la subvention des travaux en faveur de :

- l'autonomie de la personne âgée ou en situation de handicap,
- la lutte contre la précarité énergétique,
- la résorption d'une situation d'habitat indigne ou très dégradé.

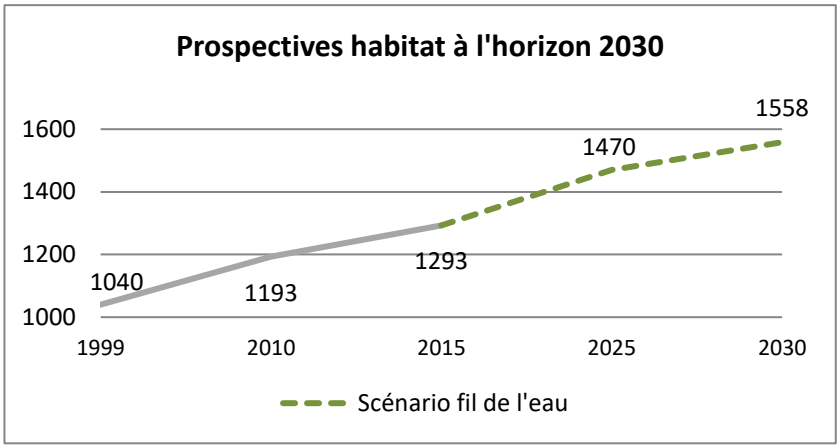
À noter que depuis 2016, le Département est devenu Maître d'Ouvrage du dispositif. Un Guichet Unique de l'Habitat a été créé à Guéret pour centraliser l'information et faciliter les démarches des particuliers.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

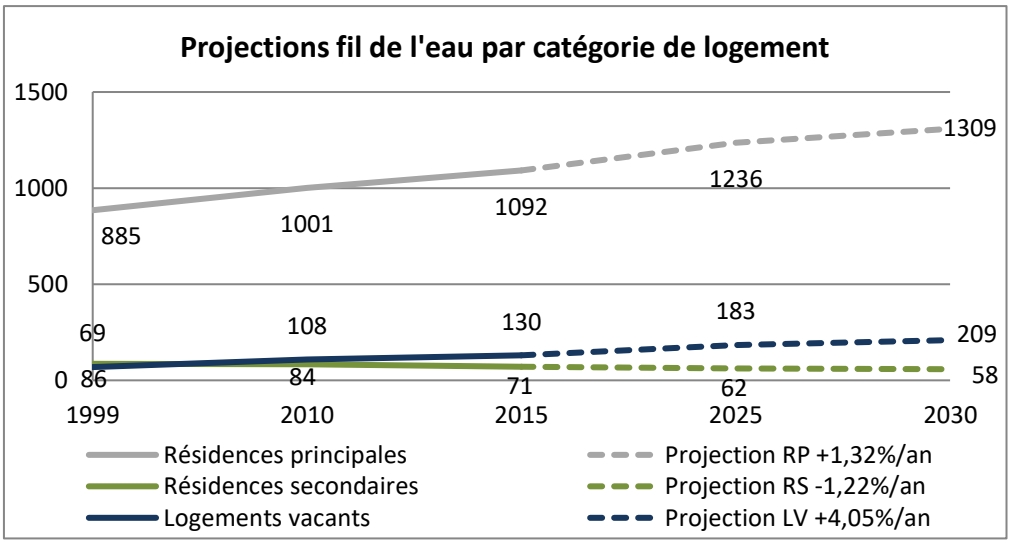
3.2.6. Les perspectives résidentielles

Le scénario « au fil de l'eau » correspond à la continuité des dynamiques de la période 1999-2015 à horizon 2030, soit un taux de variation annuel moyen du nombre de logements de +1,37%/an.

Selon ce scénario, **le nombre de logements sur Sainte-Feyre passerait de 1293 en 2015 à 1558 en 2030, soit 265 logements supplémentaires**. Sainte-Feyre devant appliquer une densité moyenne de construction de 8 à 12 logements à l'hectare selon le SCoT, **cela représenterait un impact foncier entre 22 et 33 hectares**.



Au regard de l'évolution « au fil de l'eau » des catégories de logements, la commune compterait 1309 résidences principales, 58 résidences secondaires et 209 résidences vacantes.



⇒ **Ce que disait le SCoT…**

Le SCoT impose, sur le principe de la multipolarisation (Cf. carte PADD), des objectifs de densité suivants en fonction des différents niveaux de pôles présents sur le territoire. Cette prescription s'inscrit en complément des objectifs chiffrés du chapitre 3-1-3 page 45.

La densité minimum moyenne établie à l'échelle communale sur les zones U et AU :

Pôles identifiés dans le SCOT	Densité minimum attendue
Pôle urbain – Guéret	*10 à 15 logements/ha*
Communes du pôle urbain	*8 à 12 logements/ha*
Pôles de proximité	*6 à 10 logements/ha*
Espace rural	*5 à 8 logements /ha*

Si assainissement non collectif : cet objectif nécessite la mise en place de dispositions réglementaires qui visent à réduire le plus possible la taille minimum des terrains (si elle est justifiée) dans le respect des exigences de santé et salubrité publique.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

3.3. Synthèse des dynamiques socio-démographiques et habitat

THEMATIQUES	CONSTATS	CHIFFRES CLÉS - 2015
DEMOGRAPHIE / EMPLOI	– **Une commune périurbaine typique marquée par une forte croissance démographique depuis 1968** ▪ Une croissance démographique liée essentiellement à un solde migratoire positif	➢ 2 488 en 2015 (contre 1 457 habitants en 1968) ➢ Taux de variation annuelle moyenne de la population de +0,63%/an depuis 1999, en lien avec un solde migratoire de 0,8%/an entre 1999 et 2015 ➢ Solde naturel négatif de -0,17%/an sur la période 1999-2015
	– **Une commune légèrement plus « jeune » que le Grand Guéret mais qui tend à vieillir**	➢ Un indice de jeunesse de 0,71 sur Sainte-Feyre, 0,67 sur le Grand Guéret et 0,51 en Creuse ➢ 29% des habitants ont 60 ans ou plus et 28% ont moins de 30 ans
	– **Un niveau de vie supérieur à celui des Français**	➢ Un revenu annuel médian de 22 018 €, contre 20 565€ en France, et 18 354 € en Creuse
	– **Des ménages de taille moyenne, similaire à la moyenne nationale** ▪ Une majorité de couples sans enfants	➢ Taille moyenne des ménages de 2,2 contre 2,23 en France ➢ 38% de couples sans enfants, 27% de ménages d'une personne et 25,5% de couples avec enfants
	– **Un pôle d'emplois important au sein du pôle urbain de Guéret** ▪ Une sur-représentation de l'emploi tertiaire non marchand	➢ 745 emplois (5% des emplois du Grand Guéret) et 1 074 actifs occupés ➢ +122 emplois et +25 actifs occupés entre 1999 et 2015 ➢ Un taux de concentration de l'emploi de 69 ➢ 66% des emplois dans le secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé…
	– **Des flux domicile-travail conséquents mais en légère baisse** ➢ *La voiture est le mode de transport privilégié pour se rendre au travail*	➢ La part des actifs occupés travaillant dans une autre commune est passée de 83,6% à 81% entre 2010 et 2015 ➢ 92% des actifs se déplacent en voiture
HABITAT	– **Une commune à vocation résidentielle marquée par la prédominance des résidences principales** ➢ Une forte hausse du parc de logements	➢ 84% de résidences principales ➢ 6% de résidences secondaires ➢ 10% de logements vacants ➢ +775 logements depuis 1968
	– **Des résidences principales qui se caractérisent par :** ▪ Un parc très récent ▪ Une surreprésentation des grands logements ▪ Une majorité de ménages propriétaires ▪ Un parc social peu important	➢ 1 249 maisons et 43 appartements ➢ 64% du parc postérieur à 1970 ➢ 85% de T4 et plus ➢ 82% de propriétaires ➢ 29 logements en HLM soit 2,7% du parc de résidences principales ➢ 20 logements conventionnés ANAH en 2009

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

THEMATIQUES	CONSTATS	CHIFFRES CLÉS - 2015
HABITAT	– **Une commune qui se distingue par la présence d'un EHPAD,** en lien avec le Centre Médical.	➢ 45 lits dont une unité spécifique de 18 lits, dédiée à l'accueil des personnes atteintes de la maladie d'Alzheimer ou maladies apparentées
	– **Un taux de logements vacants légèrement inférieur à celui du Grand Guéret**	➢ 130 logements vacants, soit 10% du parc (contre 11,8% pour le Grand Guéret)
	– **Un PLH qui fixait un objectif de production de 58 logements sur Sainte-Feyre sur la période 2014-2019, dont 18 logements en sortie de vacance** – **Un SCoT qui fixait pour Sainte-Feyre une densité moyenne de construction de 8 à 12 logements à l'hectare**	

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

4. LES DYNAMIQUES URBAINES

4.1. Le fonctionnement urbain de la commune et ses évolutions

4.1.1. Organisation et évolution du développement urbain

La commune de Sainte-Feyre s'organise autour d'un bourg aux multiples typologies urbaines, et comprend pas moins de 53 villages et hameaux caractérisés par leur importante dispersion sur le territoire communal.
L'une des spécificités de la commune est d'avoir connue durant les années 70-90 un développement pavillonnaire important sur quelques villages localisés sur une axe Nord-Ouest (D 942) entre le bourg de Sainte-Feyre et la ville de Guéret (Charsat, Les Bruyères, Gorce / Les Quatre Vents, La Villatte / Chabreyrolle). Parallèlement le bourg de Sainte-Feyre s'est également étendu, avec un développement marqué de l'habitat dans les années 2000.
Outre ces secteurs à vocation résidentielle principalement, **la commune compte également un Centre médical national MGEN, ainsi que deux zones d'activités** : l'une à vocation industrielle et l'autre à vocation commerciale.

⇒ Le bourg de Sainte-Feyre

Le bourg de Sainte-Feyre est principalement constitué de 5 grandes entités, 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.

- **Le Centre-bourg**

Le Centre-bourg de Sainte Feyre s'est établit autour de l'Eglise Saint-Symphorien (en partie bâtie au XIIIème siècle) et de la place qui l'entoure. Historiquement, c'est vers cet édifice que convergent les principales voies de communication desservant le bourg.
Au sein de ce noyau ancien, **on distingue principalement des constructions du XVIIIe siècle auxquels se mêlent des édifices du XIXe siècle**, parmi lesquelles la Mairie et de nombreuses maisons de bourg.
Peu de traces médiévales subsistent sur le bâti, toutefois la forme urbaine de certains îlots et leur densité conservent le tracé médiéval des ruelles, caractérisé par un profil resserré et irrégulier.



Vue aérienne : Place de l'église, le Château– sans date - carte postale ancienne - delcampe.net

L'ordonnancement des constructions est marqué ici par un alignement bâti et un ordre continu le long des voies avec des hauteurs de type R+1 avec parfois des combles.

Le long des principaux axes de pénétration dans le bourg (D 942 et D 3), la grande majorité des constructions forment un front bâti où cohabitent commerces/services en rez-de-chaussée et logements dans les étages.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

C'est également dans le Centre-bourg que se concentre l'essentiel des équipements publics, des commerces et services de proximité.



En frange du Centre-bourg subsiste à l'arrière des constructions des secteurs de jardin qui sont en grande partie masqués par l'alignement du bâti le long des rues. Ces jardinets constituent un réel atout pour les résidents qui disposent d'un espace à l'arrière de leur logement.

Dans le paysage urbain du bourg, **ces jardins créent des espaces de respiration** qui atténuent la forte densité du bâti en Centre-bourg.



Contiguë à l'enveloppe urbaine de la partie Nord du Centre-bourg, est implanté le Château de Sainte-Feyre, demeure bâtie au XVIIIe siècle à l'emplacement d'un château plus ancien. Le Château est relié au bourg par une allée d'arbres ouvrant au sud par un imposant portail à côté duquel se dresse le pavillon du gardien.

La majorité des perspectives sur cet édifice (côté cour) sont localisé à l'Est de l'enveloppe urbaine du Centre-bourg, là où la vue n'est pas « *bouchée* » par le bâti dense du noyau ancien.



- **Les extensions péricentrales**

Les abords du Centre-bourg ont subi une évolution majeure dans la seconde moitié du XXème siècle. Aux extrémités du centre, **le long des principaux axes de pénétration dans le bourg se sont développés des extensions péricentrales** composées de construction aux styles hétérogènes traduisant diverses époques de construction.

Ces extensions linéaires de type pavillonnaire, datant des années 50 à aujourd'hui, sont implantées au milieu de leur parcelle, sans lien avec la typologie architecturale du Centre-bourg. **Il s'agit d'espaces exclusivement résidentiels**.

Leur localisation en frange du Centre-bourg et **leur étalement le long des voies brouillent quelque peu la lecture des limites du bourg de Sainte-Feyre**, notamment avec les villages de Peuplat, Meyrat et Bois Valette.





Un secteur fait exception à cette urbanisation linéaire au gré des parcelles libres, réalisée sans réelle structuration. **Il s'agit du secteur de la rue du Parc**, qui a été aménagé au début des années 70 sous la forme d'un petit lotissement dans une partie du parc du Château de Sainte-Feyre, Au Nord Est de la Mairie.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- **Les extensions contemporaines à vocation résidentielle de La Gare, du Mas et de Cher de Lu**

En périphérie immédiate du bourg de Sainte-Feyre, on dénombre 3 secteurs d'extension de l'urbanisation, qui ont la spécificité de ne pas être strictement en continuité avec l'urbanisation du bourg.
Toutefois, ces secteurs n'en demeurent pas moins des extensions du bourg de Sainte-Feyre, de par leur localisation et leur vocation résidentielle, qui traduisent chacun une époque de conception de la ville.

➢ **La Gare**

A partir années 70, à l'Est du bourg, quelques pavillons ont été édifiés au niveau de la route menant à la Gare, en s'appuyant sur la trame viaire existante (extension péricentrale). Puis **courant des années 80, un lotissement a été aménagé en contrebas de ce secteur, créant une trentaine de lots à bâtir ainsi qu'un stade de football**. Les constructions qui sont édifiées sur le secteur sont des pavillons et des maisons individuelles groupés.



➢ **Le Mas**

Une seconde extension « éloignée » se forme au début des années 2000. Cette fois c'est au Sud du bourg, le long de la D 3, sous forme de pavillons implantés linéairement le long de la route.
Dans les années 2010, cette urbanisation linéaire gagne en épaisseur avec la réalisation de deux petits lotissements, créant derrière les bâtiments existants une dizaine de lots au total, desservis par deux voies en impasse.



➢ **Cher de Lu**

Parallèlement, au développement du secteur du Mas, un troisième secteur est urbanisé à l'Est du bourg, entre la D3 et la D 942. Il s'agit du lotissement « Cher de Lu », dont l'implantation « déconnecté » du bourg préserve un espace de respiration avec le Château, permettant ainsi de conserver des perspectives intéressantes vers l'édifice inscrit Monument Historique.





Cette vaste zone d'extension a fait l'objet d'un plan d'aménagement d'ensemble intégrant un découpage parcellaire et un maillage bien structuré par les voiries, permettant une optimisation du foncier.

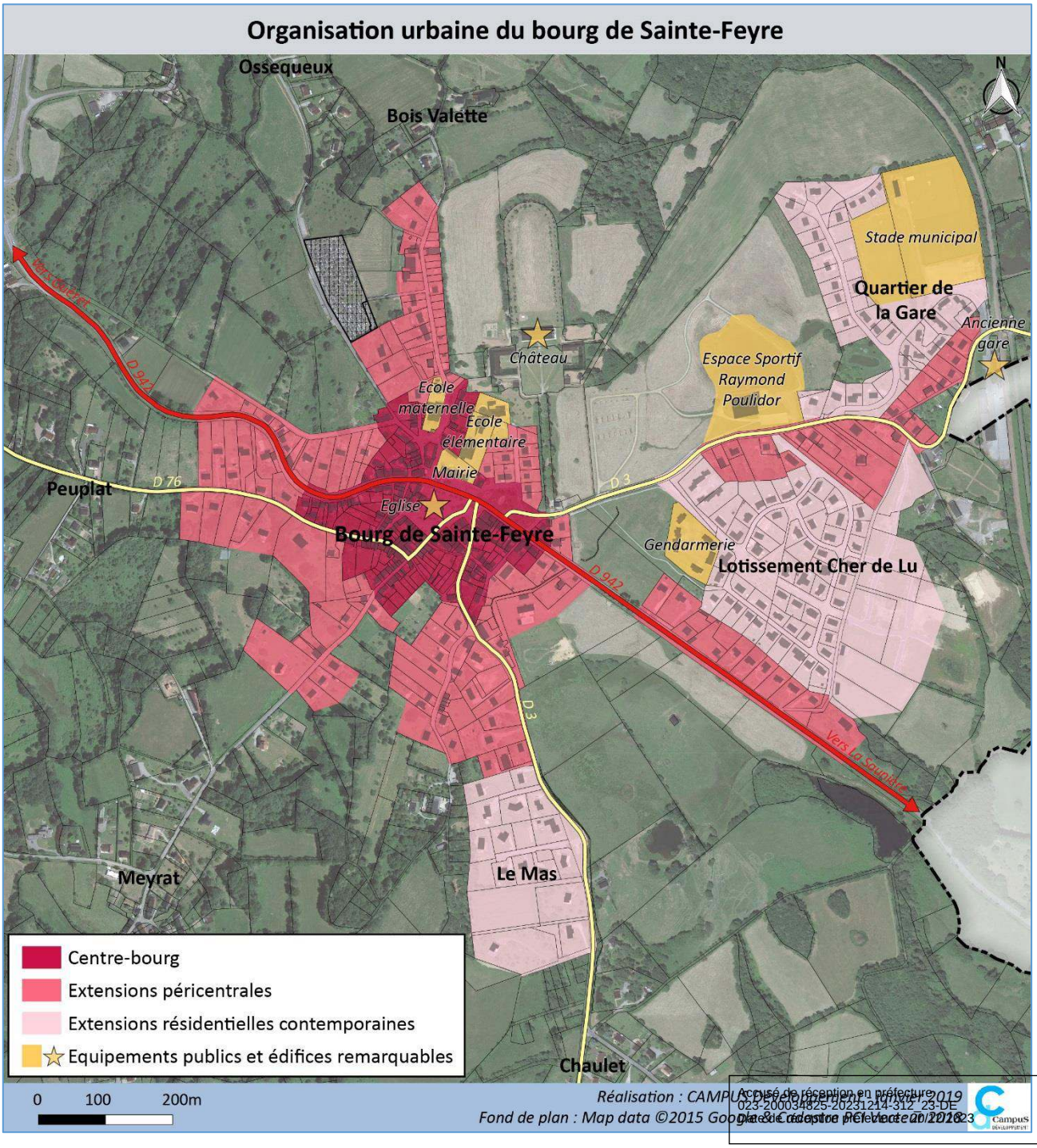
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Destiné à une occupation résidentielle, le bâti du lotissement se compose de pavillons et comporte également la Gendarmerie et sa caserne.
On notera également la présence d'un espace public interne à la zone ainsi qu'un cheminement doux desservant le Centre-bourg et l'Espace Sportif Raymond Poulidor.

En 2015, la commune lance la troisième tranche de travaux du lotissement « Cher de Lu » afin de créer 30 lots à bâtir.
Courant 2018, les travaux d'aménagement du lotissement « Cher de Lu 3 » sont terminés : 2 nouvelles rues ont été créées ,14 lots ont été vendus et 8 maisons sont déjà en cours de construction.



Schéma d'aménagement du lotissement Cher de Lu 3



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ Les zones d'activités

– Zone commerciale « Le Verger – Av. du Bourbonnais »

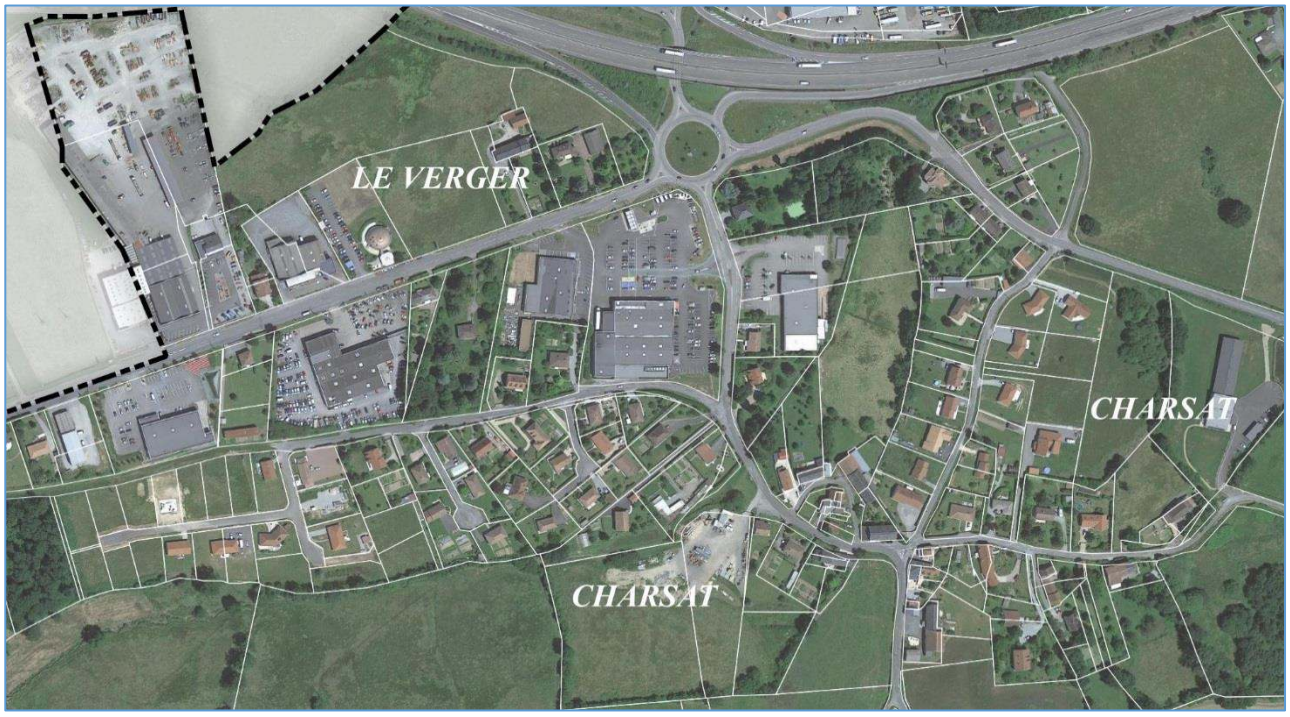
Saint-Feyre compte une zone commerciale « Le Verger – Av. du Bourbonnais », localisée au Nord-Ouest du territoire communal, le long de la D 4 (Av. du Bourbonnais) reliant la ville de Guéret à l'échangeur de la N 145.



Cette zone commerciale est à cheval sur les communes de Sainte-Feyre (majoritairement) et de Guéret.
Sur le territoire de Sainte-Feyre, le foncier qui avait été identifié comme disponible (entre l'avenue et la RN 145) correspond en grande partie à une zone humide qui fait l'objet actuellement d'un projet de bassin de rétention. De fait, **seul 6 000 m² de terrain sont encore disponible pour construire au sein de la zone**.

Le Sud de cette zone commerciale est entouré par des lotissements pavillonnaires qui se sont développés en extension du village de Charsat. Le dernier en date « lotissement de Bellevue » a créé une vingtaine de lots à bâtir. **Cette urbanisation résidentielle fait désormais barrage à une éventuelle extension de la zone commerciale**.





– Zone industrielle de « Champs Blancs »

La zone industrielle de « Champs Blancs » se situe en bordure de la N 145 et de la D 4, voie par laquelle on accède à la zone.



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Le secteur bénéficie d'une très bonne accessibilité du fait de la proximité immédiate de l'échangeur Est de Guéret permettant un accès direct à la N 145.
Un centre d'intervention du SDIS, une entreprise de location de chapiteaux et une entreprise de fabrication de produits alimentaires occupent actuellement la zone. **Environ 3,6 ha de foncier sont disponibles**.
Il est à noter la présence à proximité de la zone de « Champs Blancs » :

- d'un local artisanal et d'un magasin de matériel agricole, de l'autre côté de la N 145, à Pommeret,.
- d'une école de conduite / centre de formation de l'autre côté de la D 4.

⇒ Le Centre médical national MGEN Alfred-Leune[22]

Au sein d'un espace naturel, sur le versant Sud du Puy de Gaudy fut bâti en 1904, selon les plans de l'architecte parisien Marnez, un Sanatorium qui comptait 102 chambres. Très vite, un agrandissement du sanatorium est nécessaire et un pavillon en briques est construit sur l'aile Est avec 60 chambres supplémentaires. Puis en 1950, s'ajoute le pavillon du personnel, permettant la transformation du rez-de-chaussée en chambres et service hospitalier.
En 1953, une rotonde est construite en saillie et greffée sur le bâtiment central pour permettre l'extension de la salle à manger devenue trop exiguë. **La rotonde élaborée par l'architecte Marcel Astorg a été labellisée « *patrimoine du XXe siécle* » par arrêté du 30 juillet 2014**.



Aujourd'hui, cet imposant édifice, implanté au sein d'un cadre paysager remarquable, est la propriété de la MGEN. Il est devenu un EPHAD et un établissement de soins de suite et de réadaptation qui a pour objectif de prendre le relais des structures hospitalières après des soins lourds (médecine, chirurgie, obstétrique).

⇒ Les villages et hameaux

L'une des spécificités de la commune est de comprendre pas moins de 53 villages et hameaux dispersés sur le territoire communal.
Ces villages et hameaux présentent, en fonction de leur localisation, de leur accessibilité et de leur site d'implantation, des évolutions urbaines diversifiées. **La desserte par le réseau routier apparait comme la composante principale du développement ou non de ces villages**.

On distingue ainsi **3 typologies de villages :**

- **Les villages au développement notable**, **avec un secteur autour de la D 942** entre le bourg de Sainte-Feyre et la ville de Guéret et **un secteur autour de la D4** ;
- **Les villages aux extensions modérées**, disséminées sur l'ensemble de la commune, ont accueilli quelques constructions nouvelles ces dernières décennies ;
- **Les villages qui ont connu peu d'évolution**, principalement localisés dans la moitié Sud du territoire communal.

Ces trois catégories de villages accueillent parfois des activités agricoles, et ont en commun un bâti traditionnel qui a conservé ses spécificités architecturales.

[22] Source : Architecture et patrimoine du XXe siècle en Creuse - Sainte-Feyre Centre médical - www.culture.gouv.fr

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- **Villages au développement notable**

  - Gorce / Les Quatre Vents



Gorce n'était qu'un petit hameau isolé occupant une faible rupture de pente avec des bâtiments à l'architecture traditionnel.

A partir des années 70, des pavillons ont été édifiés le long de la voie reliant Gorce à la D 4. Les constructions se sont ensuite propagées à la petite Gorce, secteur bocager possédant une trame large ponctuée de beaux arbres.



Puis cette extension s'est intensifiée avec la construction de nouveaux pavillons, mais cette fois si de l'autre côté de la D 4, sans aucune attache avec le bâti existant du village de Gorce. **Cette urbanisation pavillonnaire a créé un nouvel espace bâti : « *les Quatre Vents* »**. Cet ensemble de constructions n'a pas de logique apparente et apparaît comme une accumulation d'initiatives dispersées sans liaison claire les unes avec les autres. Seul le respect de la structure du bocage qui impose sa marque donne à cet ensemble une certaine cohérence.

  - Charsat



Le noyau originel de Charsat correspond à un hameau localisé à une centaine de mètres de l'ancienne N 145, devenue aujourd'hui D 4. Ce village avait une vocation agricole comme en atteste la présence de nombreux corps de ferme qui ont perdu leur vocation.

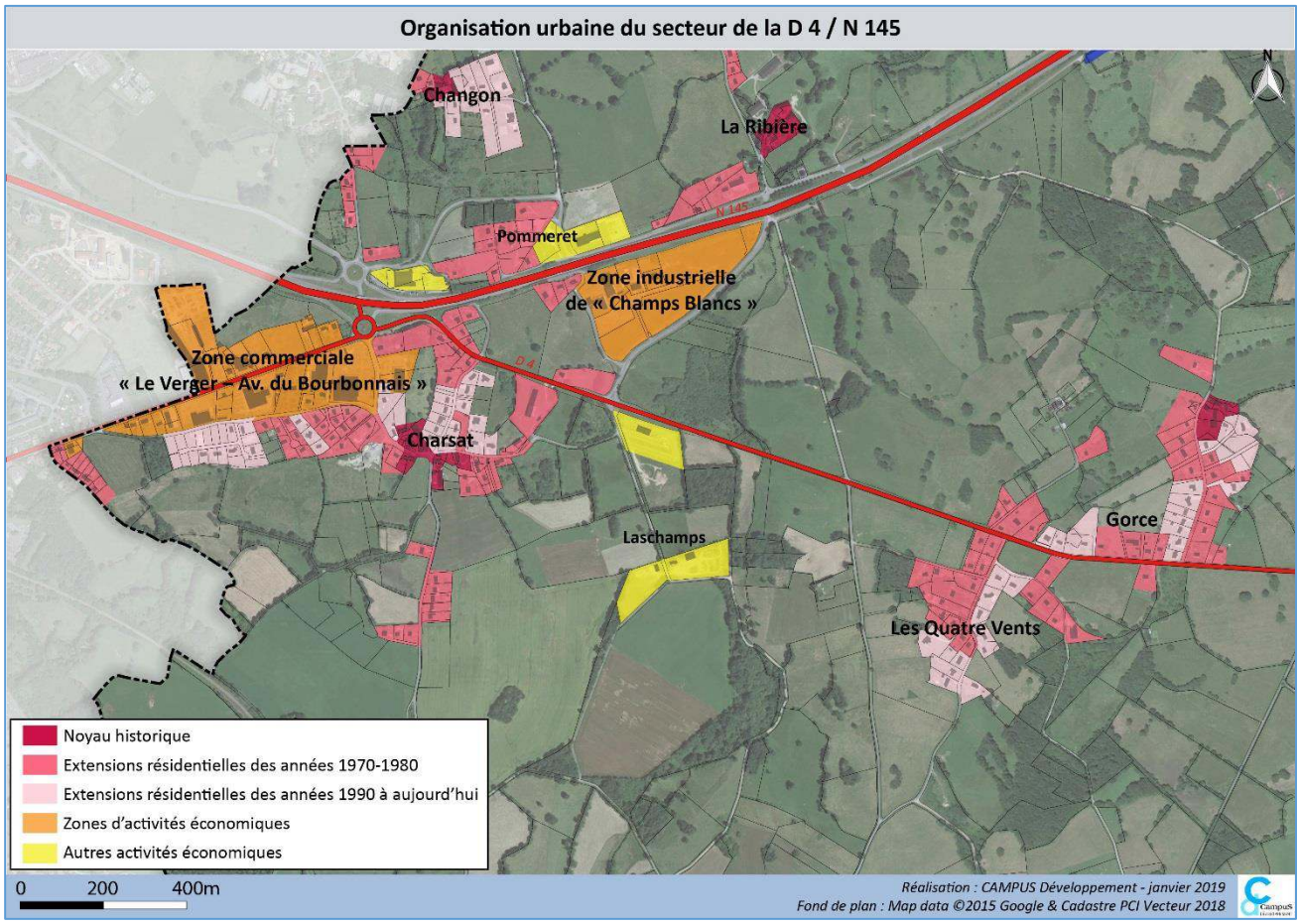
Courant des années 80, des pavillons se sont implantés à proximité de l'actuelle N 145, ainsi que des constructions commerciales le long de la D 4, tous proches mais non attenant au village de Charsat.

A partir des années 90, le village de Charsat accueille quelques pavillons et un premier lotissement voit le jour, derrière une partie de la zone commerciale « *Le Verger – Av. du Bourbonnais* ».
Durant les années 2010, le développement de l'urbanisation résidentielle du secteur s'est accéléré. Le secteur pavillonnaire contigu à la N 145 rejoint désormais le noyau ancien du village et le front bâti derrière la zone commerciale « *Le Verger – Av. du Bourbonnais* » s'est étendu à l'Ouest en direction de Guéret.



Le lotissement de « *Bellevue* », dernier en date sur le secteur, suit ce schéma. Il a permis la création d'une vingtaine de lots dont certains sont déjà bâtis.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



➢ La Villatte / Chabreyrolle



La Villatte est à l'origine un petit village implanté sur le versant Sud d'un puy. A partir des années 70, au Nord de la voie rectiligne reliant le village à la D 942, ont été bâtis quelques pavillons. **Ce développement de l'urbanisation s'est propagé à Chabreyrolle, un secteur de prairie initialement, séparé de la Villatte par la D 942**.
Le développement de l'urbanisation de la Villatte s'est poursuivi jusqu'à aujourd'hui sur le linéaire de voirie entre le noyau bâti historique et la route départementale. Courant des années 2000, dans le prolongement de cette même voie, a été créée une nouvelle extension, linéaire elle aussi, en s'appuyant sur un chemin existant.



A Chabreyrolle, l'urbanisation s'est développée de part et d'autre d'un chemin, localisé à l'arrière des premières constructions du secteur. Puis dans les années 2000, en direction de Villepetout, ont été créés une quinzaine de lots à bâtir, toujours en s'appuyant sur le tracé d'un chemin existant. **Ces dernières opérations ont permis d'avoir une certaine compacité du bâti sur le secteur de Chabreyrolle**.

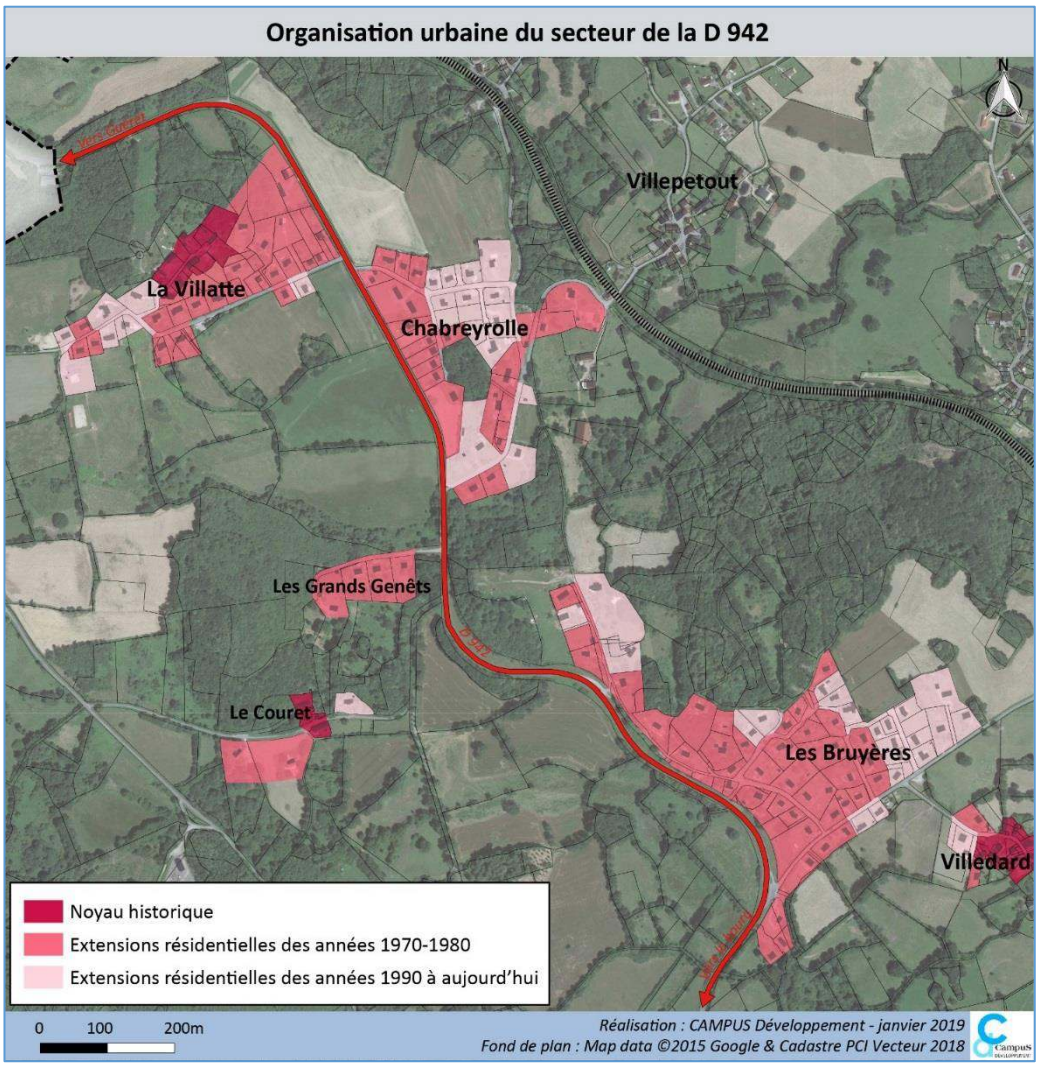
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

➢ Les Bruyères

Sur les pentes du versant Sud du puy des Bruyères, en amont de la D 942 et de la voie communale de Villedard, a été créé un nouvel espace bâti : « les Bruyères ». Dans les années 70 quelques habitations éparses ont été bâties.

Puis **à partir des années 80 le secteur s'est rapidement développé avec la création de 3 petits lotissements** indépendants les uns des autres, tous desservis par une voie en impasse.

Courant 2010, au sein d'un interstice entre les pavillons existants un quatrième lotissement est créé avec les mêmes caractéristiques que les précédents.







– **Villages aux extensions modérées**

Les villages aux extensions modérées, disséminées sur l'ensemble de la commune, **ont accueilli ces dernières décennies des constructions de type pavillonnaire**, implantées le long des voies communales desservant le noyau originel de ces villages**. Ces extensions sont pour la plupart le résultat d'une urbanisation linéaire lâche** qui s'appuie sur la trame viaire existante. On les distingue aisément par leur structure étalée, en opposition avec celle du tissu bâti dense des villages, mais également par leur style architectural pavillonnaire.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

A titre d'illustration, sont représentés ci-dessous les villages aux extensions modérées les plus représentatifs de la commune, via un extrait du cadastre, superposé à une photographie aérienne, illustrant leur structuration urbaine.

La Ribière / le Breuil

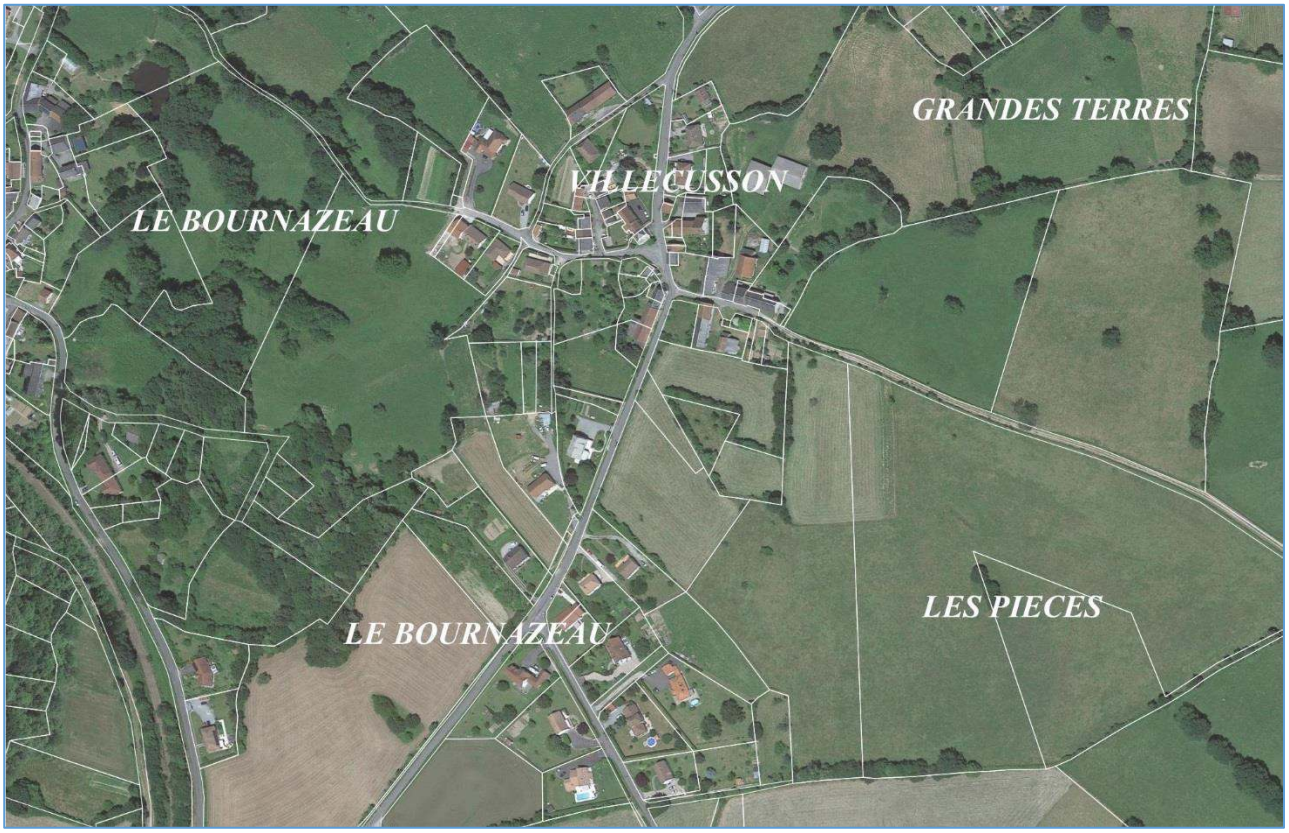


Villecorbeix

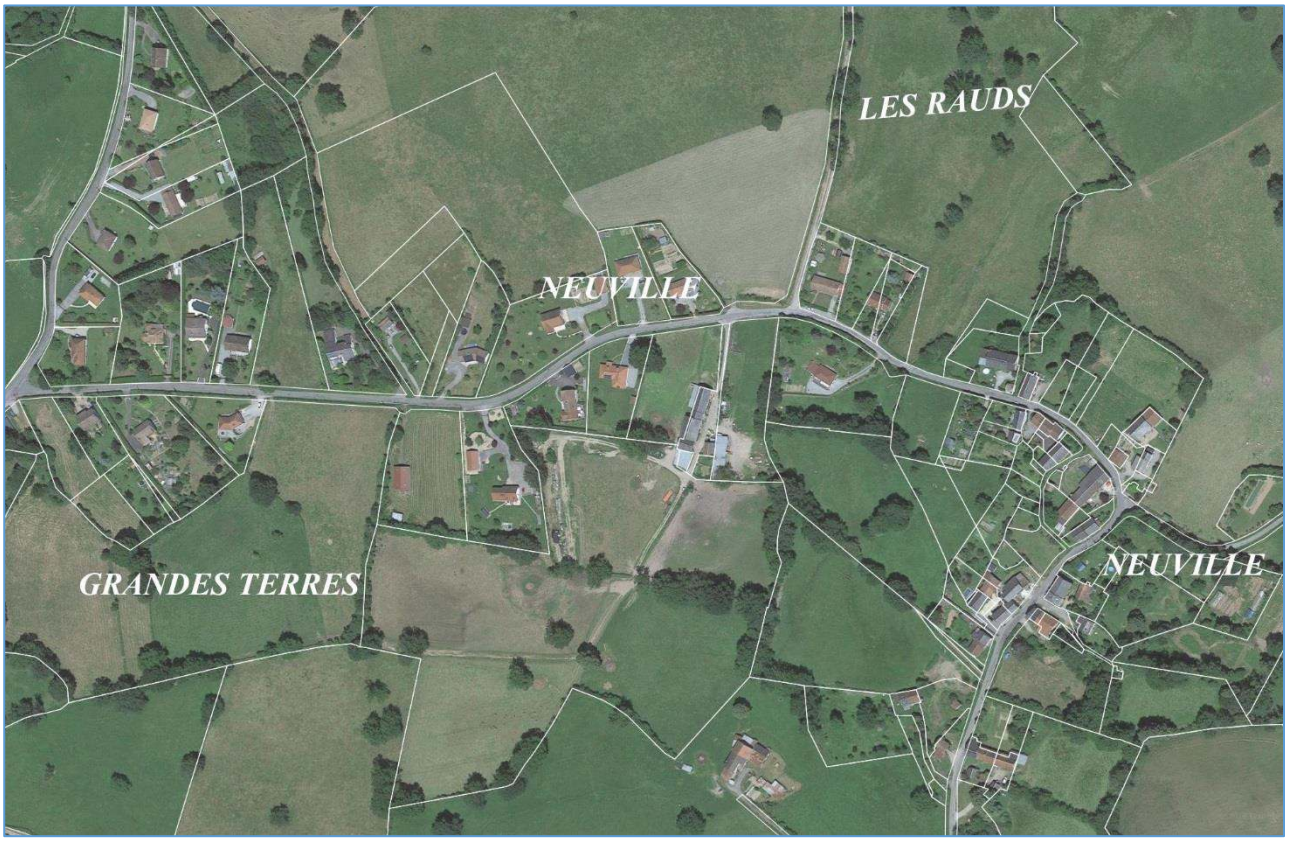


Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Villecusson



Neuville



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Villepetout



Le Theil



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- **Villages qui ont connu peu d'évolution**

A l'inverse des deux catégories vues précédemment, **les villages et hameaux plus éloignés des grands axes de circulation ont une enveloppe urbaine qui a peu évolué pour la plupart**. Ces villages et hameaux comprennent de nombreuses restaurations qualitatives d'anciens corps de ferme en habitation.

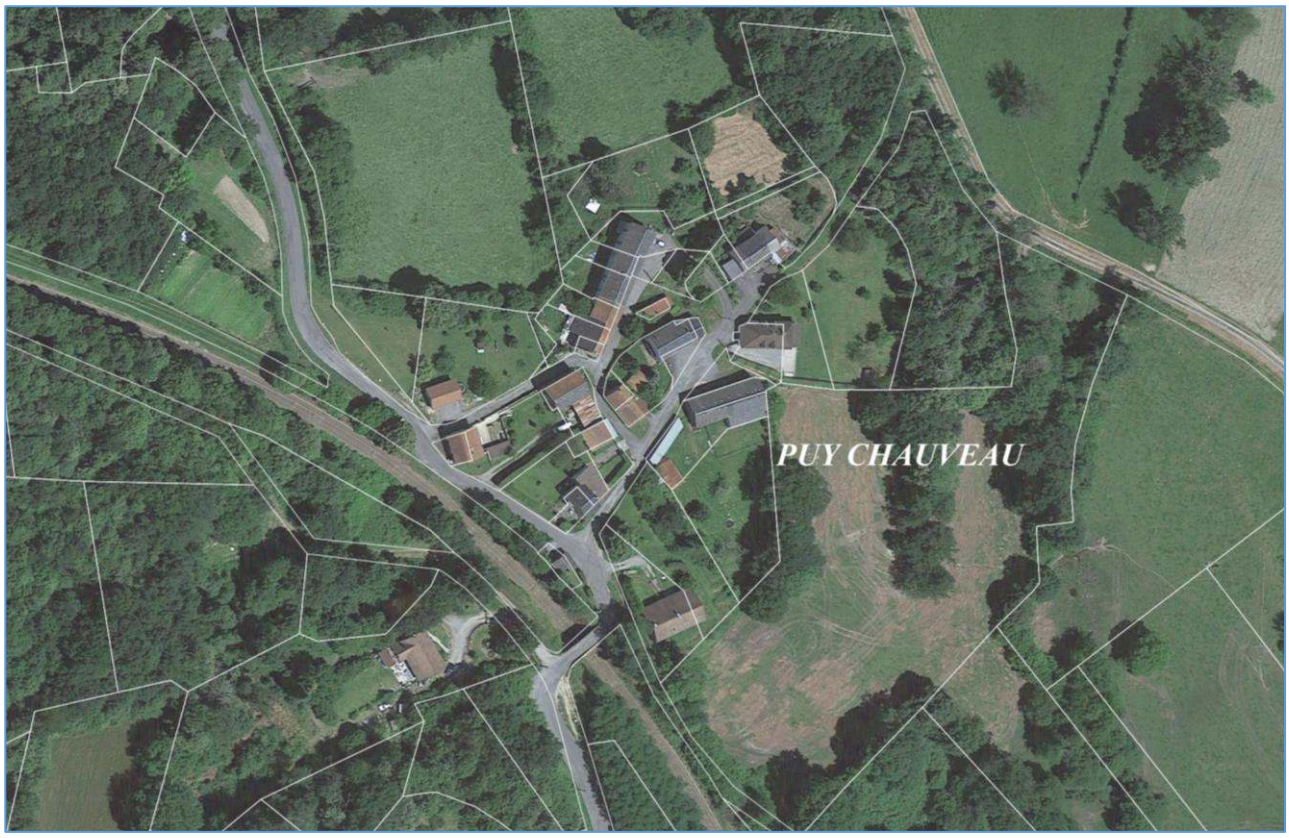
A titre d'illustration, sont représentés ci-dessous les villages qui ont connu peu d'évolution les plus représentatifs de la commune, via un extrait du cadastre, superposé à une photographie aérienne, illustrant leur structuration urbaine.

Villasmeillas

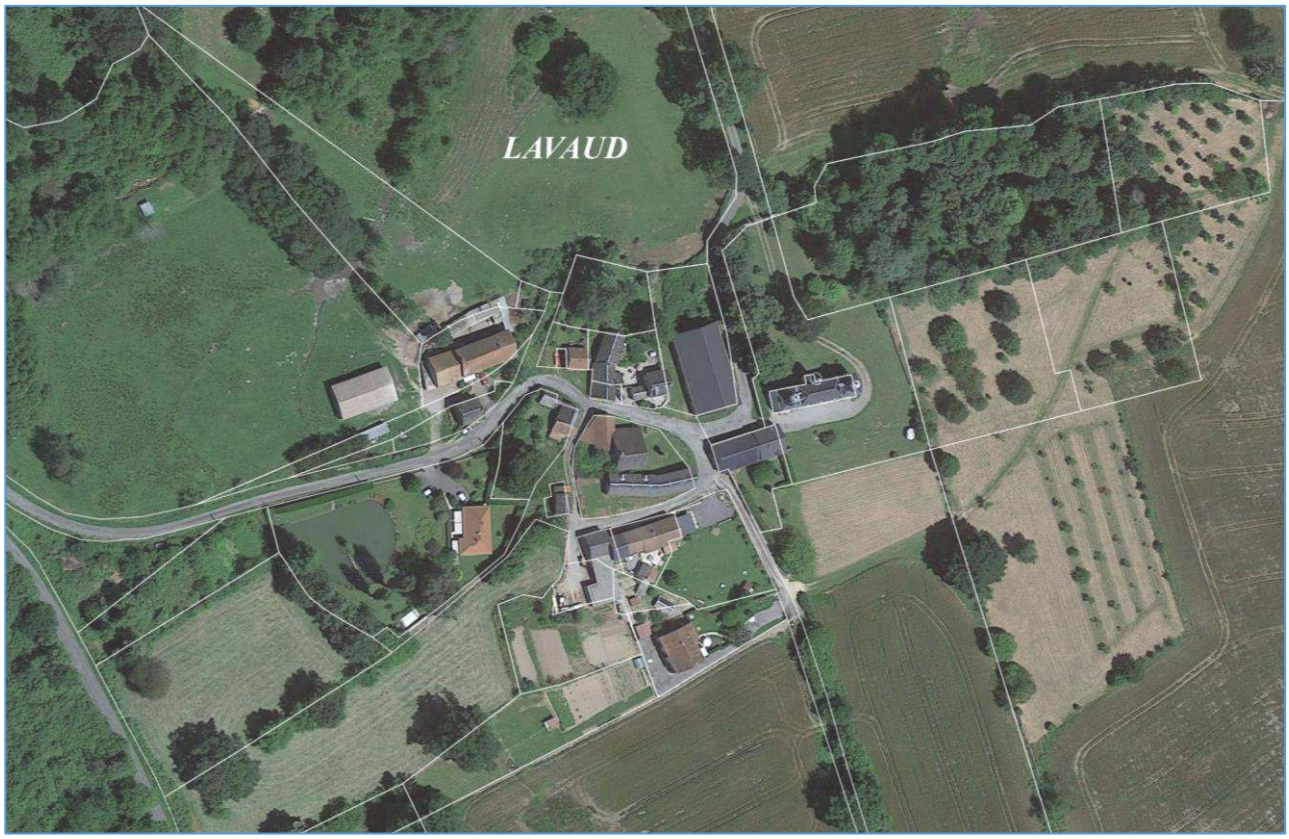


Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Puy Chauvaud

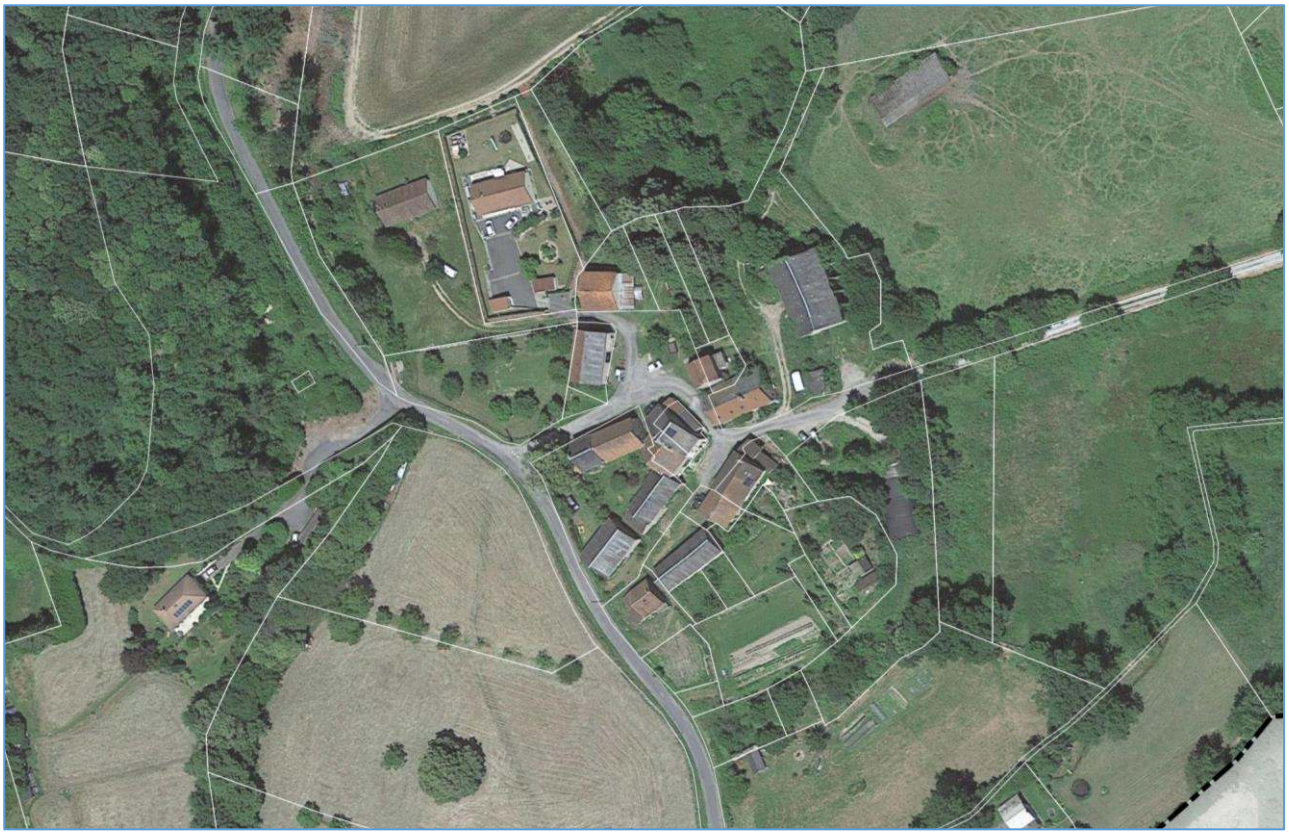


Lavaud

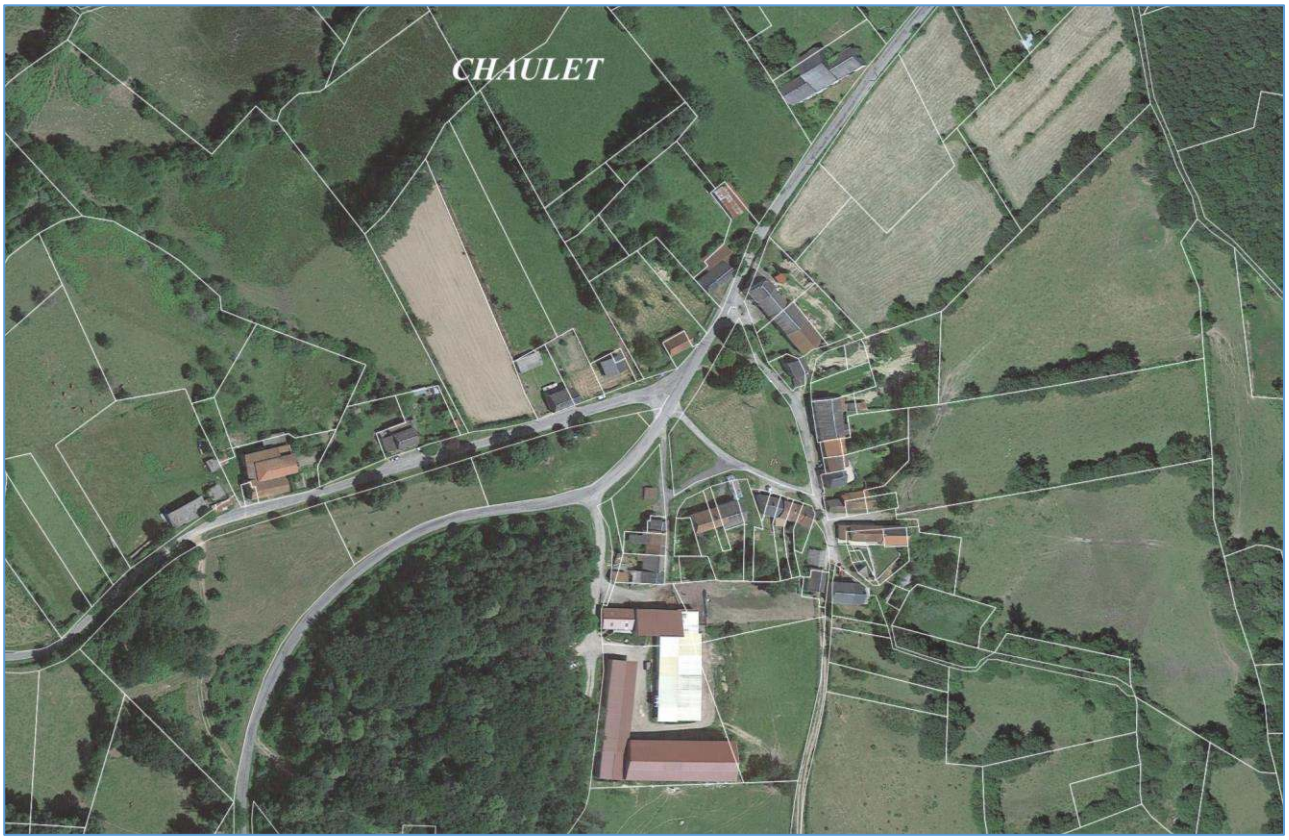


Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Les Gouteilles



Chaulet



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

4.1.2. Les typologies bâties

La commune de Sainte-Feyre présente différents types de bâti qui sont étroitement liés aux formes urbaines qui composent le territoire communal.

⇒ **Le bâti traditionnel des villages :**

Le bâti traditionnel des villages se distingue assez aisément de par sa fonction agricole originelle.

La combinaison des modules d'habitation et des bâtiments agricoles a produit 2 grandes formes de bâti traditionnel au sein des villages de Sainte-Feyre :

- **la ferme bloc**

Ce type de ferme est le plus représenté sur la commune, ce qui lui donne une grande importance dans le paysage. Reconnaissable à sa composition linéaire, où la grange et l'étable prolongent le logement et composent un seul volume sous un toit à deux pans. La partie habitable est généralement petite et peu élevée.




- **La ferme à éléments juxtaposés**

L'habitation et la grange-étable sont accolées mais ont un décrochement au niveau du toit ce qui crée deux volumes bien distincts. Le volume de la grange-étable est généralement important par rapport à celui des fermes blocs.




Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ Le bâti traditionnel du bourg :

On distingue dans le bourg deux déclinaisons du bâti ancien à vocation d'habitation, liées à leur époque de construction ou la localisation de leur implantation. Ces différentes déclinaisons du bâti de bourg répondent à des caractéristiques urbaines semblables. Implanté à l'alignement sur rue, accolé aux bâtiments voisins, le bâti prend la forme de maisons de ville.

- **La maison de bourg « rurale »**

La maison rurale est composée de volumes simples. En général peu profonde, la maison est plus longue que large. Sa hauteur s'élève ente R+1 et R+2.
Bien que possédant une volumétrie modeste, les façades montrent une organisation rigoureuse de leur plan. En fonction du statut social du propriétaire, la façade pourra être plus ornée.





- **La maison de bourg**

La maison de bourg, bâtie aux XVIIIème et XIXème siècles, correspond à l'établissement d'une petite bourgeoisie de notables.
Il s'agit également de maisons mitoyennes, dans la grande majorité, comptant un ou deux étages surplombés parfois de comble à la Mansart, ou d'une percée de lucarne (jacobine ou meunière).
En lien avec l'implantation de ces constructions le long des « linéaires commerciaux » du bourg, correspondant aux principaux axes de pénétration dans le bourg, les rez-de-chaussée sont parfois à usage de commerce.






Au sein de quelques villages (La Ribière et Les Salles notamment), il est à noter la présence de demeures remarquables édifiées sur le modèle des maisons bourgeoise vu ci-avant. Les façades et les toitures sont de qualités et travaillées, exprimant la richesse de leur propriétaire. La principale différence entre ces maisons bourgeoises et celles du bourg est leur implantation qui est plus aérée dans les villages.



Accusé de réception en préfecture
023-200051879-20231214-312-23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ Les couleurs et matériaux du bâti traditionnel



Le sol creusois étant granitique, le granite est omniprésent dans la construction du bâti traditionnel.
Les murs ont des percements alignés verticalement et sont de proportions plus hautes que larges. Les encadrements des ouvertures sont majoritairement en pierre de taille et parfois en brique de terre cuite. Dans ce dernier cas, la pierre est plutôt réservée aux angles des murs.






L'appareillage de pierre est laissé à nu sur les bâtiments agricoles et certaines dépendances. Les habitations sont quant à elles enduites à la chaux chargée de sable qui donne aux façades des teintes grises/beiges. Certaines maisons bourgeoises du bourg sont entièrement bâties en pierre de taille.



Les toitures sont très simples, en général à deux pans symétriques pour les bâtiments les plus modestes, ou à quatre pans sur les constructions de grandes dimensions ou les maisons bourgeoises. Les toitures reçoivent parfois des combles à la Mansart ou bien sont percées par des lucarnes jacobines, alignées avec les ouvertures de la façade.
Les toitures sont traditionnellement en petites tuiles plates de terre cuite rouge, qui ont été progressivement remplacées par de l'ardoise.

⇒ L'architecture contemporaine

La majorité des constructions contemporaines est calquée sur le modèle type "habitat pavillonnaire", à savoir une maison individuelle implantée au milieu d'une parcelle de taille moyenne, sous forme de lot libre ou de lotissement.
Ce type d'habitat n'a que peu de rapport avec l'implantation du bâti traditionnel. Les volumes des constructions restent simples mais leur forme et leur teinte, notamment celle des toitures, se diversifient, sans réelle cohérence avec le bâti ancien.





Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

4.1.3. Les entrées de ville

Les entrées de ville contribuent au maillage urbain mais fournissent également des indications quant à l'identité de la commune.
En lien avec l'organisation de la commune autour d'un bourg centre et de par la présence d'une zone commerciale, déconnectée du bourg mais contiguë à la ville de Guéret, **nous distinguerons les entrées de ville du bourg et l'entrée de ville de la zone commerciale « Le Verger – Av. du Bourbonnais ».**

⇒ **Entrées de ville du bourg de Sainte-Feyre**

- **Entrée de ville Ouest depuis Guéret**

L'entrée Ouest du bourg s'effectue par une ascension de la D 942, sur une portion où la route est sinueuse. L'arrivée sur la place de la Mairie se fait soudainement après le dernier virage. Ainsi, la fonction d'entrée s'opère véritablement à hauteur de la place, entourée de part et d'autre par les bâtiments remarquables de l'église Saint-Symphorien et la Mairie. Les composantes de cette entrée véhiculent globalement une image positive et qualitative du bourg.
Toutefois, en dehors des limites proches du centre-bourg, des constructions récentes, formant une extension péricentrale vue ci-avant, sont hétérogènes, sans cohérence d'ensemble. Cette séquence d'approche du bourg brouille les perspectives et la perception du bourg juché sur la colline.





Cette entrée revêt un enjeu paysager important, puisque c'est la plus fréquentée du fait de sa proximité avec le N 145. Elle véhicule l'image / l'identité de Sainte-Feyre.
Les extensions résidentielles récentes pèsent sur leur équilibre visuel et identitaire du bourg. Ces extensions « non maîtrisées » banalisent la perception d'entrée et plus globalement le paysage urbain.

- **Entrée de ville Sud-Est depuis la D942.**

L'entrée Sud-Est du bourg s'opère par une longue ligne droite, bordée par un alignement d'arbres. On distingue nettement la silhouette du bourg avec à gauche de la route un secteur naturel de prairies humides, à droite les constructions neuves du lotissement Cher de Lu et en fond le bâti du centre-bourg.





Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- **Sous entrée de ville depuis Chaulet**

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 caractérisé 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**.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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 ».

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- **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 AUs**

La zone AUs 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**

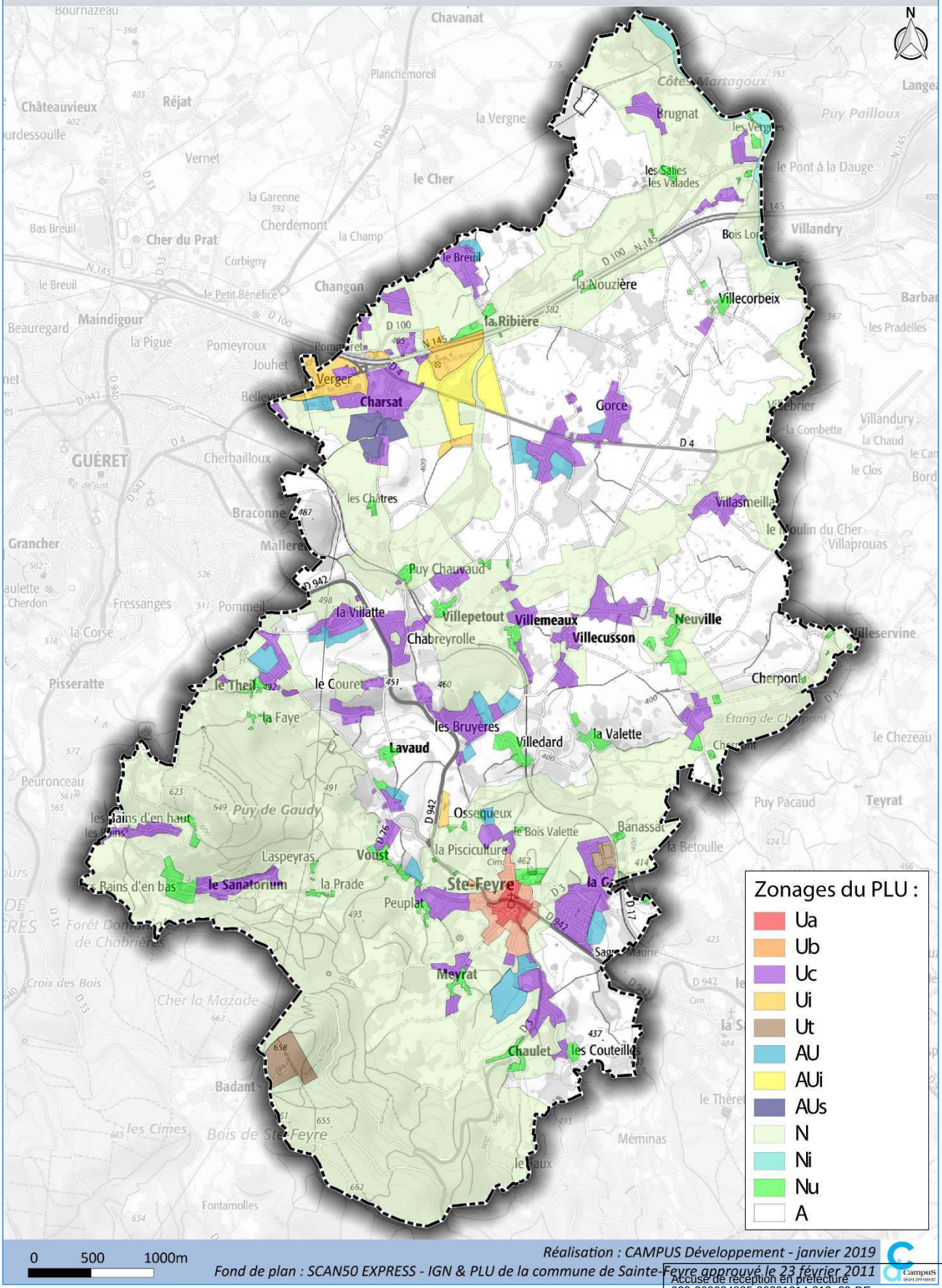
La zone A est une zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique, des terres agricoles. Sa vocation est exclusivement agricole.

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 AUs	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**

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Zonage du PLU en vigueur - Sainte-Feyre



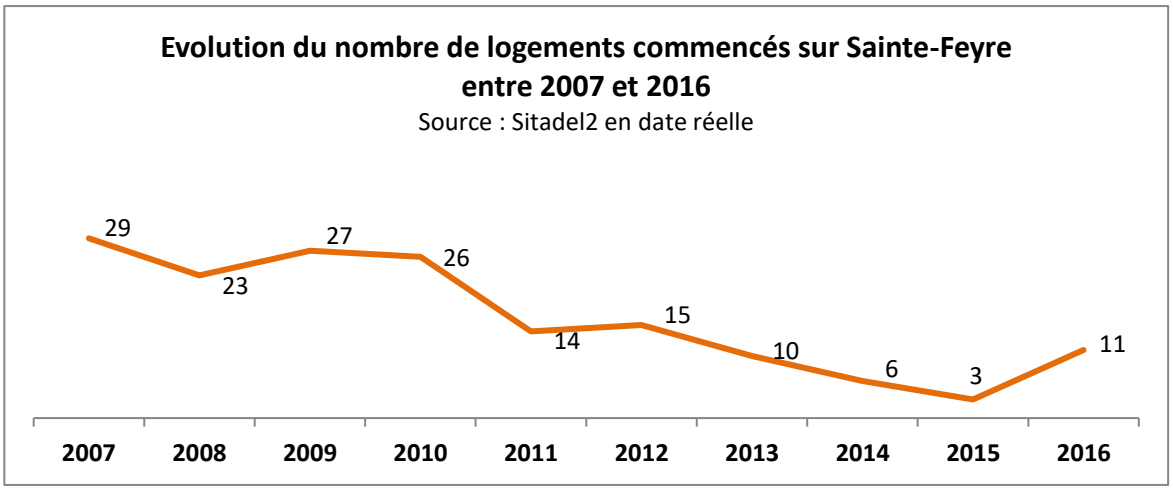
4.3. La dynamique de la construction neuve et l'analyse de la consommation foncière

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%

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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-érosion[23], 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 m²

- **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 logements[25] 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**

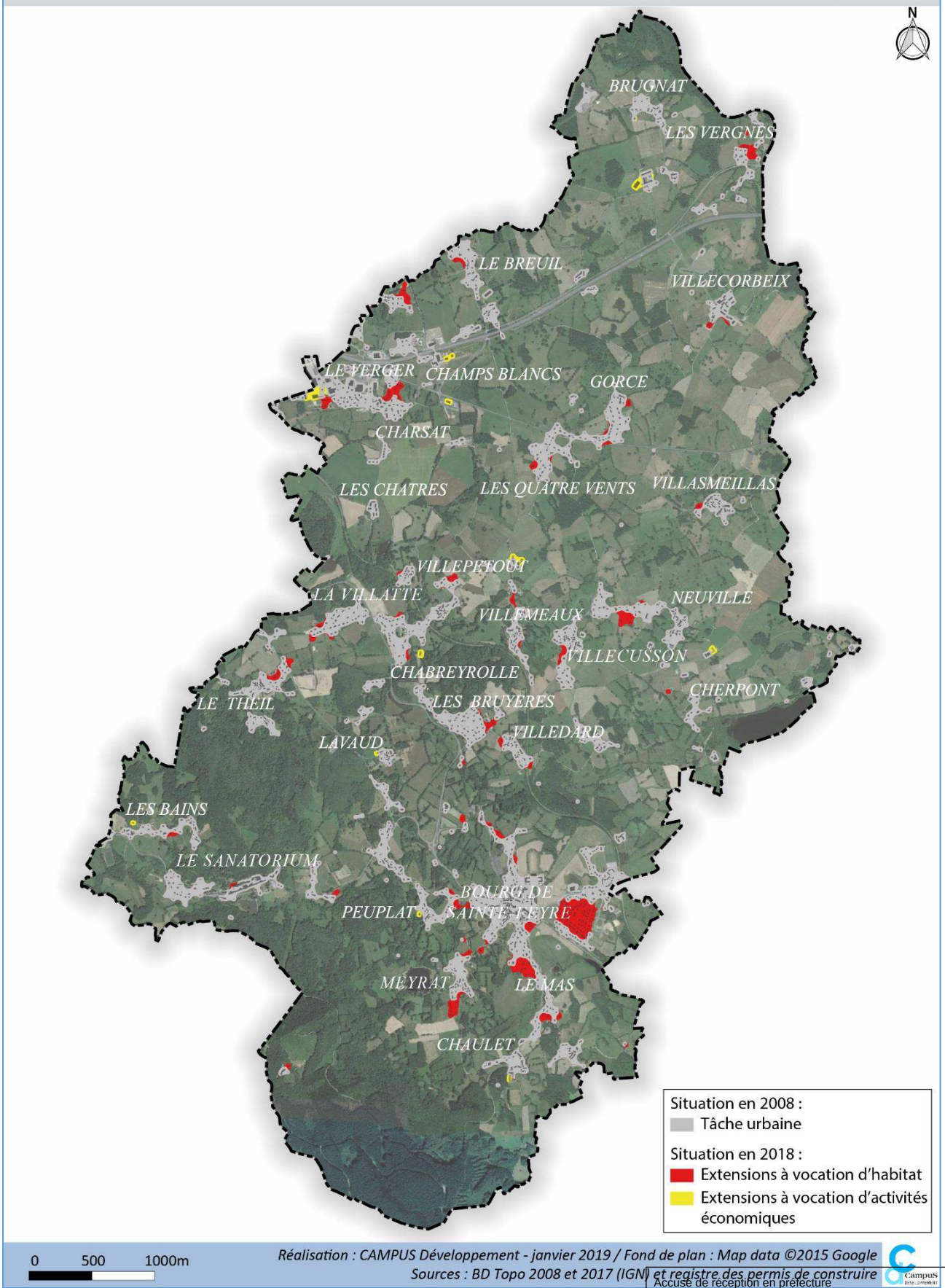
La consommation foncière par les activités économiques s'est essentiellement faite sur la zone industrielle de « Champs Blancs » et sur la zone commerciale « Le Verger – Av. du Bourbonnais ».
Ces deux secteurs ont consommé plus de 35 % de la consommation foncière à des fins d'activités (soit environ 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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Localisation de la consommation foncière entre 2008 et 2018 - Sainte-Feyre



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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

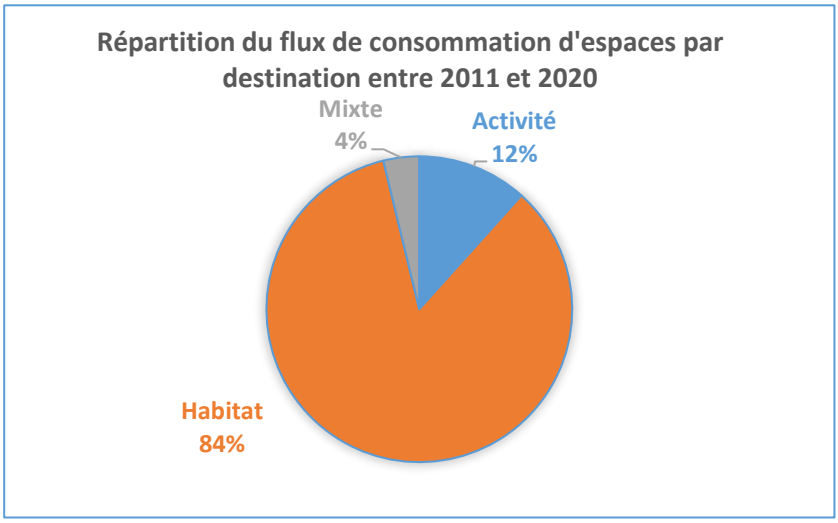
Dans le cas présent, nous utilisons les données de l'observatoire national de l'artificialisation des sols, mis en place par le gouvernement dans le cadre du plan de biodiversité. L'artificialisation des sols est définie par « la transformation d'un sol naturel agricole ou forestier, par des opérations 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.

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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

4.3.3. Analyse du potentiel foncier urbanisable (PFU)

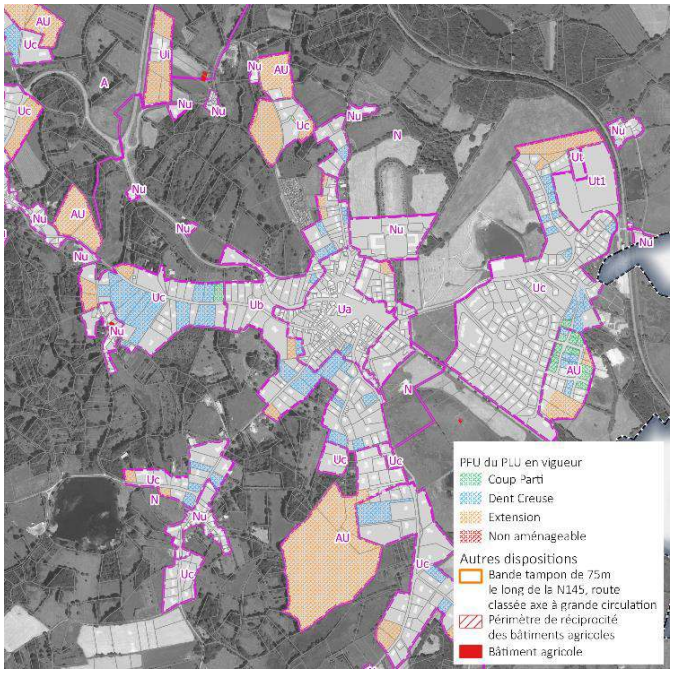
⇒ Mise en regard avec le plan de zonage du PLU en vigueur

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.**

Bilan des surfaces du PLU *Source : PLU approuvé le 23 février 2011*		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**

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.

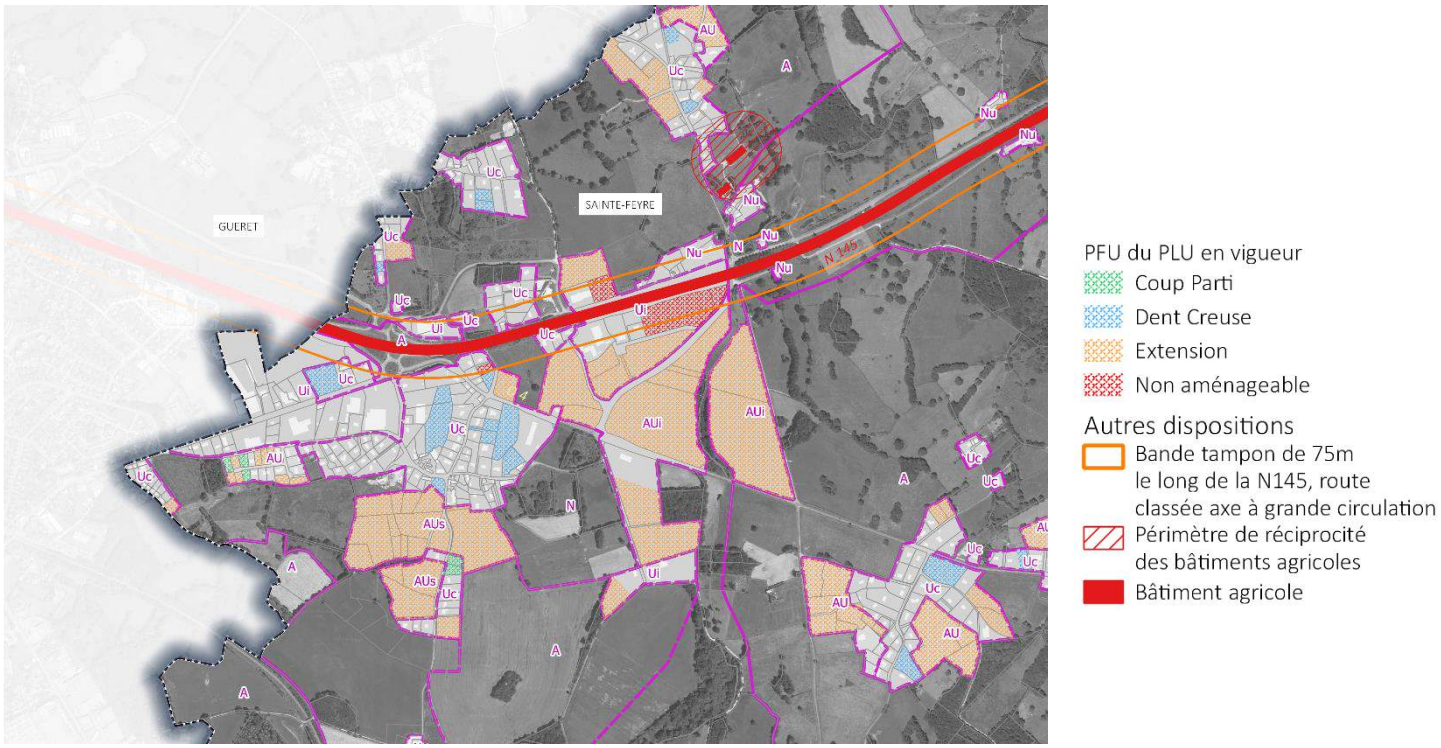


Secteur du bourg comprenant les zones AU « Cher de Lu » et « le Mas »


Secteur Les Bruyères, la Villatte, Charbonnade, Villeterne

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- **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 ».



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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ 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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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 « *Le Verger – Av. du Bourbonnais* » et la zone industrielle de « *Champs Blancs* » 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 « *Le Verger – Av. du Bourbonnais* »,** 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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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

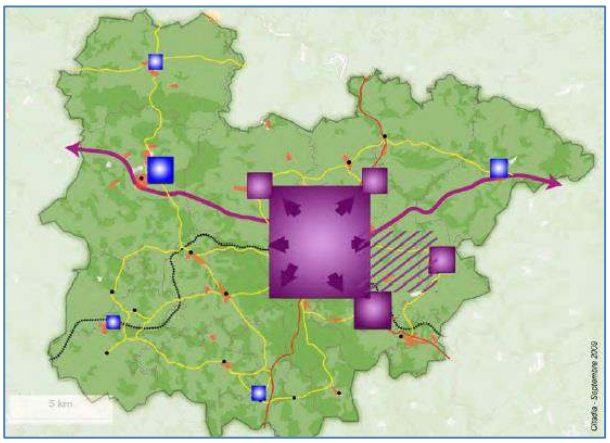
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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 dont 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





Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- **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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ 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-Guérétois, 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-Guérétois, 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'emplois, 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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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.**

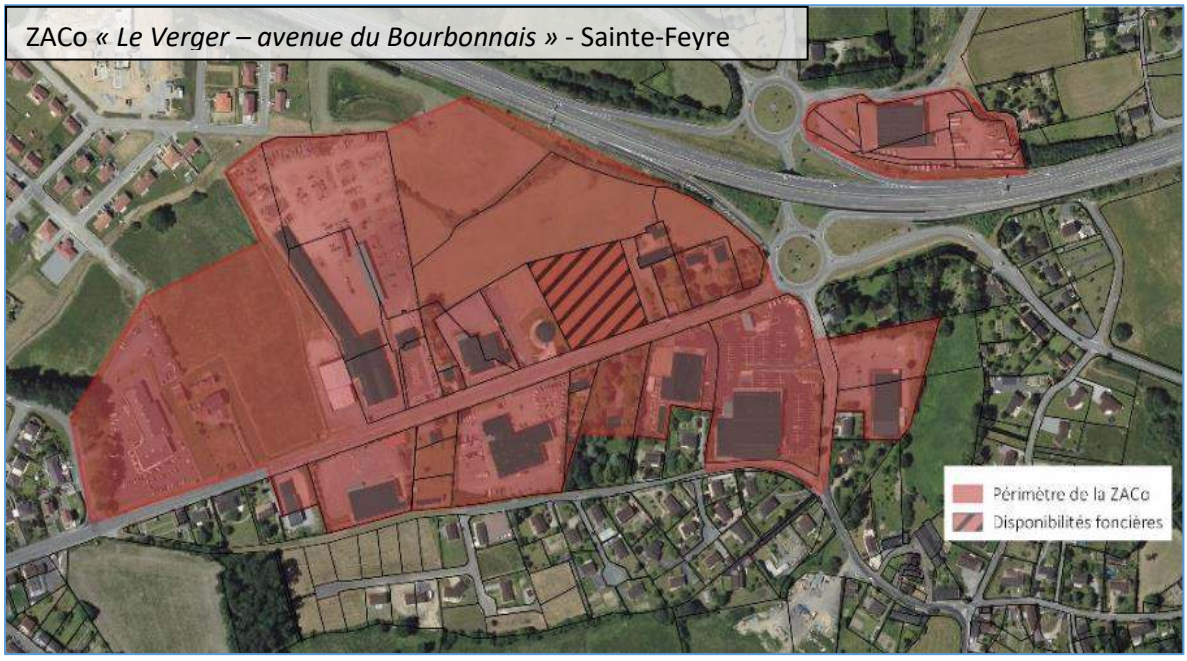
- **La ZACo « Le Verger – avenue du Bourbonnais »**



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-vitrerie, 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.

ZACo *« Le Verger – avenue du Bourbonnais »* - Sainte-Feyre



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**.



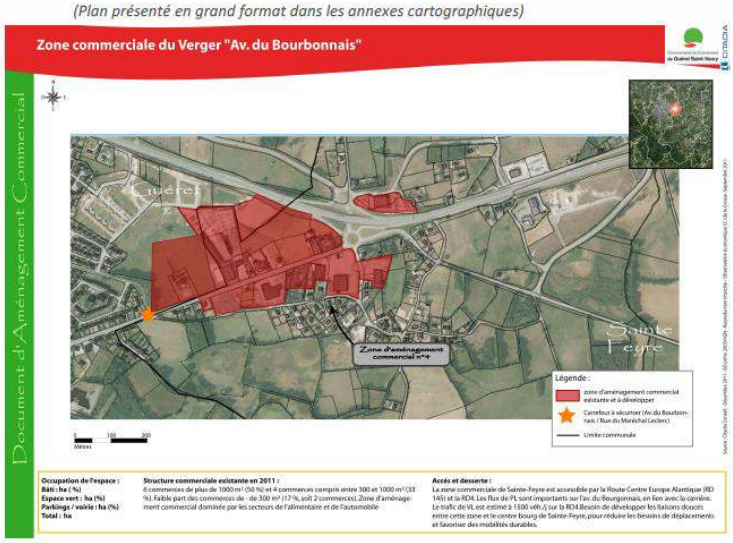
Entrée de ville de Sainte-Feyre

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ **Ce que disait le SCoT…**

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

(Plan présenté en grand format dans les annexes cartographiques)



Le SCoT impose :

- Conforter, développer l'offre commerciale existante et réinvestir les locaux vacants.
- Agrandir 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).

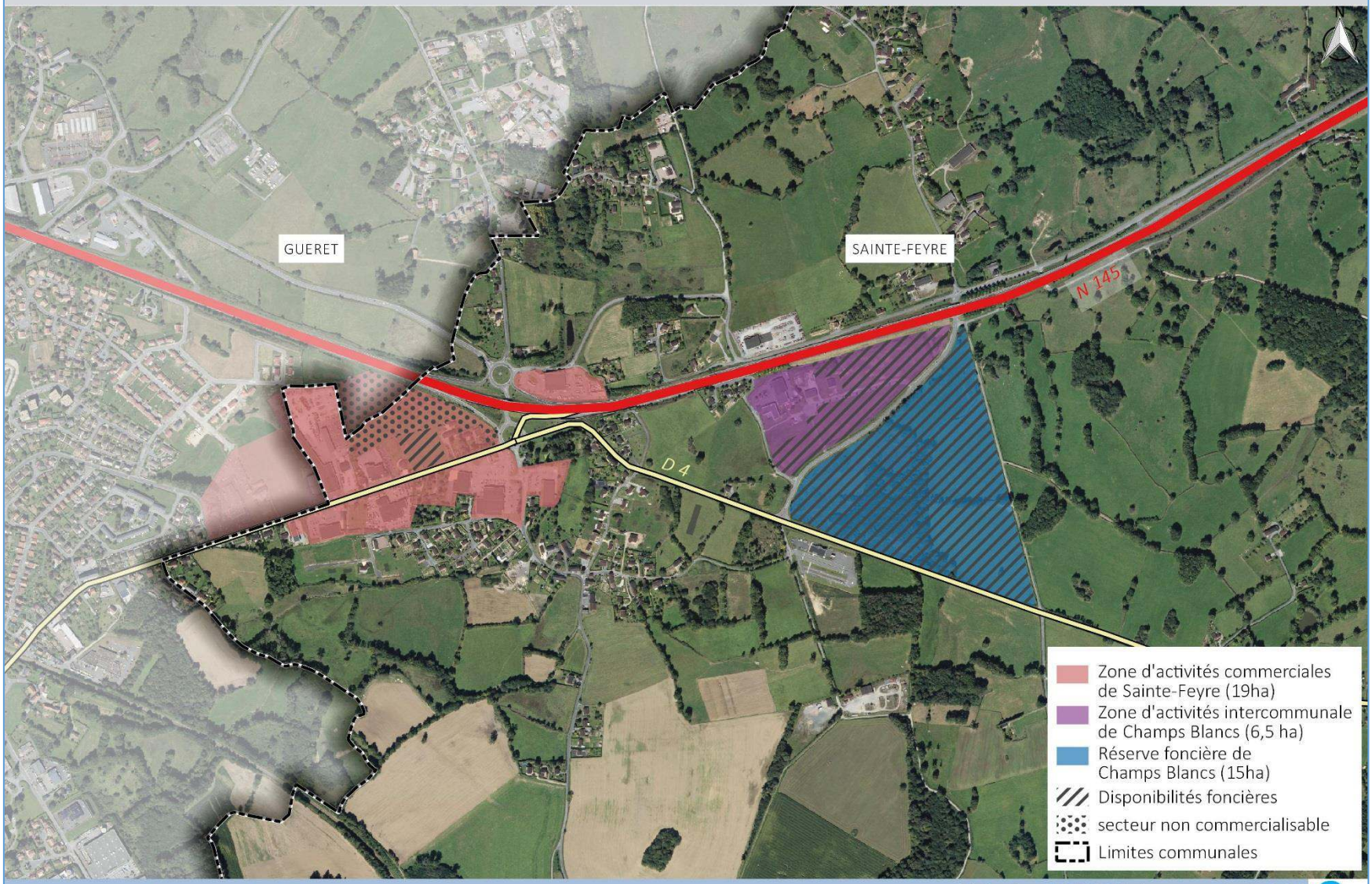


De gauche à droite : le SDIS, Entreprise Thierry Tixier, Laufen&Kho

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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Zones d'activités économiques - Sainte-Feyre



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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 (SAU[26]) 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

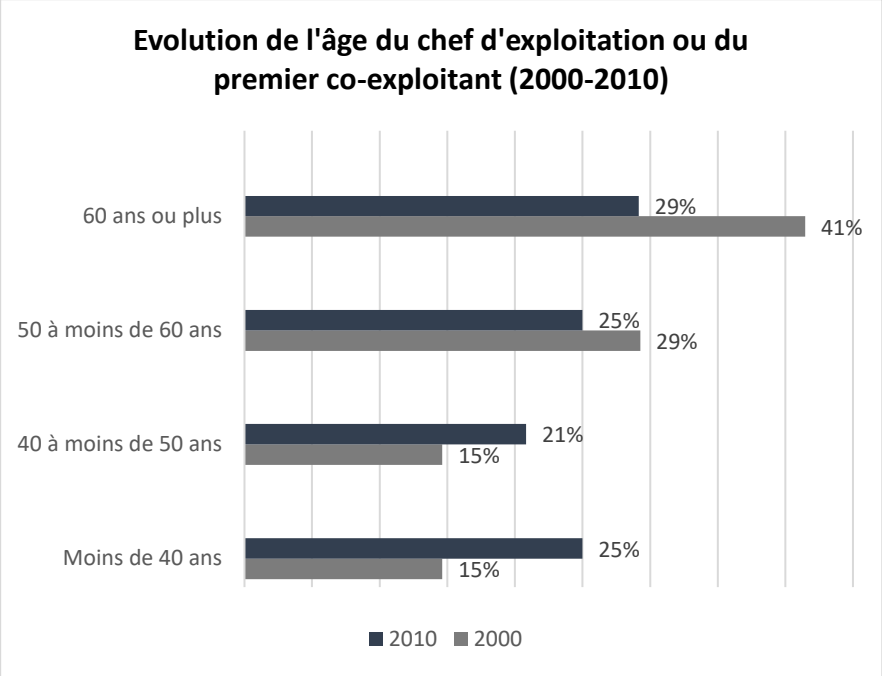
- **Sainte-Feyre, une commune qui pèse dans l'activité agricole du Grand Guéret**

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-Guérétois, 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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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 (Agreste, 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

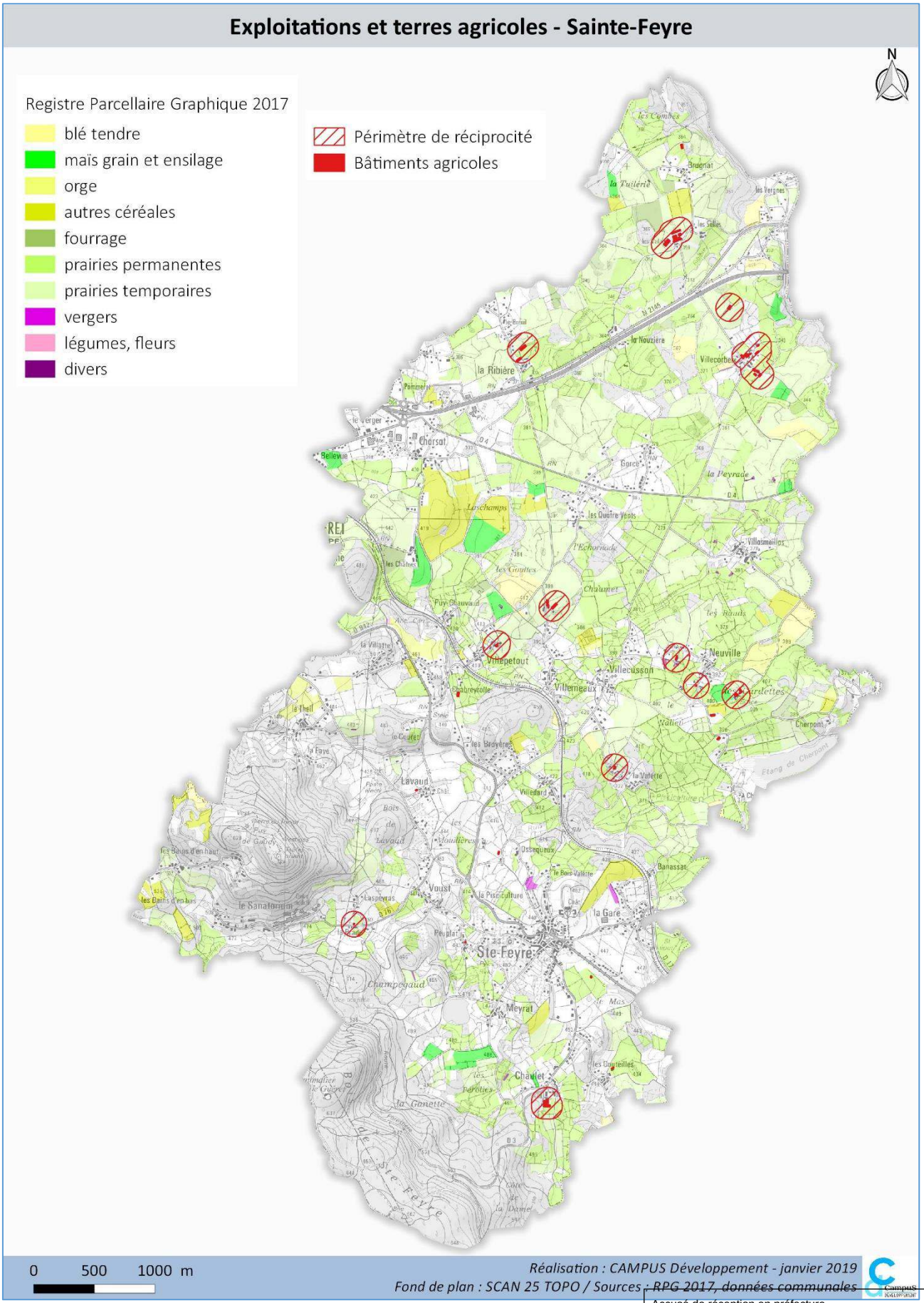
La question de la transmission et du renouvellement des actifs est donc encore présente mais elle est moins prégnante que pour la période 2000-2010. Le Grand Guéret est concerné par plusieurs sièges d'exploitation au devenir incertain et notamment à Sainte-Feyre où l'on recensait en 2015 **4 sièges d'exploitation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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Exploitations et terres agricoles - Sainte-Feyre



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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 règlementation 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 représentées 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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-31E_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ 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 RGP 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,…)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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 XVIIIème, 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).

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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 15e et 16e 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. Reconstruite 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.





Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- **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 privatifs pour chaque chambre ainsi que du Wifi.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ 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 amén agements 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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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 :** acqueduc 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**	

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ 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.



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

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.

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, …**

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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'Assistantes Maternelles.
- **Pôles de proximité** (Saint-Vaury, Ajain, Bussière-Dunoise, Montaigut-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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

6.2. La couverture numérique du territoire

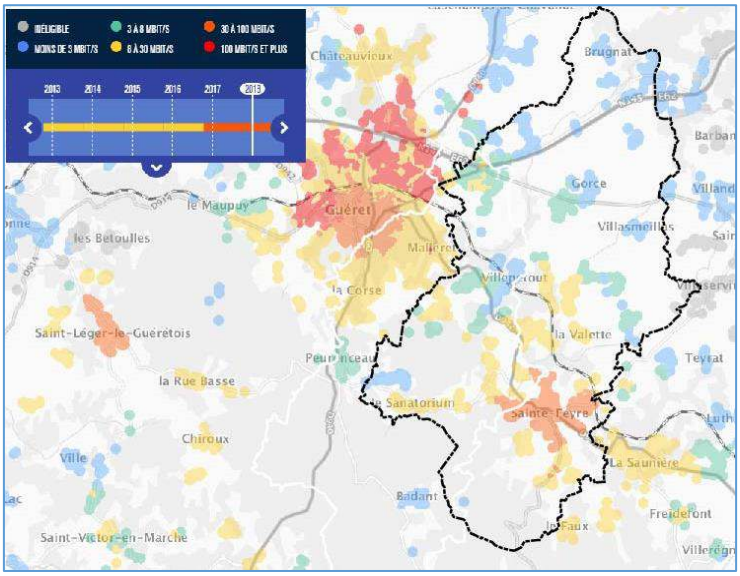
⇒ Le déploiement de la fibre optique en cours

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 a fibre optique jusqu'à la prise terminale optique (PTO)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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

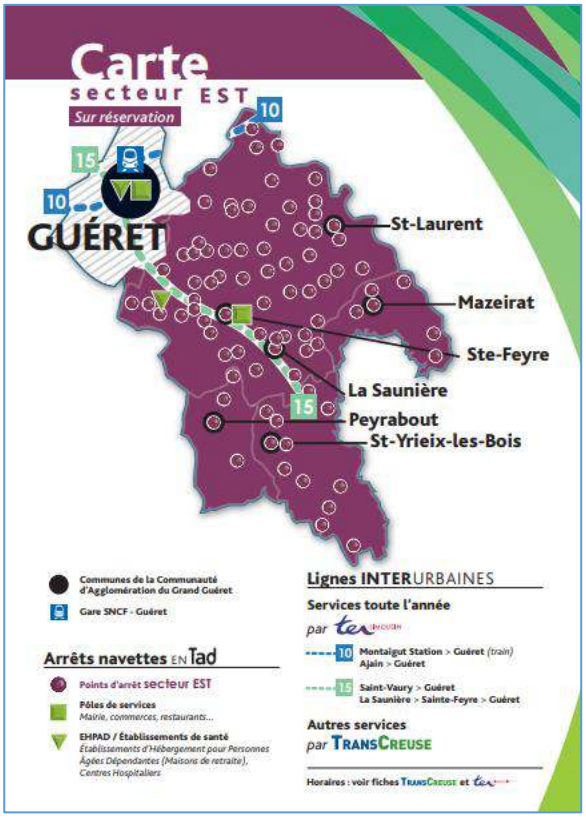
– Le Réseau Agglo'bus

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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

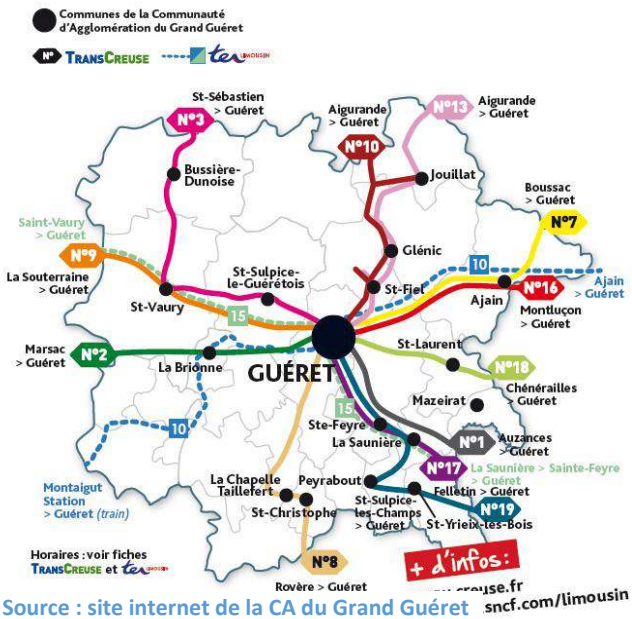
Ces dernières peuvent être empruntées dans le cadre de migrations pendulaires (domicile-travail) puisqu'elles ont vocation à proposer un **temps de trajet concurrentiel** à celui de la voiture et constituer ainsi un mode de **transport en commun quotidien** à part entière.
Les lignes départementales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



Source : site internet de la CA du Grand Guéret

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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)**

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- **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).

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

2EME PARTIE : JUSTIFICATION DU PROJET DE PLU

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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 règlementaire 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 ;

Accusé de réception en préfecture
023-210003852-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- 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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ 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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- 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 logts*	Objectif de production de logements neufs *147 logts*	Objectif de production de logements neufs *182 logts*
Nbre de logts vacants remis sur le marché - *28 lgts*	Nbre de logts vacants remis sur le marché - *28 lgts*	Nbre de logts vacants remis sur le marché - *28 lgts*
Densité de logements *10 logts / ha* (1000 m² par logt)	Densité de logements *10 logts / ha* (1000 m² par logt)	Densité de logements *10 logts / 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**.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Sainte-Feyre souhaite mettre en œuvre **une politique attractive en matière d'accueil résidentiel** qui permettre 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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- **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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ 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 »)

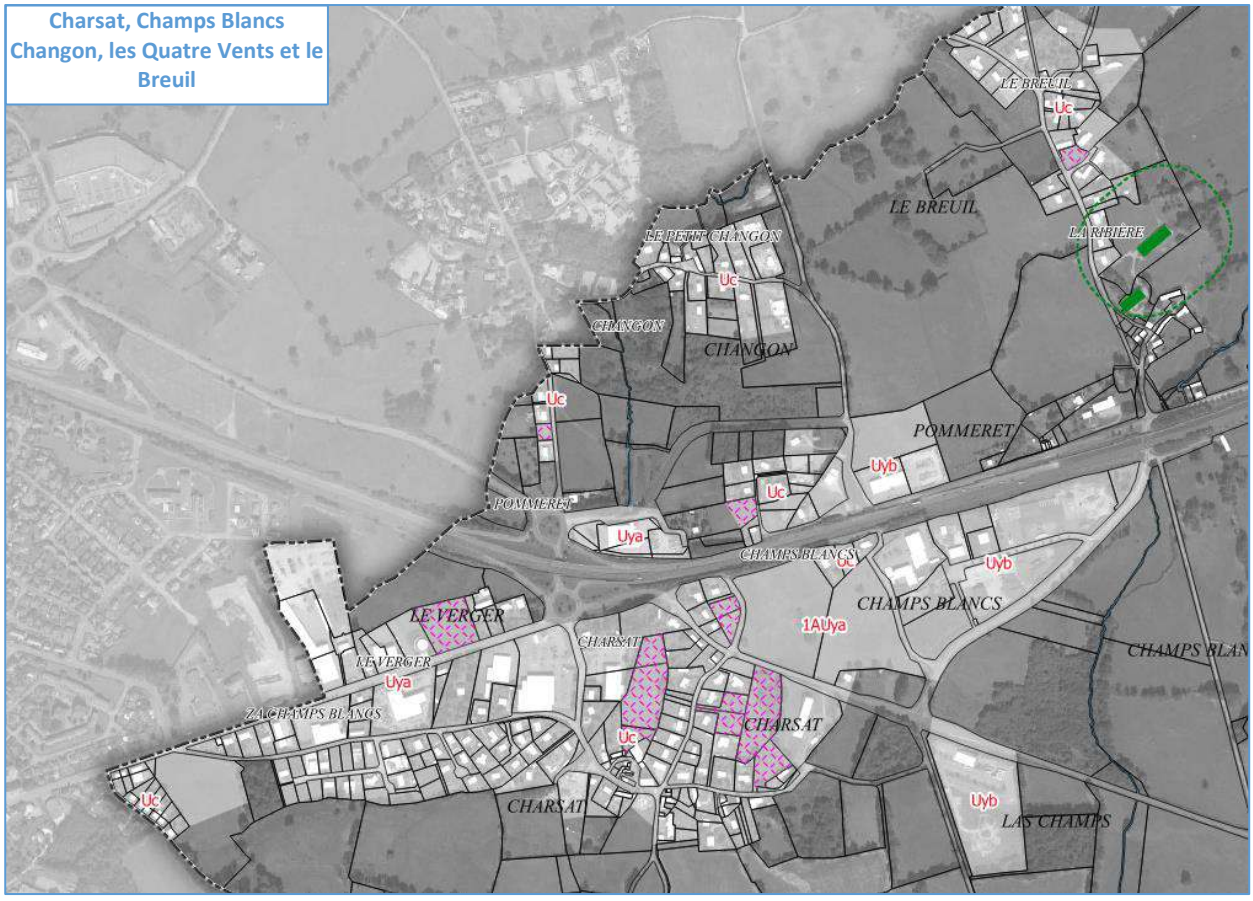
Ce travail nous a ainsi permis de repérer les parcelles pouvant être considérées comme de la rétention foncière. Il a été complété par des investigations « terrain » avec les élus.

– Résultats

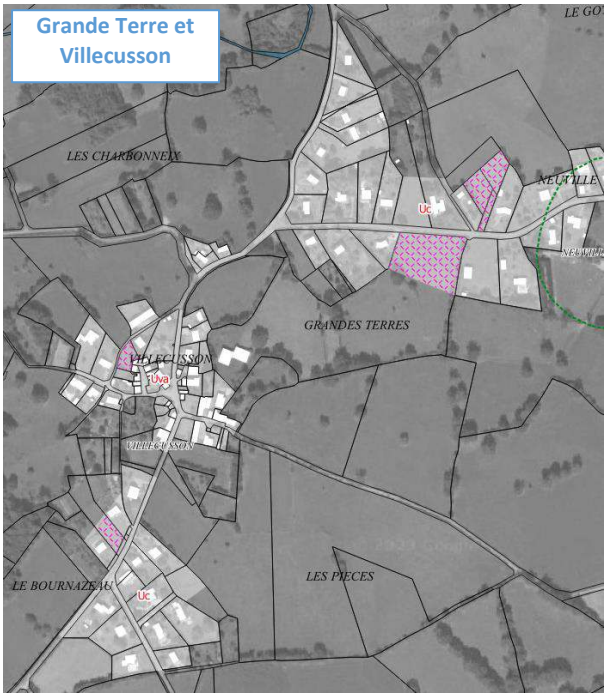
À l'échelle de Sainte-Feyre, **nous estimons qu'environ 6 ha de foncier potentiellement urbanisable peuvent être considérés comme de la rétention foncière soit environ 30% du potentiel foncier urbanisable figurant dans le projet de PLU** (sur la base de 21 ha). Nous pouvons noter que l'essentiel de cette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

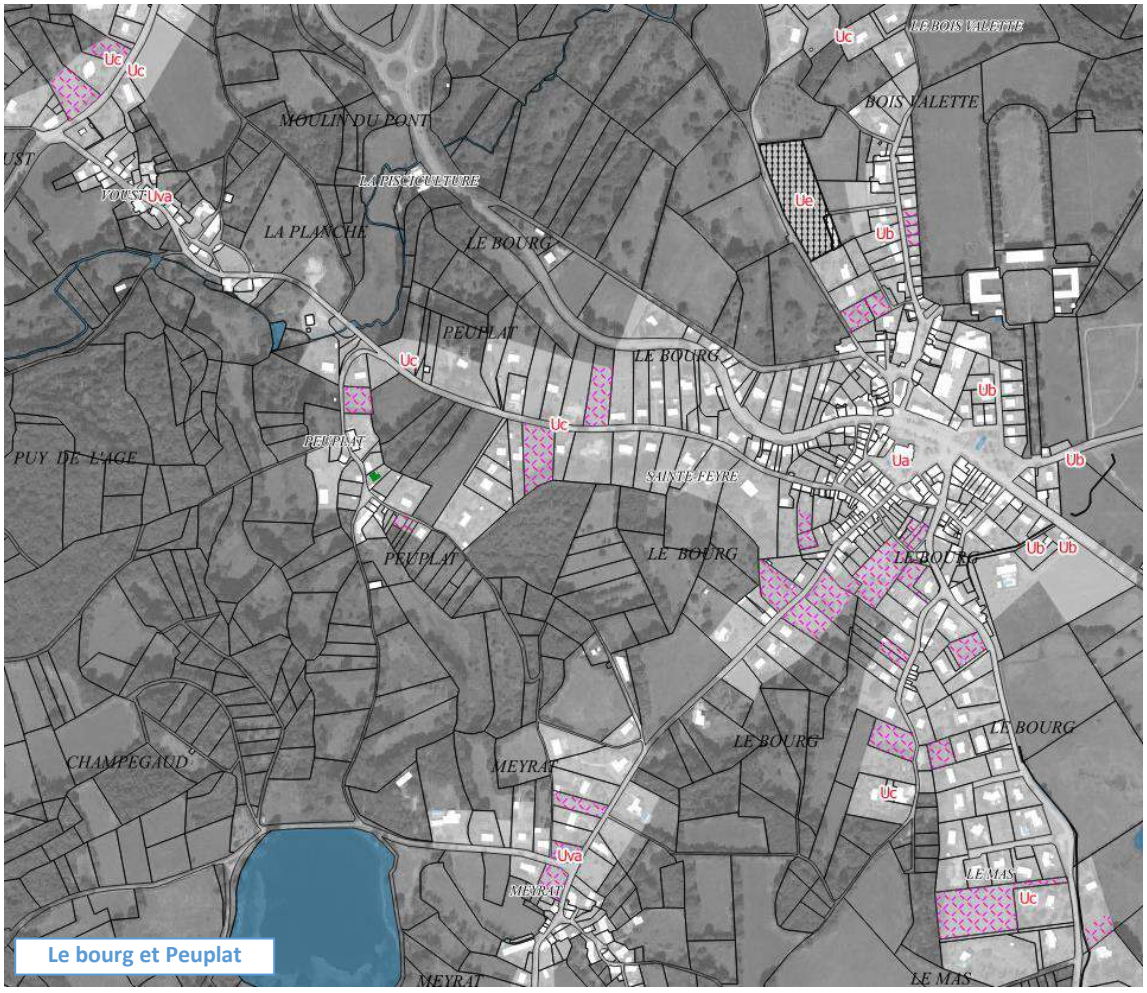
Charsat, Champs Blancs Changon, les Quatre Vents et le Breuil



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023







Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

1.3. Justification des orientations stratégiques du PADD

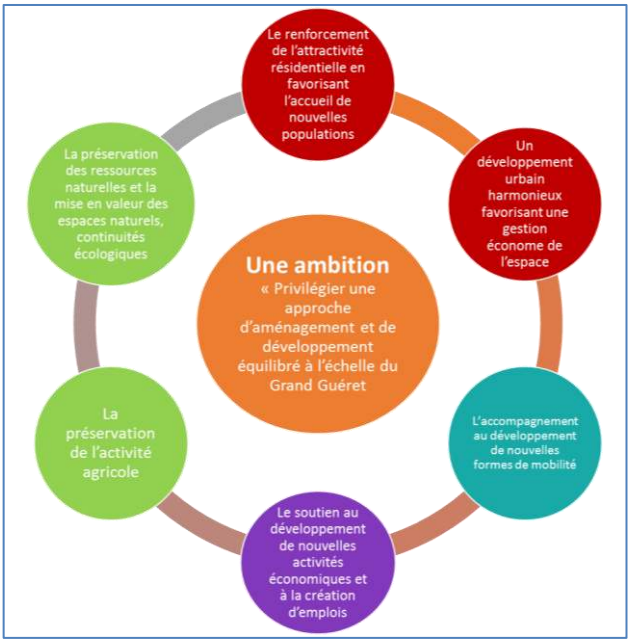
Pour rappel, le Grand Guéret a engagé simultanément l'élaboration/révision de 4 PLU et de 3 Cartes communales. Dans le cadre, **la Communauté d'Agglomération a souhaité que l'ensemble des études s'intègre dans une dimension intercommunale en privilégiant une approche d'aménagement et de développement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

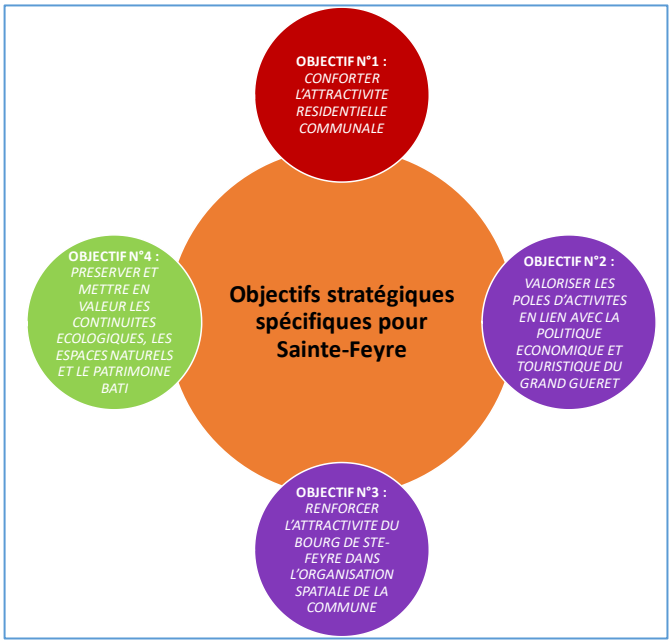
- Engager une réflexion autour d'un projet commun (PADD qui respecte les sensibilités de chaque commune).
- Co-construire des documents d'urbanisme qui soient cohérents entre eux (règlement écrit et graphique, OAP notamment) afin de faciliter l'instruction des documents d'urbanisme du service ADS du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





Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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 « *dents creuses* » ▪ 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 « *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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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 « *gérer, maîtriser la croissance des déplacements* »	**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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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**

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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-Feyre** 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).

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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-Feyre **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).**

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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 ***« Le soutien au développement de nouvelles activités économiques et à la création d'emplois »***, 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. – **Rationnaliser 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 Verge – 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…)**

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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**

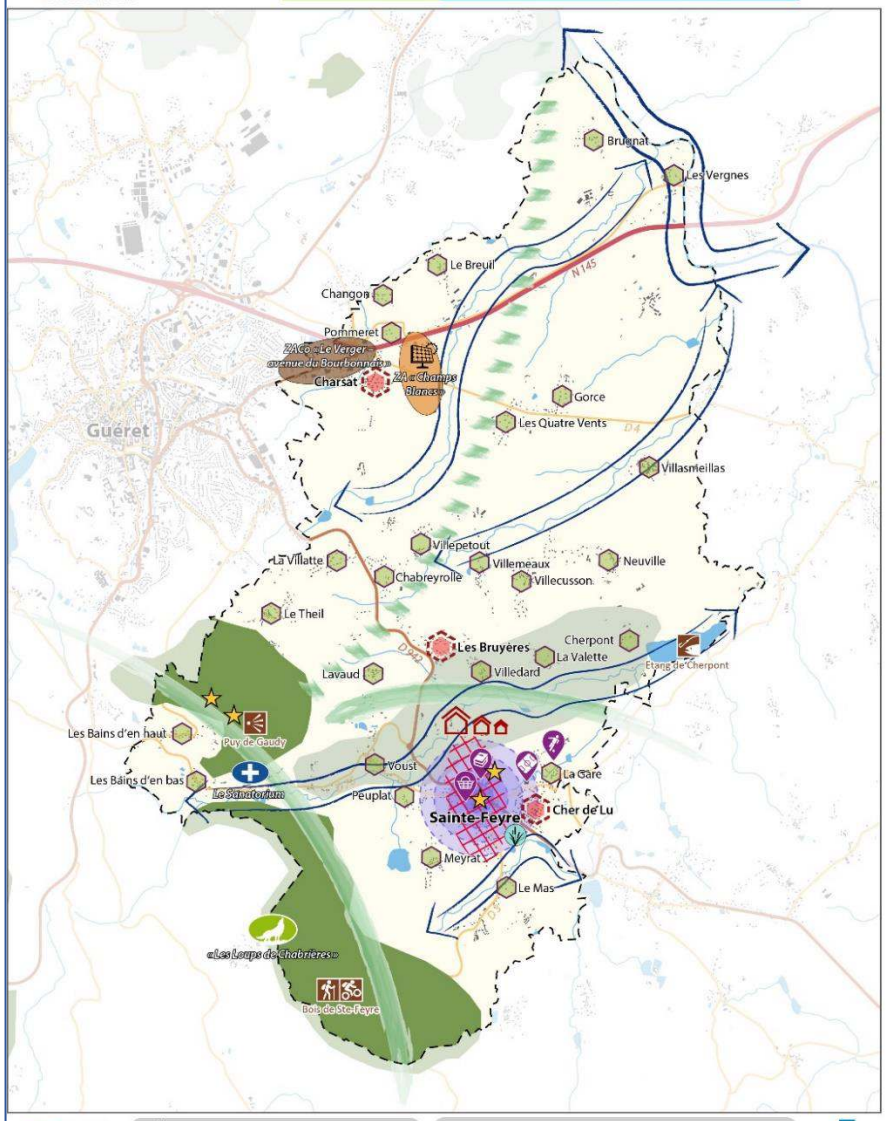
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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…

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

PLU
Plan Local d'Urbanisme

Carte de synthèse du PADD - Sainte-Feyre



Objectif 1 : Maintenir une attractivité résidentielle raisonnable, favoriser une croissance démographique modérée

- Concentrer l'urbanisation sur le bourg de Sainte-Feyre
- Privilégier l'urbanisation des villages qui sont reliés au réseau d'assainissement collectif
- Préserver les limites actuelles des autres villages en lien avec la maîtrise de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Mettre en œuvre une politique en matière d'habitat qui veille à un équilibre entre la construction neuve et la réhabilitation du parc ancien

Objectif 2 : Valoriser les pôles d'activités de la commune en lien avec la politique économique et touristique du Grand Guéret

- Calibrer 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.
- Valoriser la ZACo « Le Verger – avenue du Bourbonnais »
- Préserver le pôle médical du Sanatorium (centre Médical MGEN et EHPAD)
- Conforter le Parc Animalier « Les Loups de Chabrières »

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
- Pérenniser les équipements de proximité qui contribuent fortement à l'attractivité de la commune

Objectif 4 : Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques, les espaces naturels et le patrimoine bâti, éléments identitaires de la commune

Préserver la trame verte et bleue :

- Grands massifs forestiers
- Maillage bocager
- Corridors terrestres
- Corridors terrestres à pas japonais
- Continuités aquatiques
- Milieux humides

- Maintenir une agriculture extensive favorisant l'entretien des milieux ouverts et pour préserver les éléments de biodiversité
- Assurer la cohérence entre protection du patrimoine naturel et valorisation des espaces au droit des secteurs à enjeu écologique
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable de la commune

Carte illustrative représentant de manière synthétique certaines orientations du PADD, sans préjudice des différents développements du texte écrit

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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 urbanisabl**e 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 apparaitre 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.

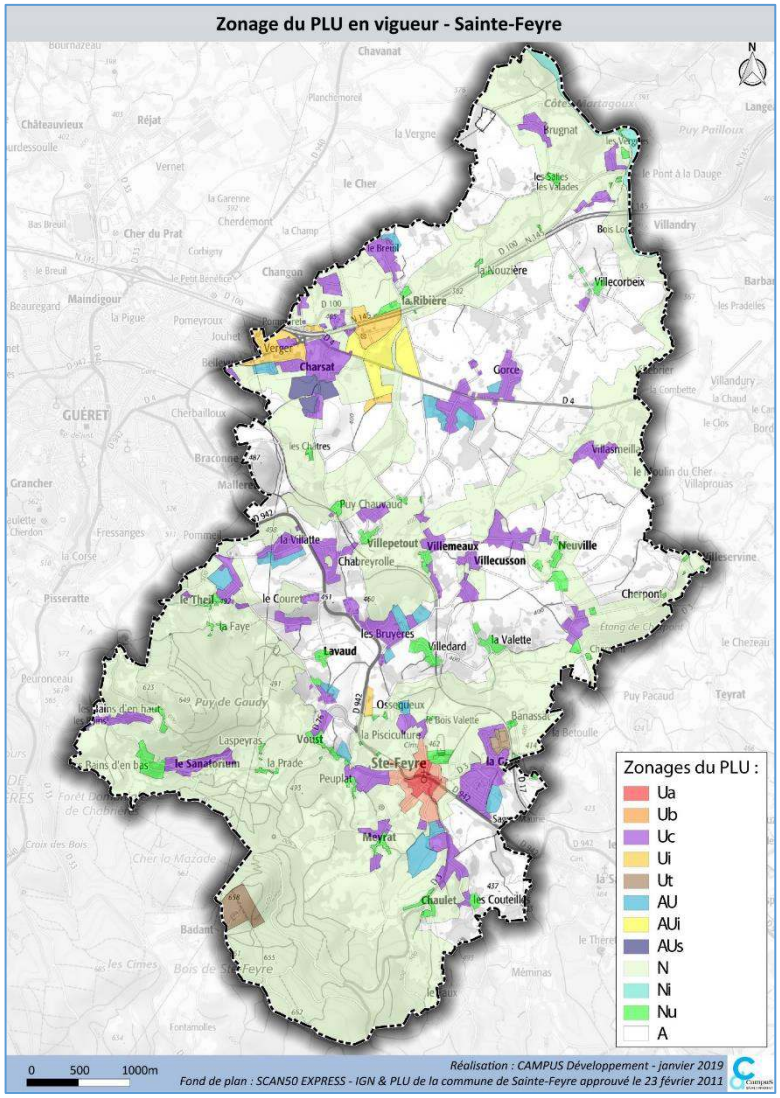
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Type de zone	PLU révisé *Projet de révision du PLU*		Surfaces des zones *en ha*	Surfaces des zones *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% (soit15,6 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 cimetière.
- 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.

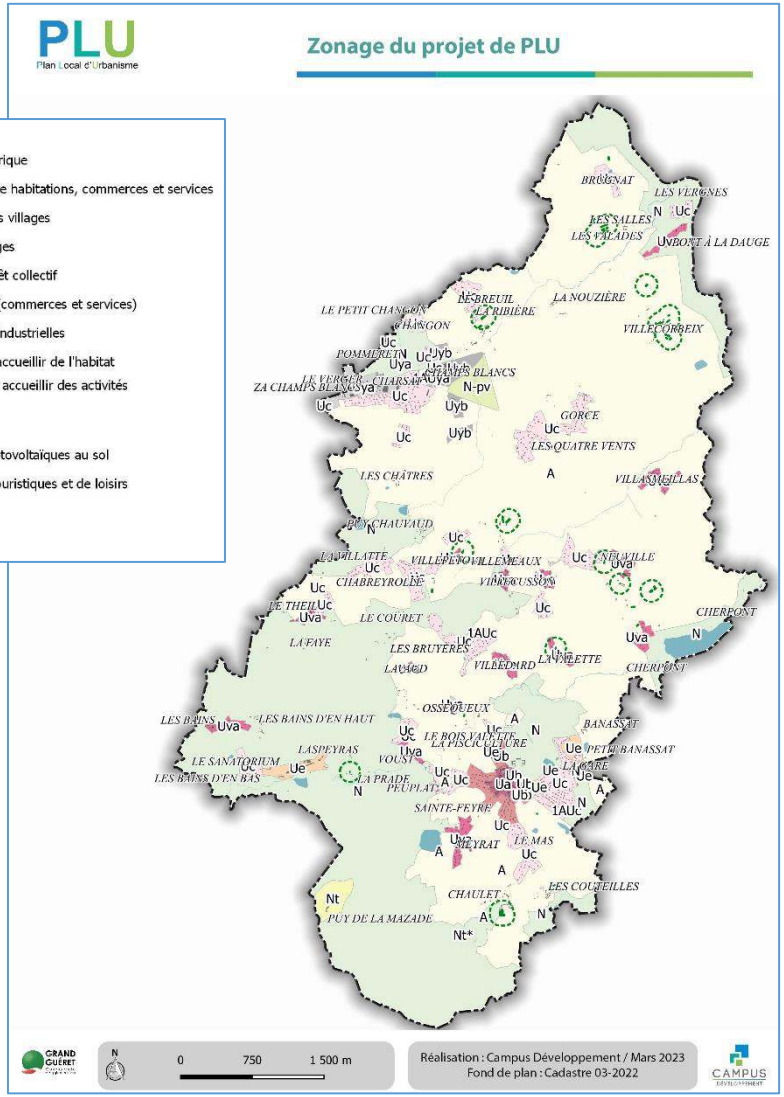
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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



Zonage règlementaire

- 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



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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

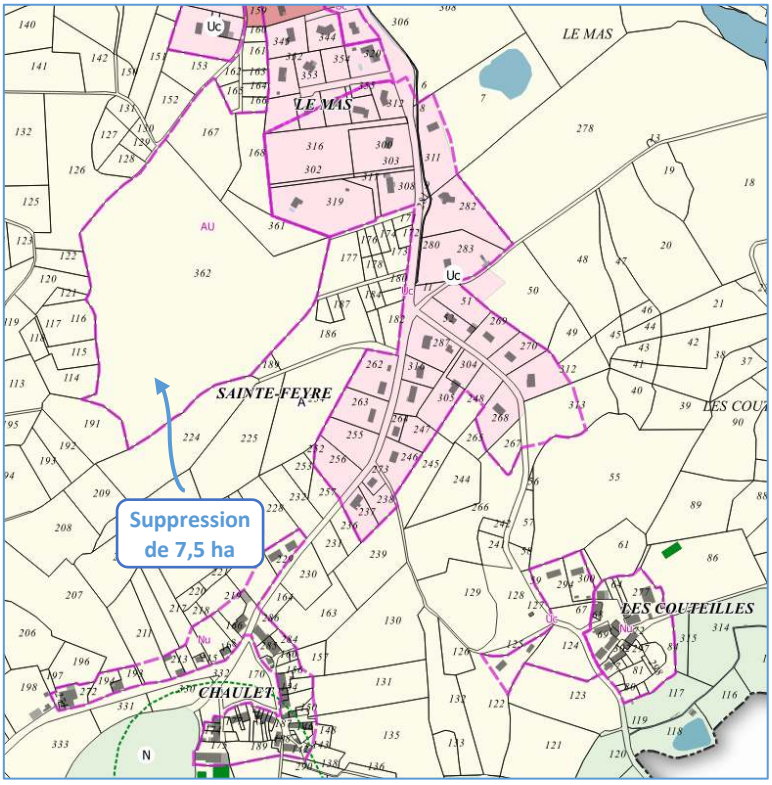
Type de zone	PLU en vigueur		PLU révisé *Projet de révision du PLU*	
Zones Urbaines	Ua	Cœur de la vieille ville	Ua	Secteur d'habitat ancien correspondant au bourg historique
	Ub	Extensions urbaines proches du Centre-bourg	Ub	Secteur urbain multifonctionnel dans lequel on retrouve habitations, commerces 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)
			Uyb	Secteur à vocation d'accueil d'activités artisanales et industrielles
Zones à Urbaniser	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 Chabrières 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).

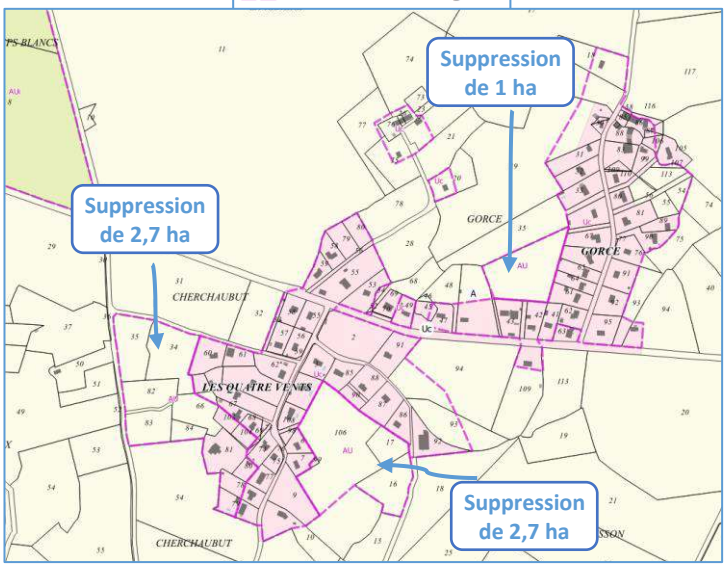
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ **Focus sur les grandes zones à urbaniser supprimées**

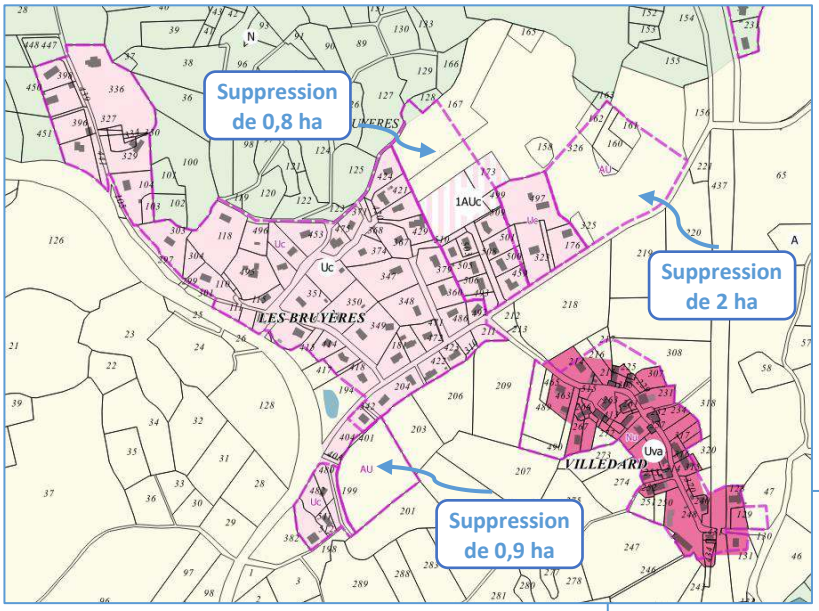


Secteur Sud du Bourg

Contour PLU en vigueur



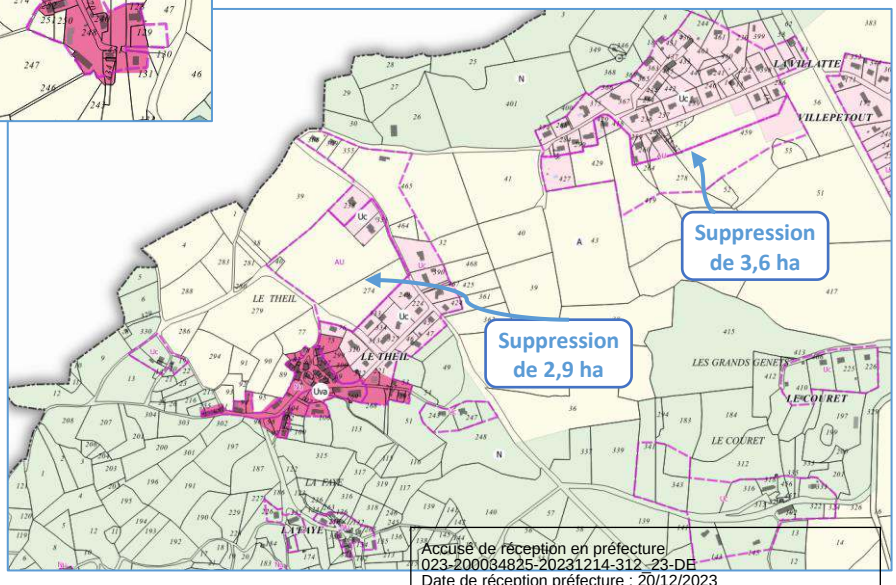
Secteur Gorce et les Quatre Vents



Secteur Les Bruyères et Villedard

Zonage règlementaire

- 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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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**

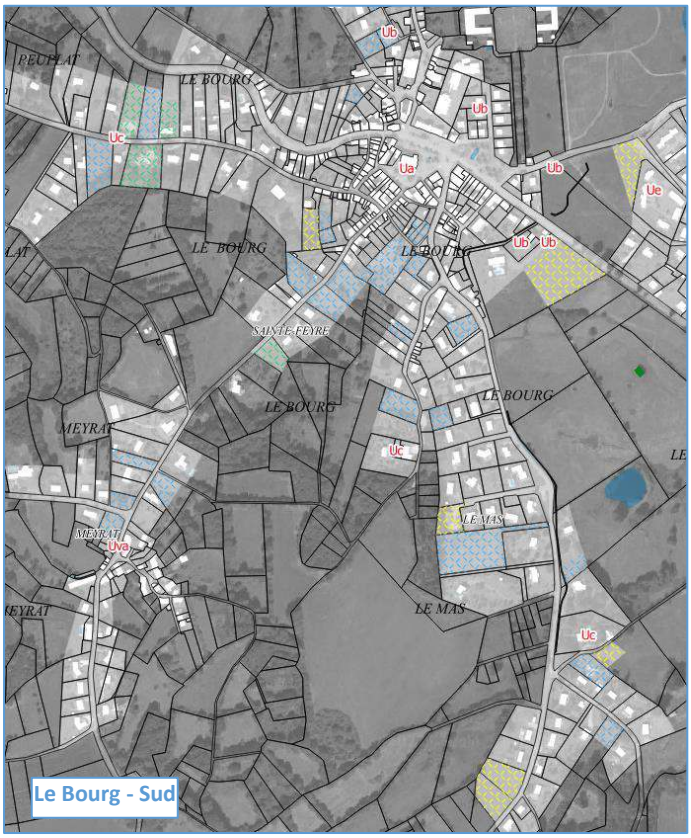
Globalement, le PLU prévoit un potentiel foncier de 21,2 ha dont 4,8 ha en extension à vocation d'habitat (zones Ua, Ub, Uc, Uva et AAUc) en cohérence avec les besoins fonciers en matière d'habitat inscrits au PADD, estimés à 21 ha.

- **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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

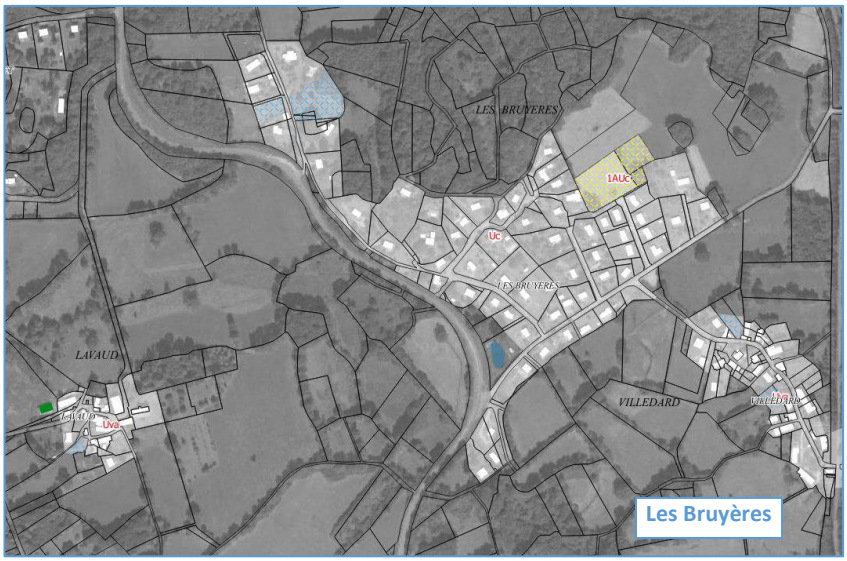
- **Le secteur d'urbanisation à court/moyen terme (1AUya)** représente 4,3 ha de potentiel foncier présent sur le secteur de Champs-Blancs à proximité de Guéret le long de la RN 145.



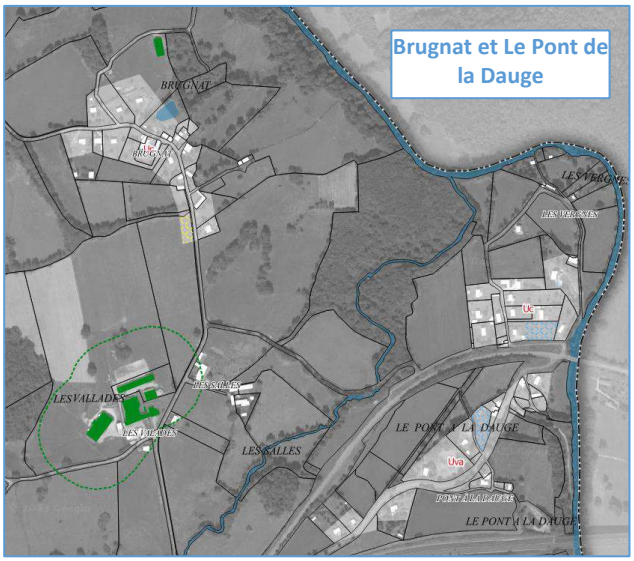




Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



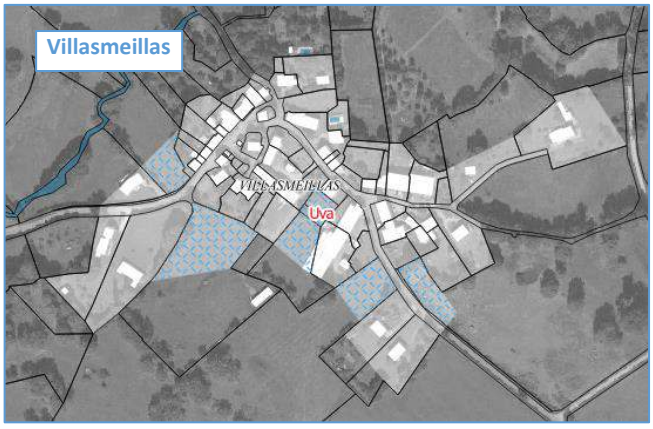
Les Bruyères



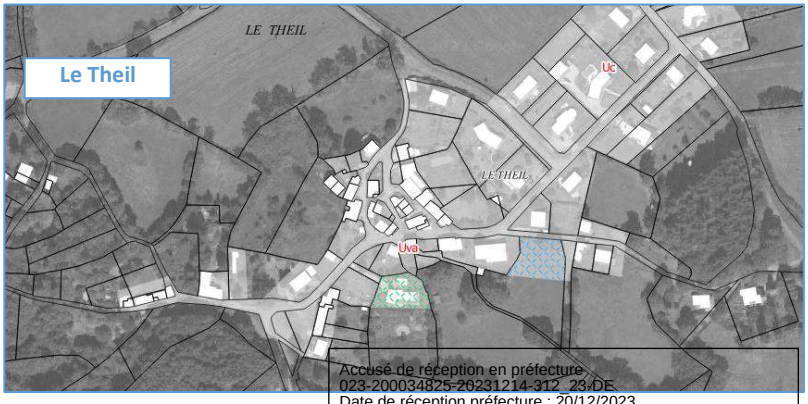
Brugnat et Le Pont de la Dauge



La Villatte, Chabreyrolle et Villepetout

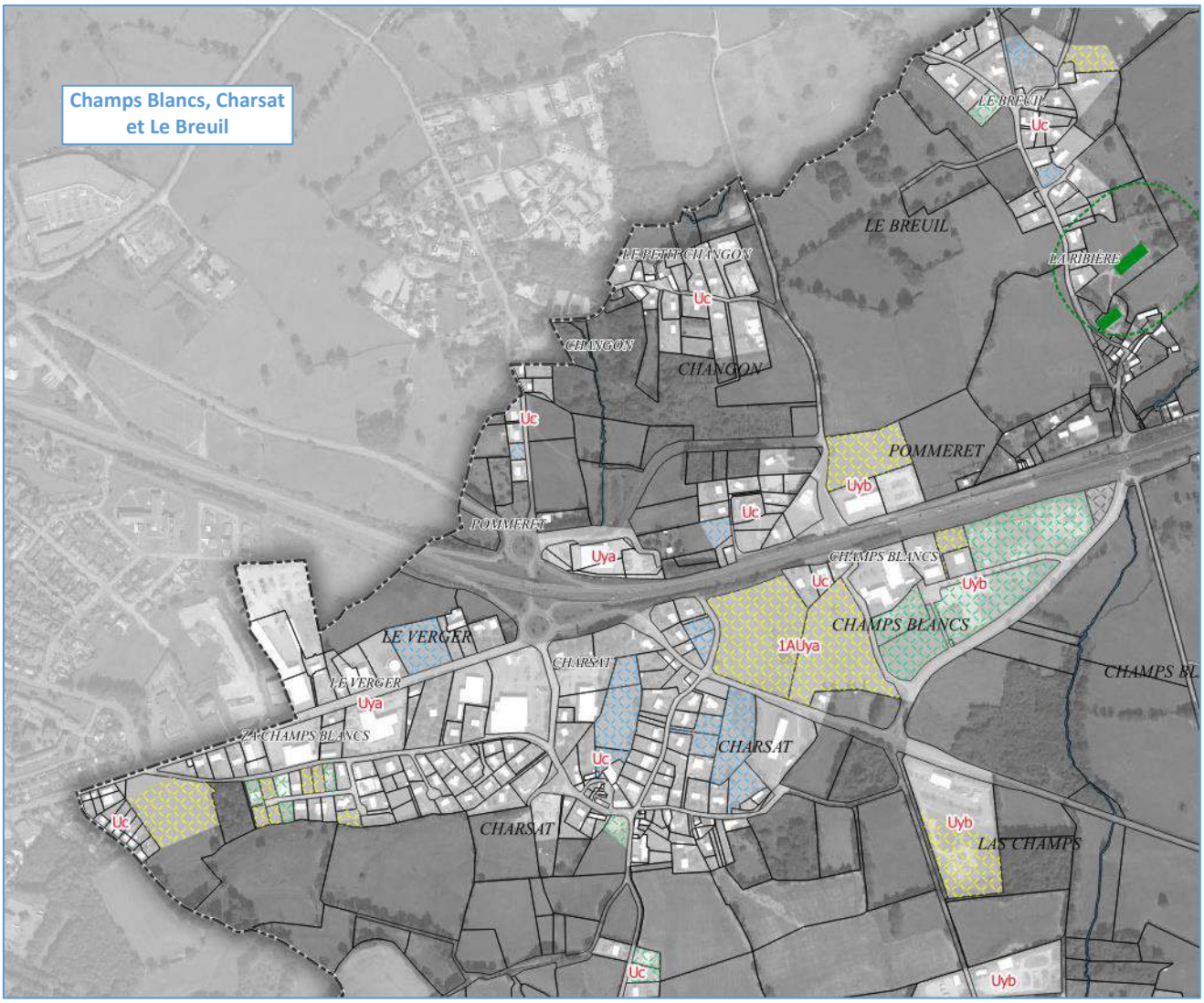


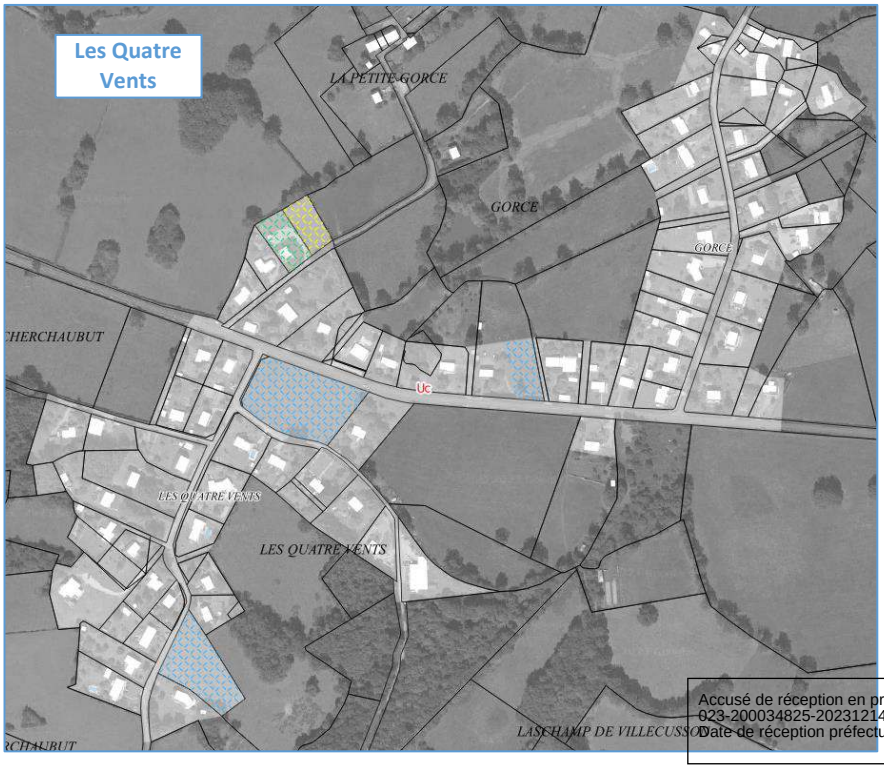
Villasmeillas



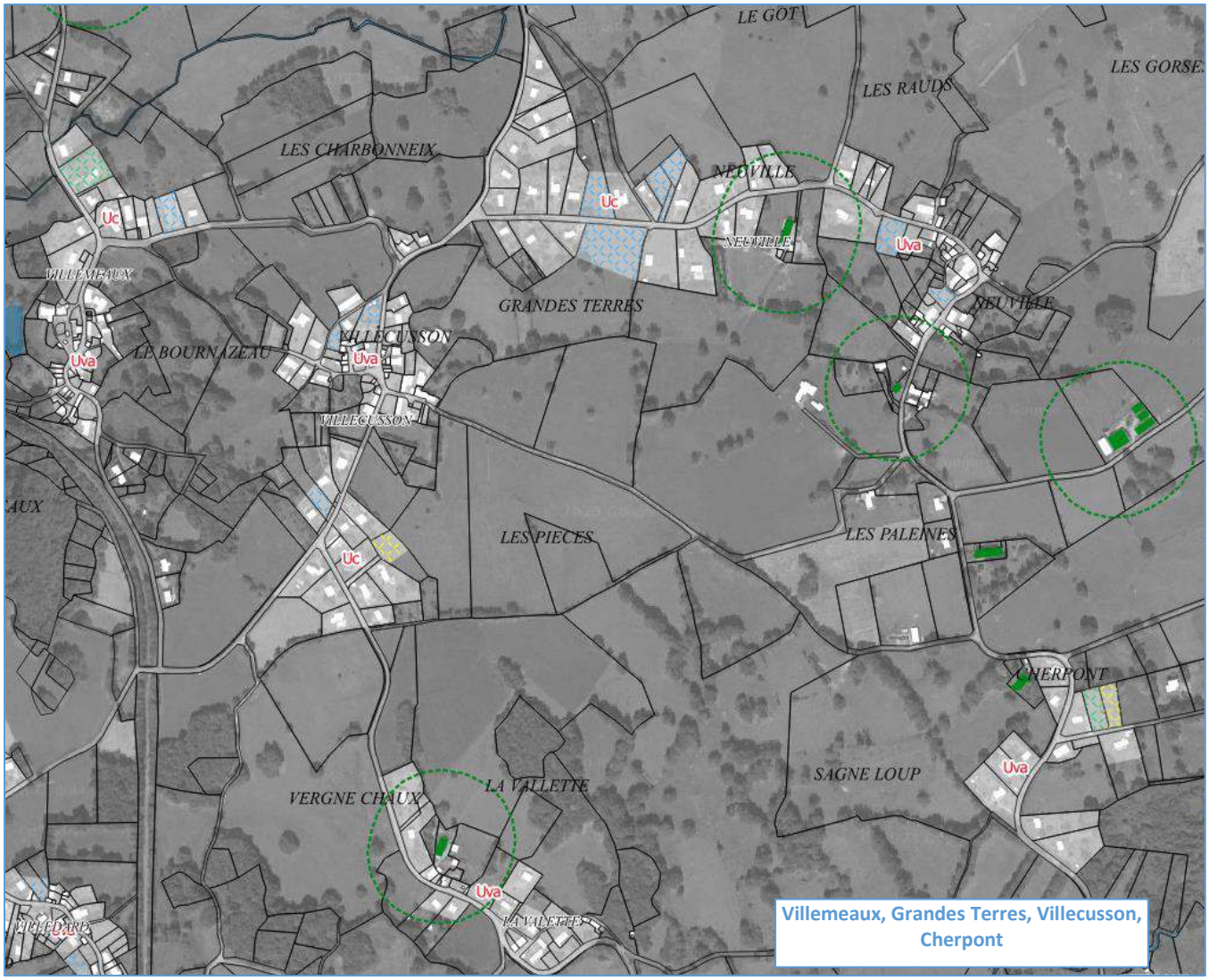
Le Theil

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023





Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Villemeaux, Grandes Terres, Villecusson, Cherpont

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

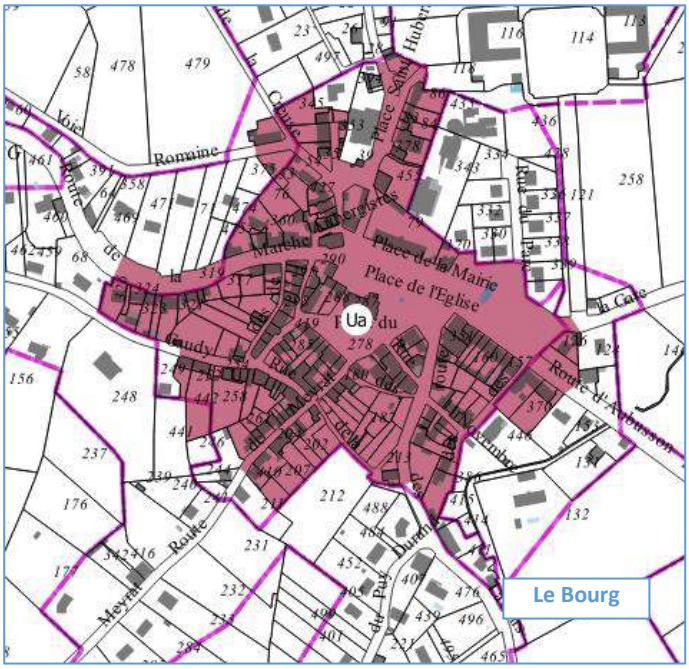
2.1.3. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones urbaines

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 ».

⇒ **Zone Ua – Secteur d'habitat ancien correspondant au bourg historique**

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.

- **Le zonage**



La zone Ua recouvre le secteur bâti le plus ancien du bourg de Sainte-Feyre composé des principales places de la commune. La RD 942 traverse en son cœur le secteur Ua.
Le « cœur historique » se compose d'un tissu urbain dense organisé autour de 3 places :

- Place de la Mairie
- Place de l'Eglise
- Place du 8 Mai

Les structures bâties que l'on retrouve dans le bourg sont pour la plupart d'architecture XIXème et du début XXème siècles. L'ordonnancement des constructions est caractérisé par un alignement bâti et un ordre continu le long des voies avec des hauteurs de type R+2 ou R+1+Combles. Le bourg de Sainte-Feyre est constitué d'une typologie de bâti et formes urbaines traditionnelles d'une structuration de centre-bourg.

La délimitation de la zone Ua est très fidèle à la partie la plus ancienne de la zone U du PLU en vigueur. Quelques bâtiments possédant la même typologie du ont été intégrés à la zone et d'autres, plus éloignés ont été intégré dans un autre secteur dans un souci de cohérence
La zone Ua s'étend sur 6,8 ha.

- **Le règlement**

➢ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

La zone Ua 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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- 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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

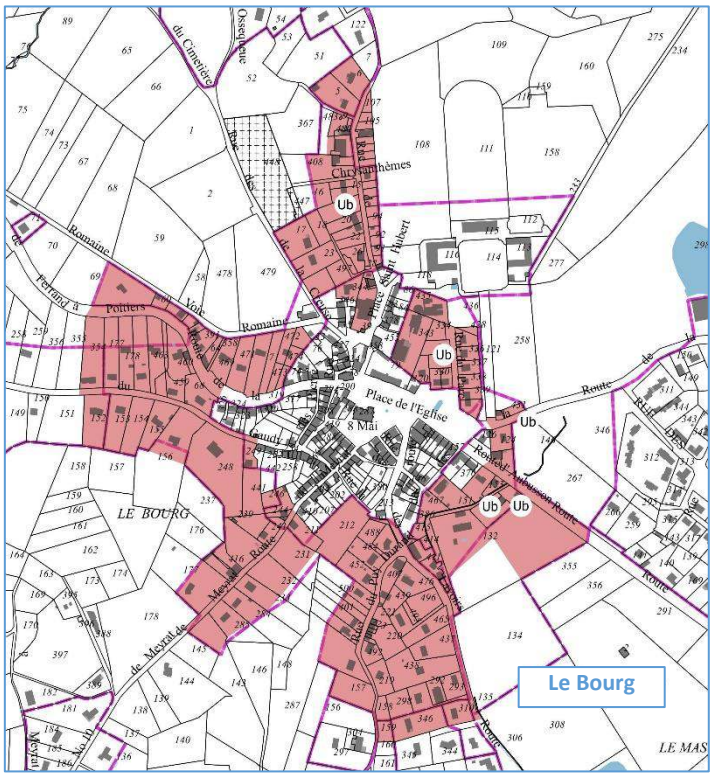
⇒ Zone Ub – Secteur urbain multifonctionnel dans lequel on retrouve habitations, commerces et services

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 XXème 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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ Zone Uc – Secteur urbain résidentiel en extension du bourg et des villages

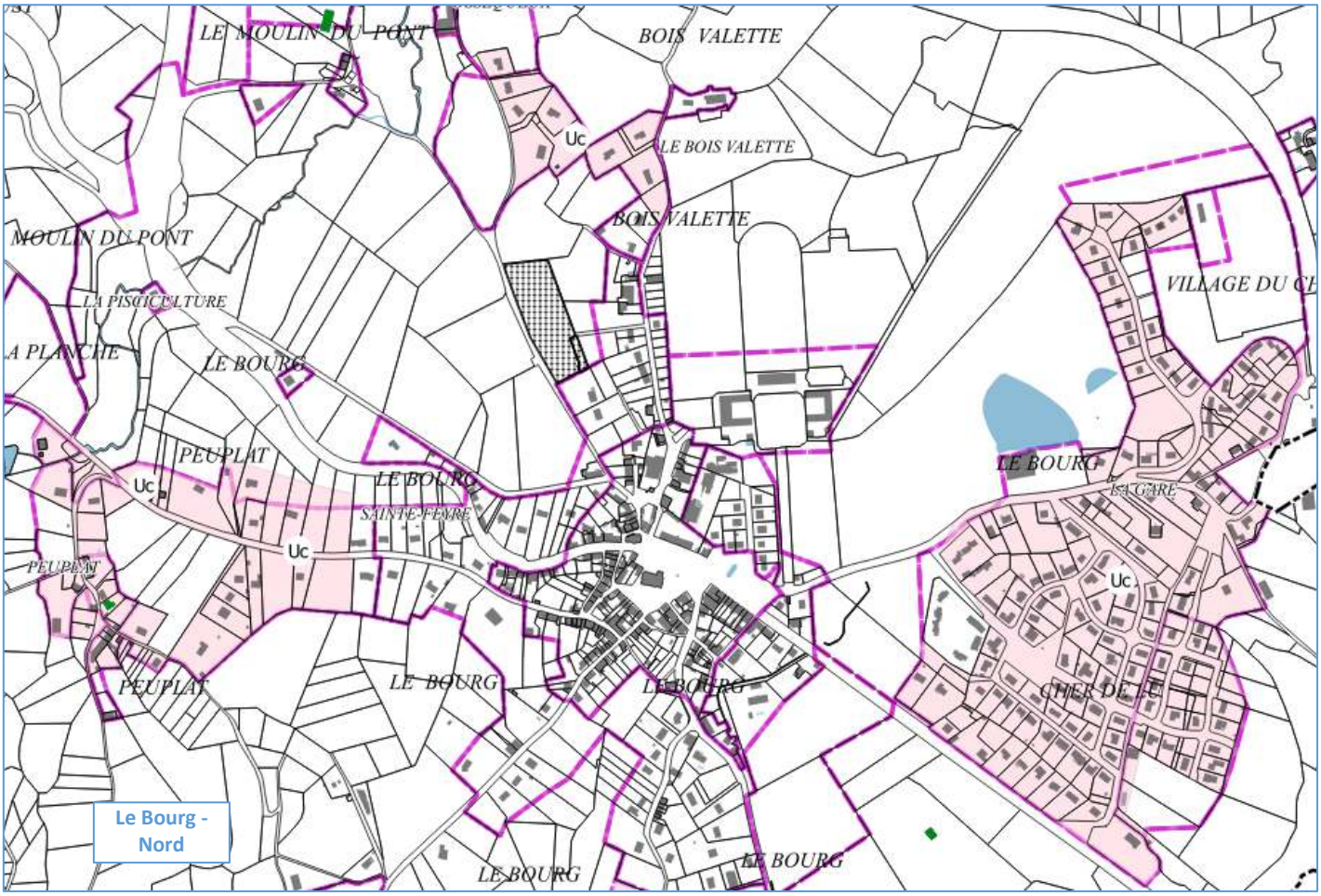
La zone Uc correspond aux secteurs de développement urbain récent du bourg et des villages, à dominante résidentielle, sous forme de lotissement ou d'habitat diffus. Elle est caractérisée par la prédominance de maisons individuelles de type pavillonnaire. La zone est principalement à vocation résidentielle et peut accepter notamment des activités compatibles avec sa vocation principale ou des équipements.

– Le zonage

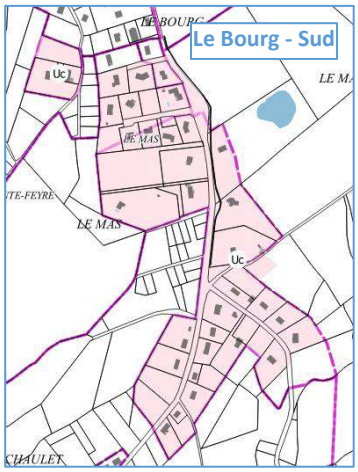
La zone Uc recouvre les extensions résidentielles contemporaine du bourg de Sainte-Feyre, de la Gare, Charsat et des villages résidentiels qui ont connu un développement notable (Les Bruyères, La Villatte, Gorce, Changon, Les Gasnes…), dans une logique de périurbanisation, phénomène exacerbée dans les années 90.

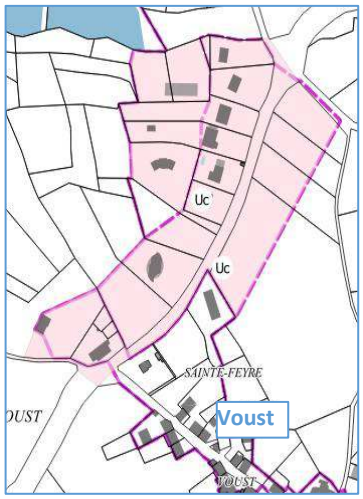
L'essentiel des constructions du secteur est de type maison pavillonnaire, des années 90 à aujourd'hui, agrémenté d'un jardin privé. La zone Uc a été créée afin d'établir une distinction avec les zones Ub du PLU en vigueur pour construire un règlement plus cohérent avec l'existant, proposant plus de souplesse dans les secteurs les plus récents, tout en protégeant les secteurs urbains plus anciens.

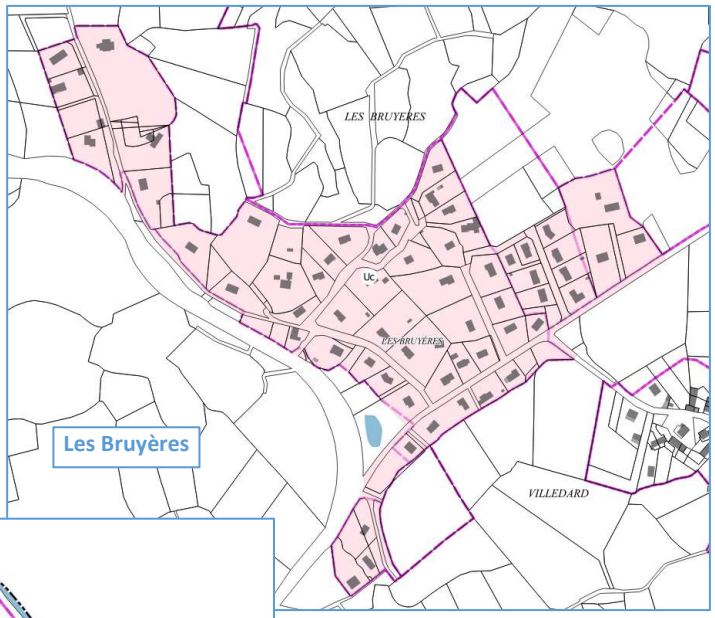
La zone s'étend 154,9 ha et comprend 13,1 ha de potentiel foncier urbanisable dont plus de 75% est situé en « dents creuses ».

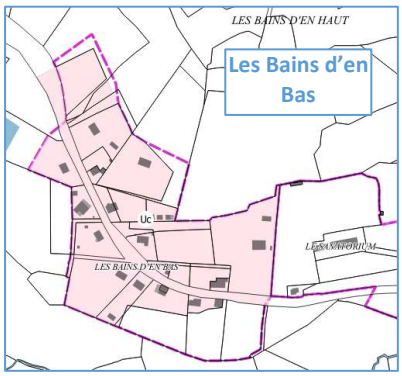


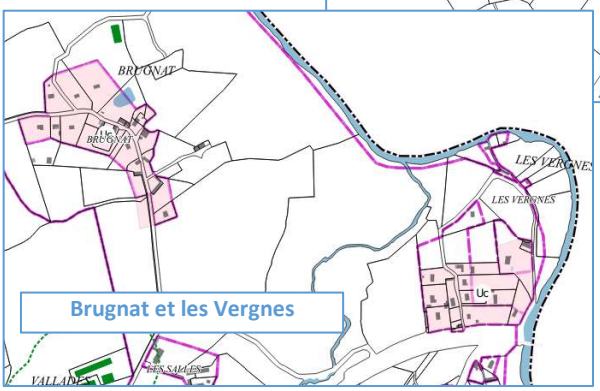
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

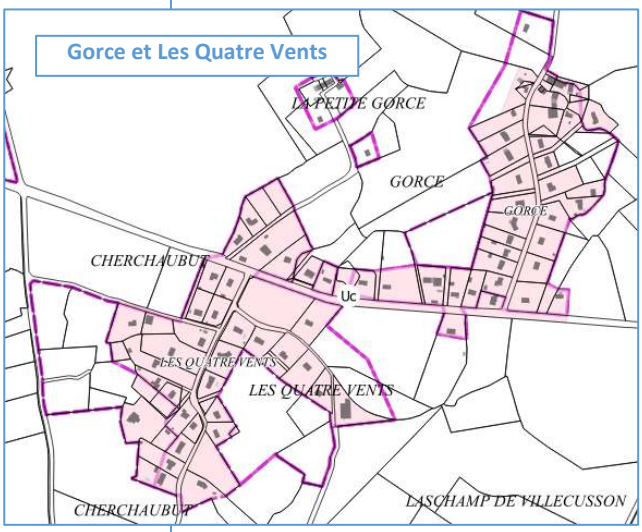


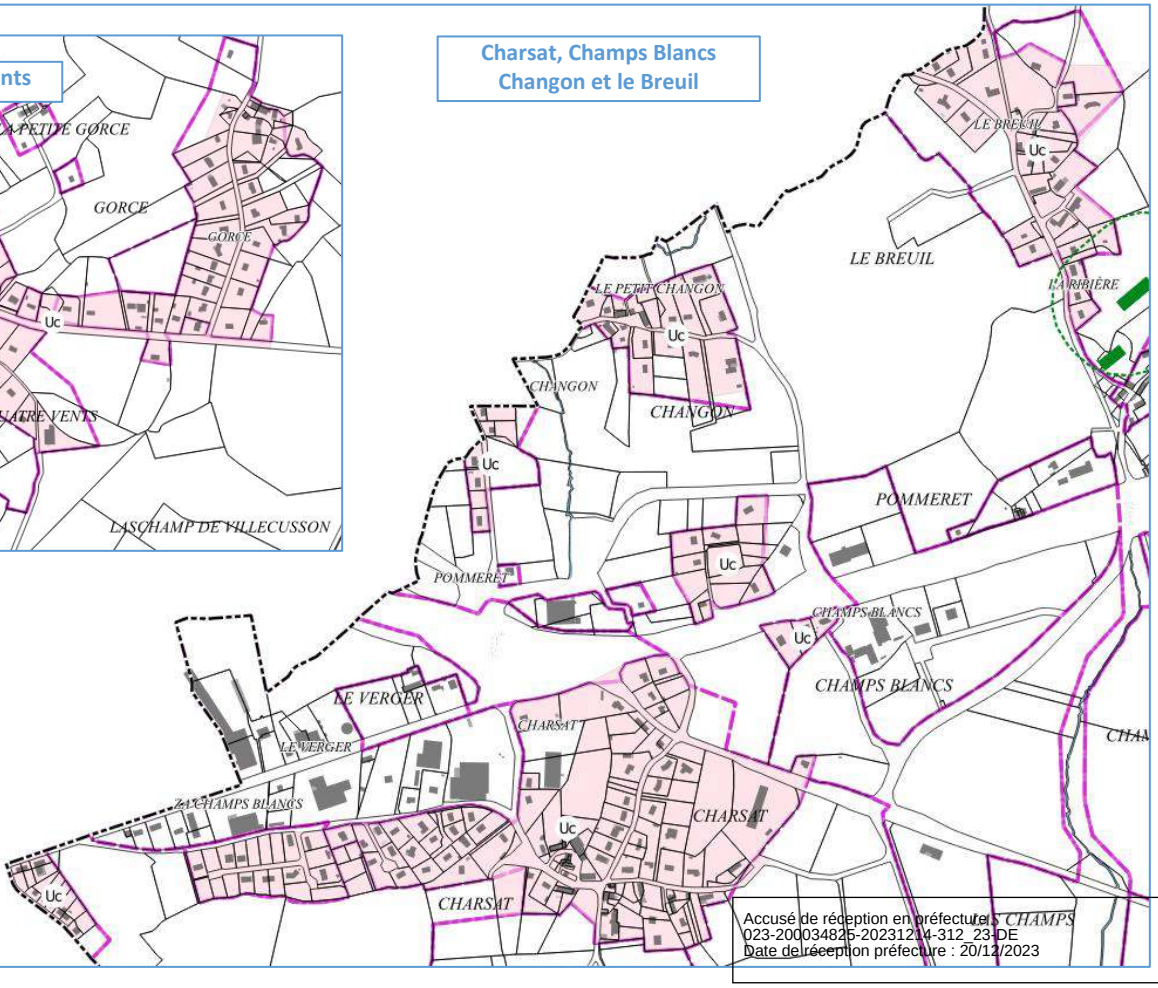




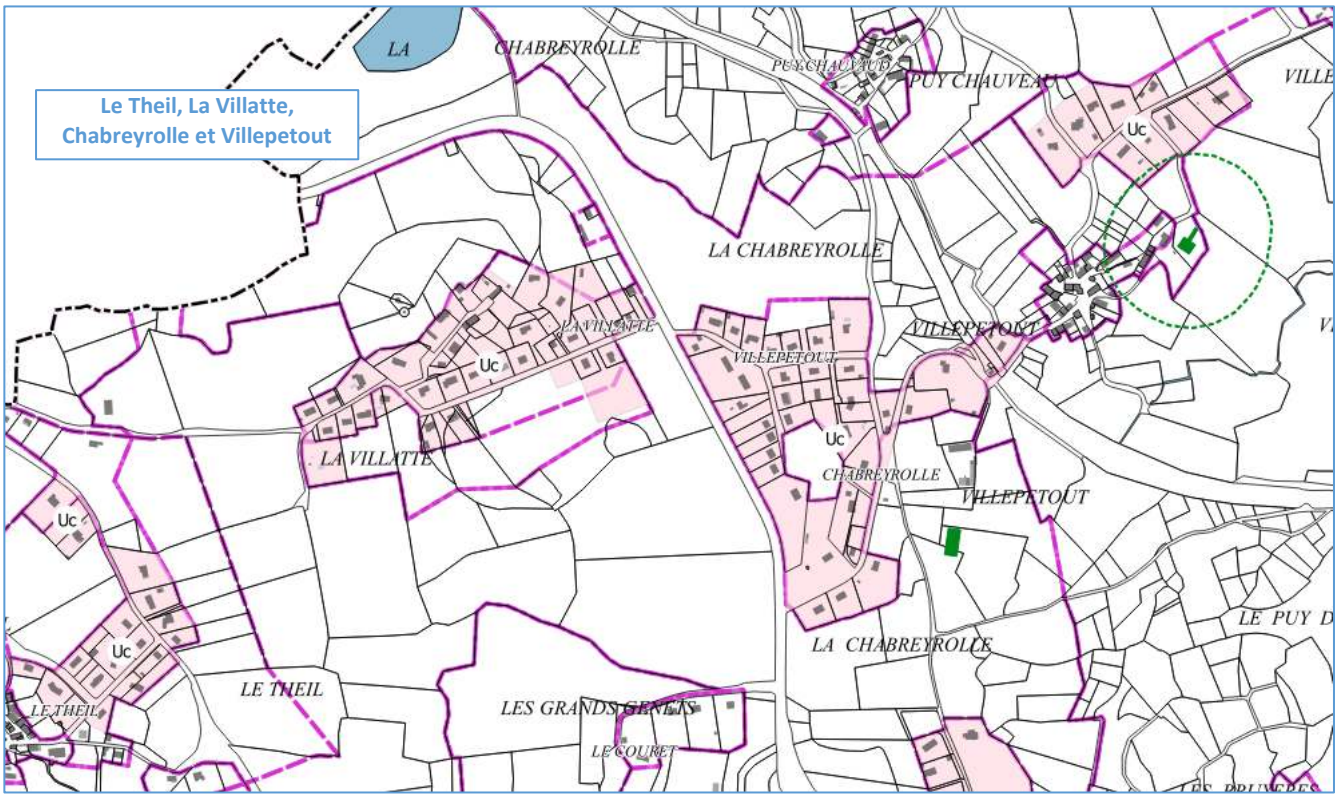


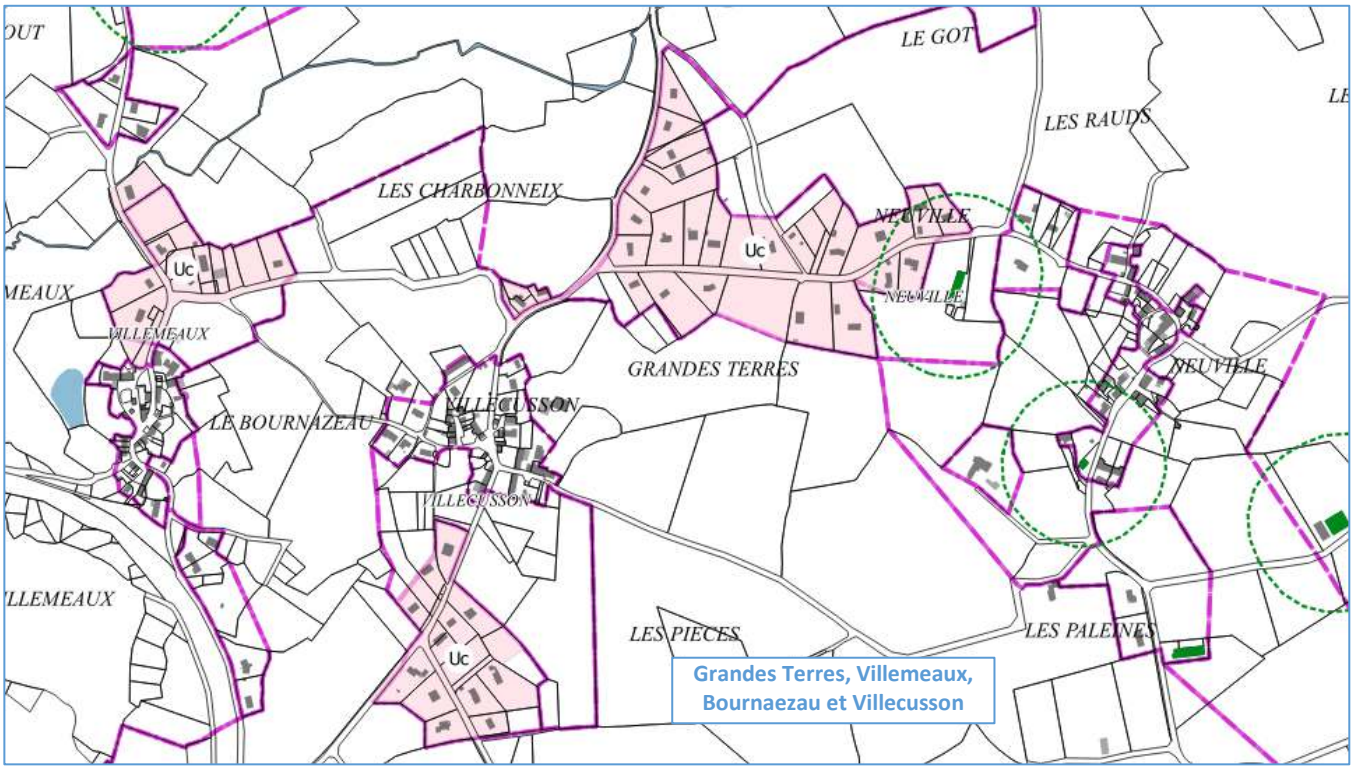






Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023





Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- **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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

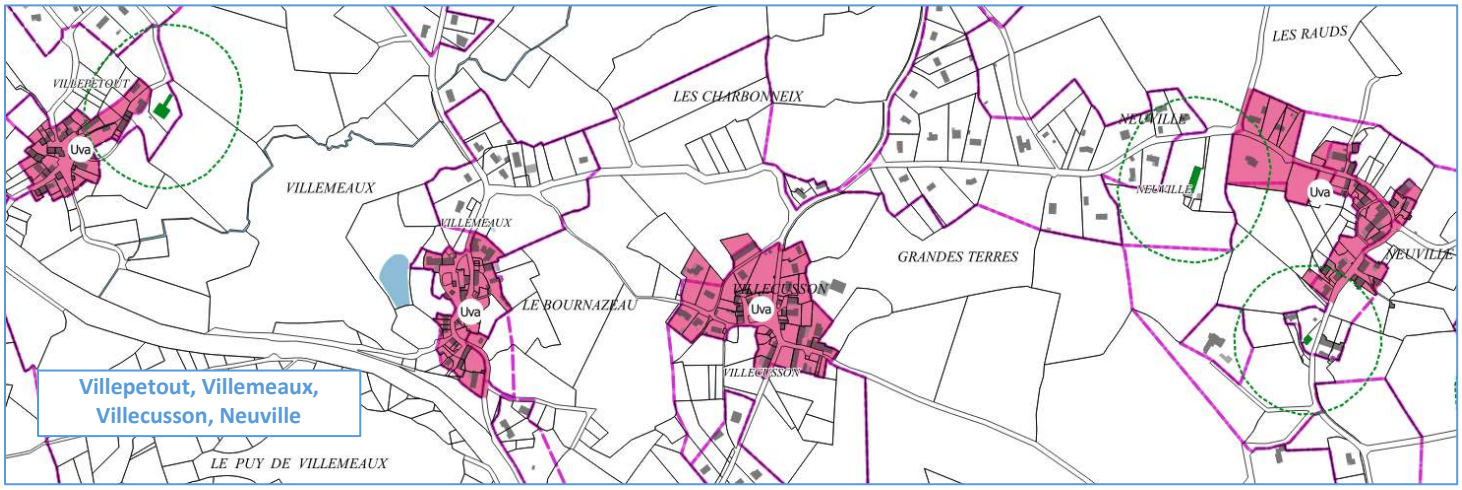
⇒ Zone Uva – Secteur d'habitat traditionnel correspondant aux villages

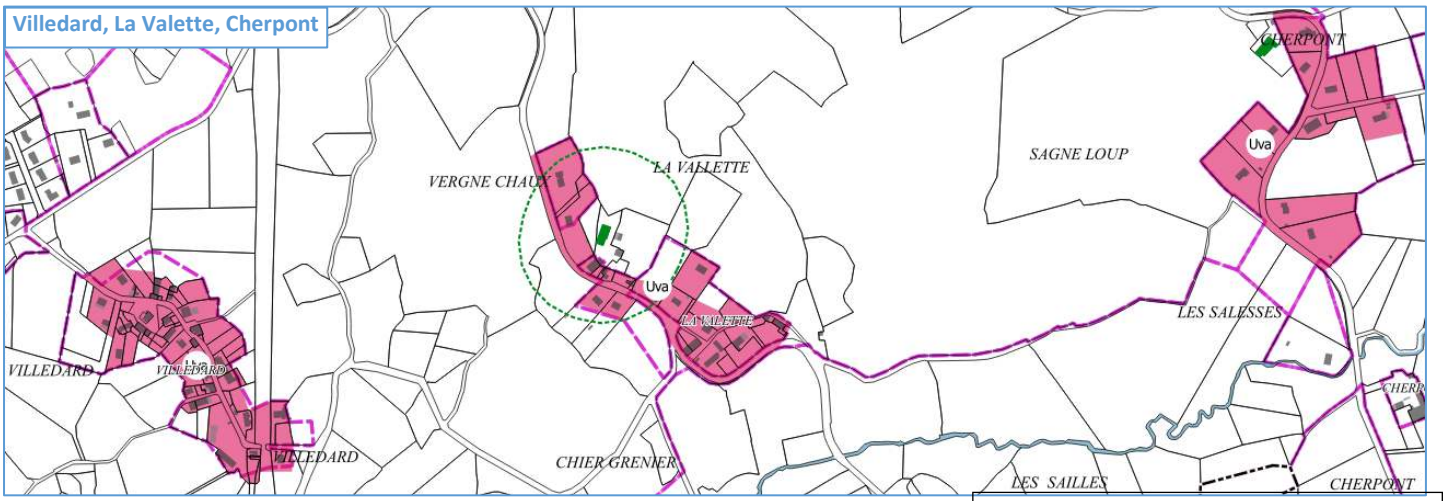
La zone Uva correspond aux principaux villages de la commune. Elle comprend principalement le tissu bâti ancien traditionnel mais également quelques extensions résidentielles contemporaines. Cette zone à dominante résidentielle peut accueillir d'autres fonctions urbaines compatibles avec sa vocation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

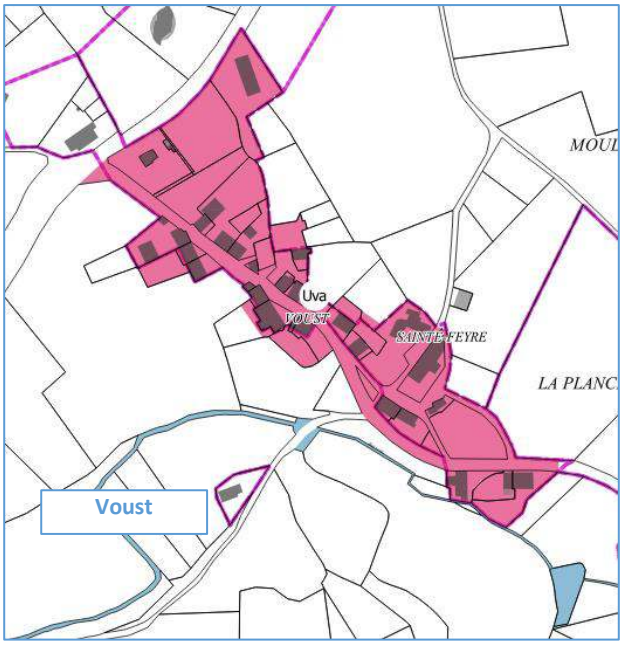




Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

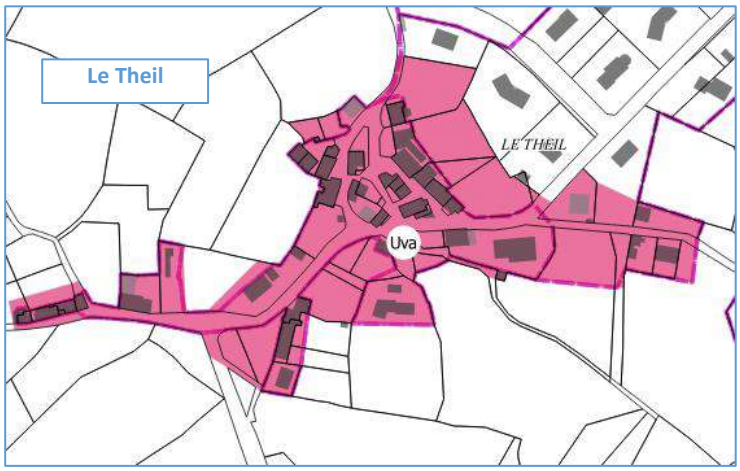
Meyrat



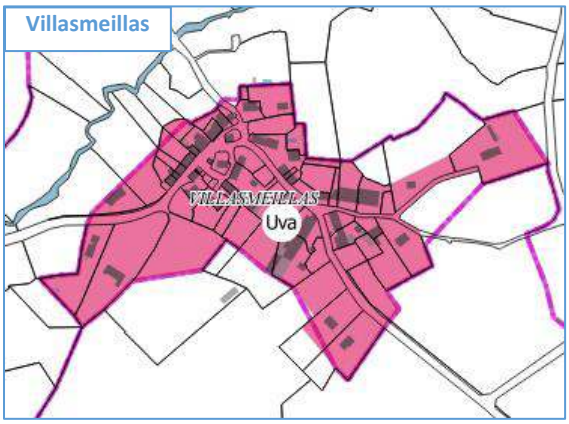


Voust

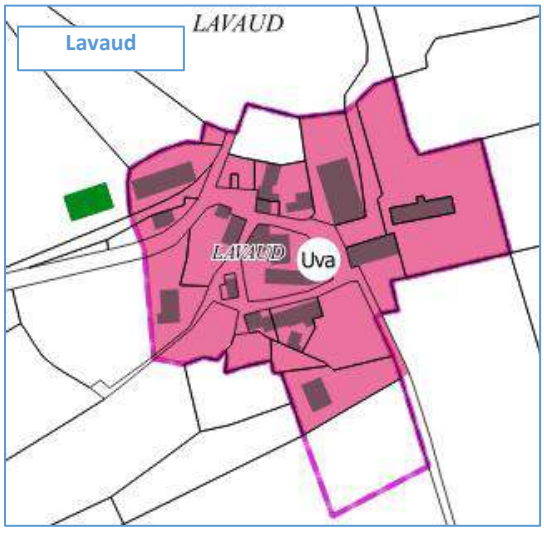
Le Theil



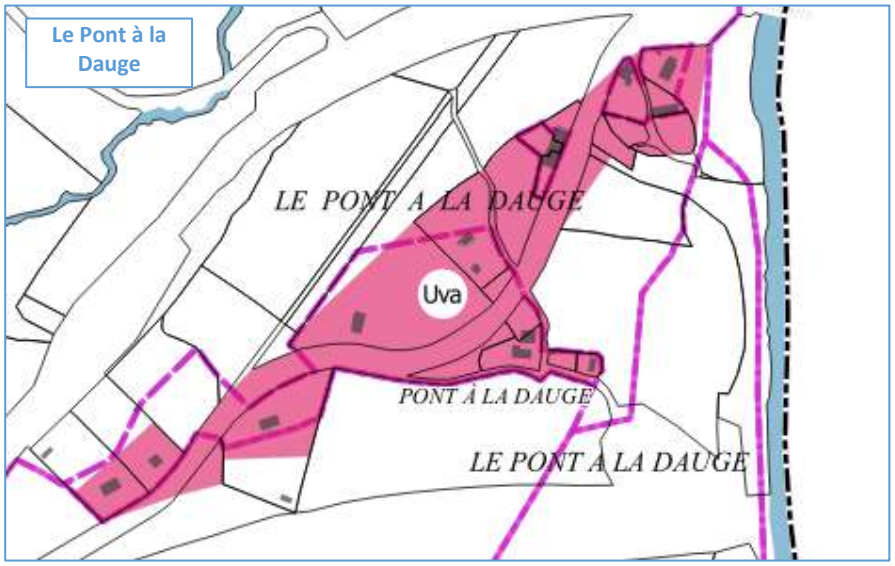
Villasmeillas



Lavaud



Le Pont à la Dauge



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- **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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

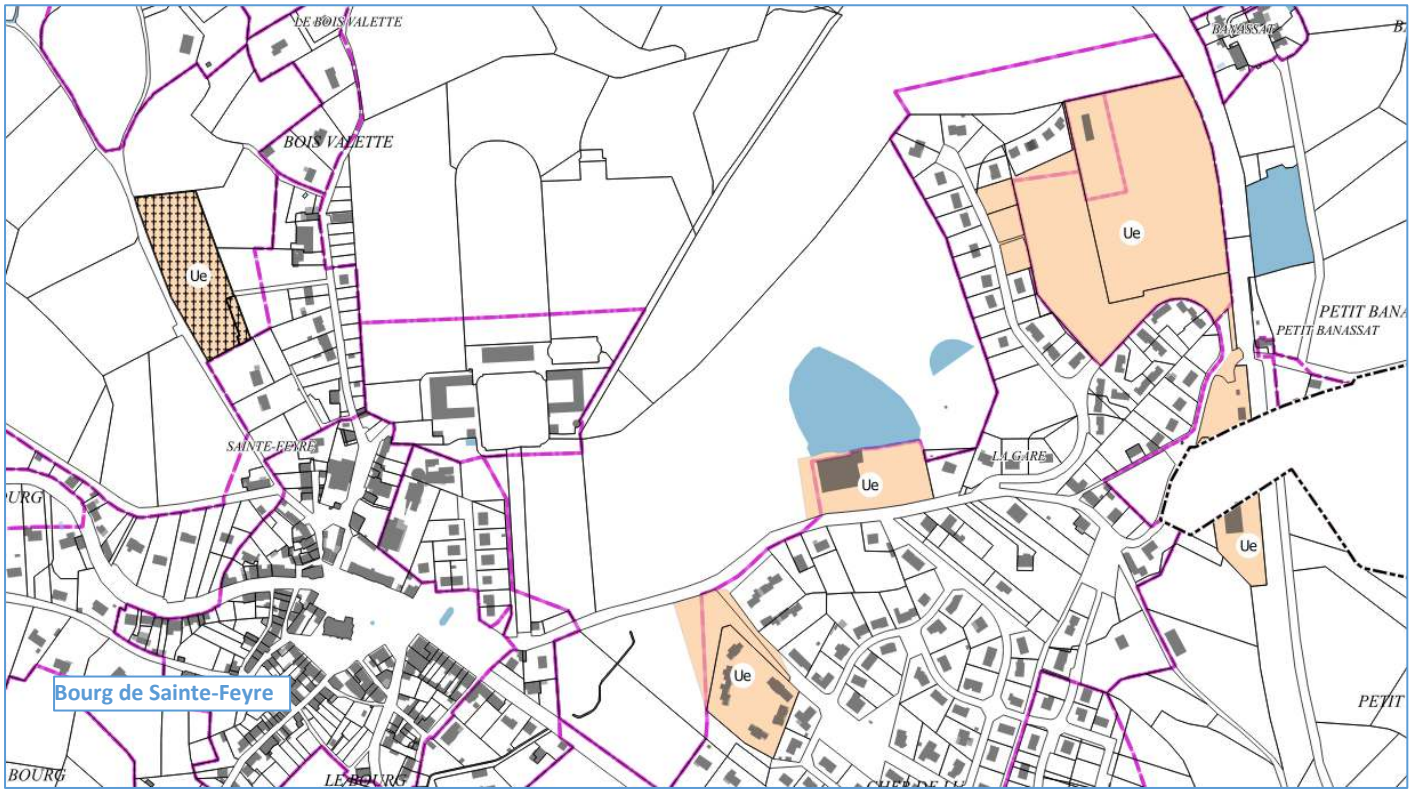
⇒ Zone Ue – Secteur accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif

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 ».





Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- **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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

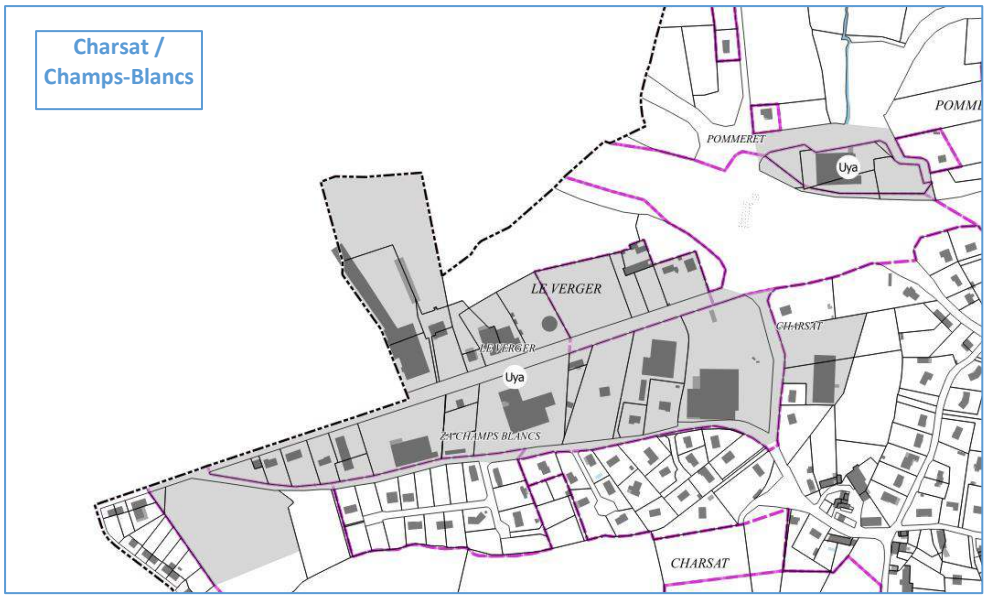
⇒ Zone Uya – Secteur à vocation d'accueil d'activités économiques (commerces et services)

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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- 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.

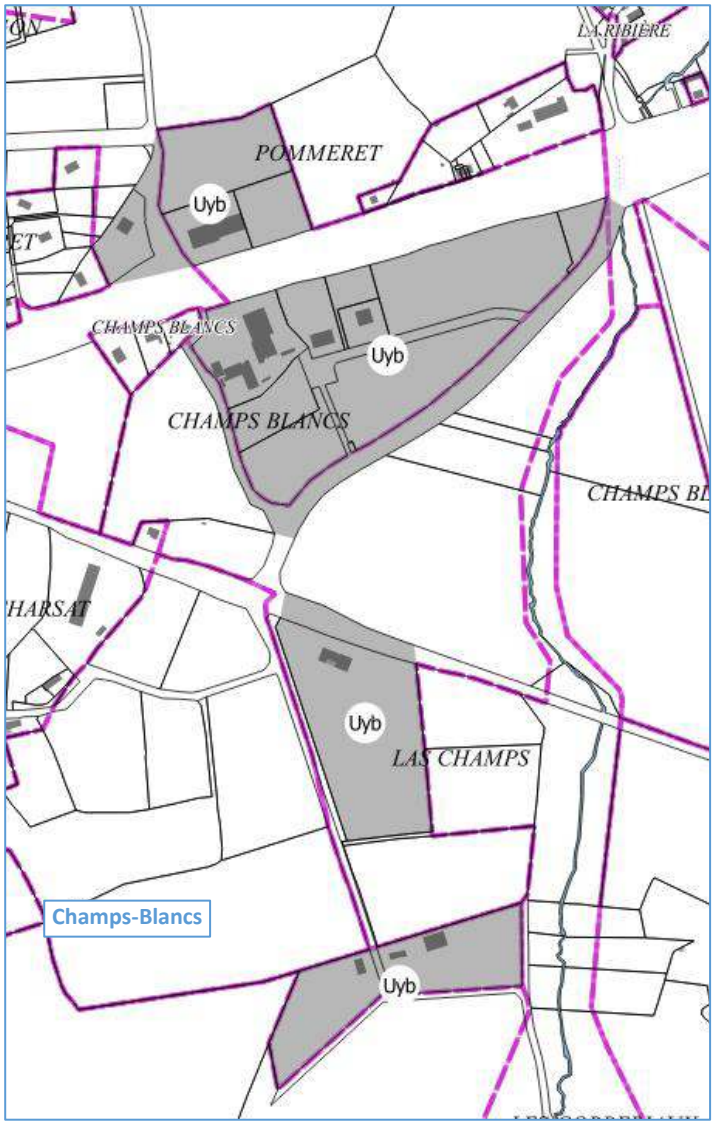
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ 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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- 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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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.

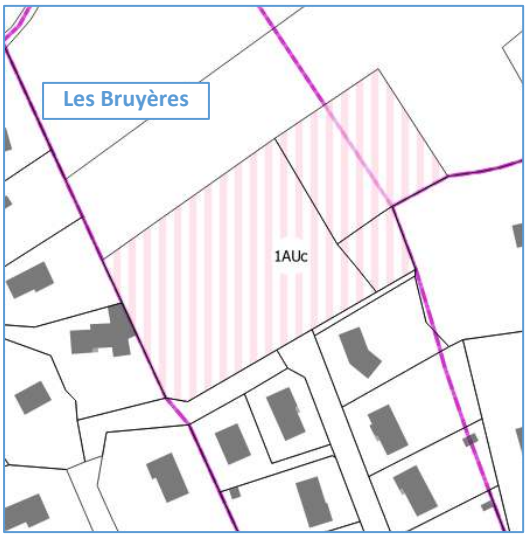
Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les constructions y sont autorisées 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 ».

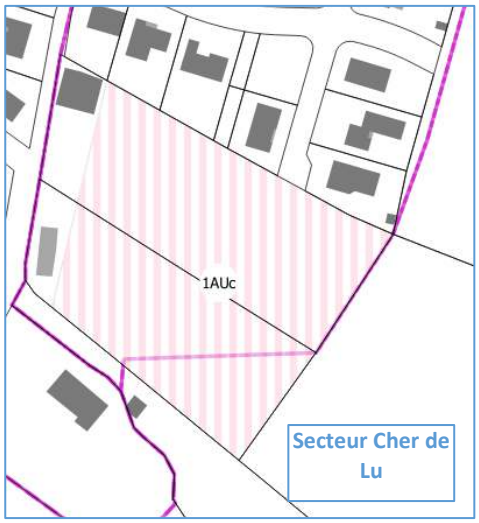
⇒ **Zone 1AUc – Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir de l'habitat**

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 paysager.

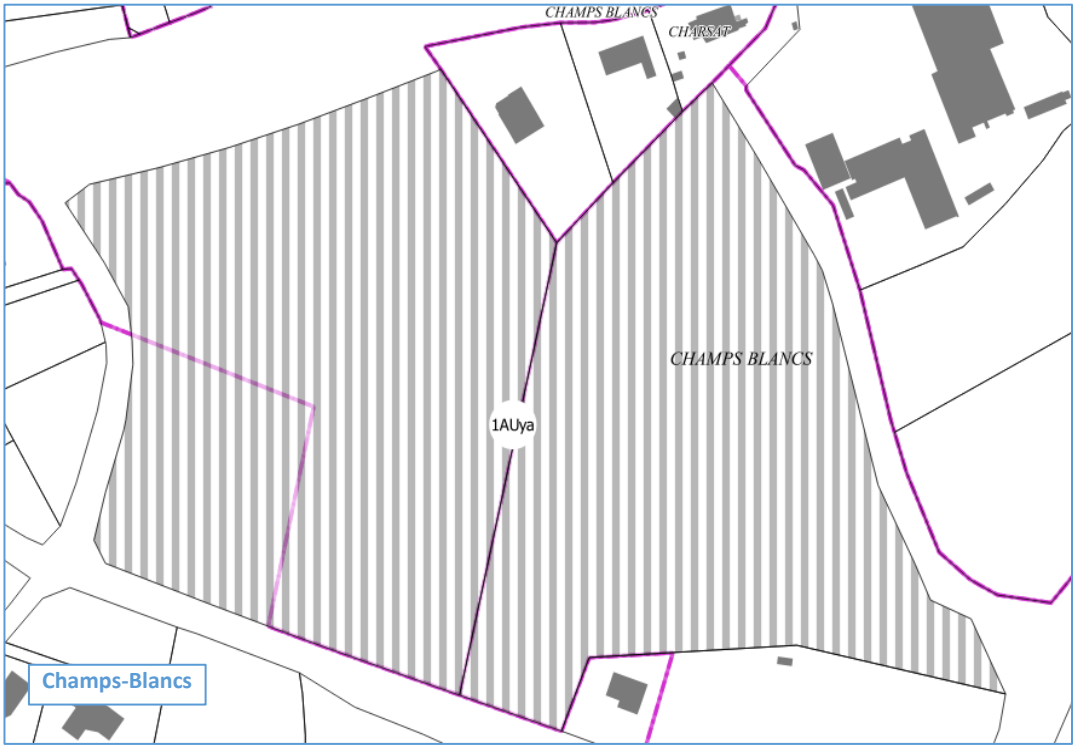
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ 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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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

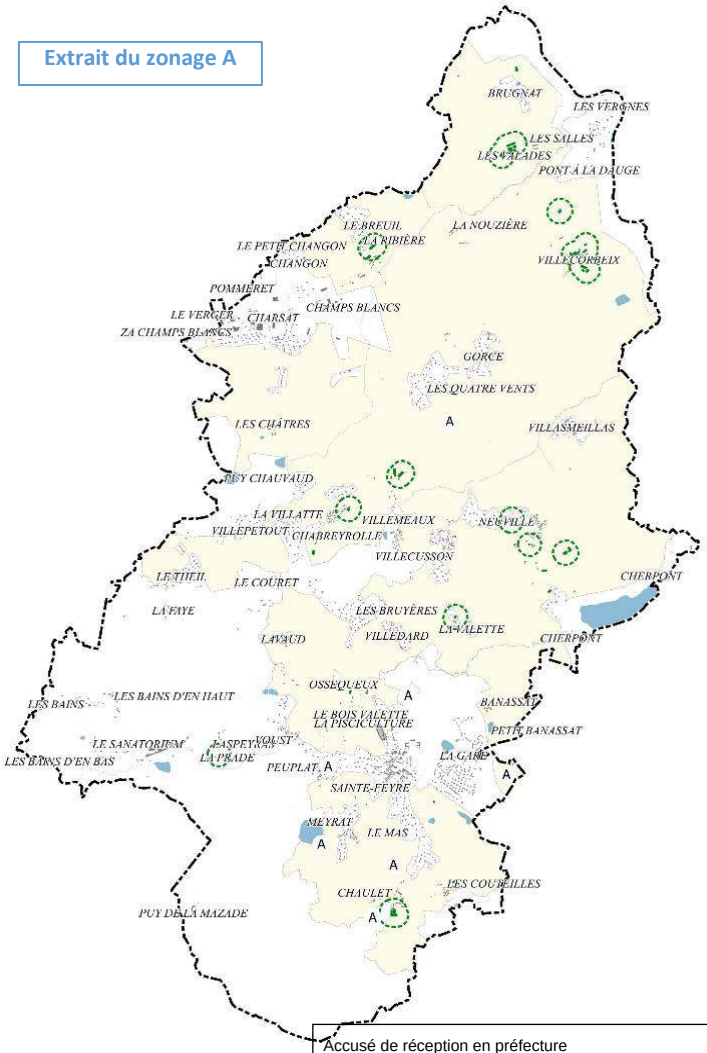
La zone A correspond aux secteurs, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend également les secteurs accueillant les exploitations agricoles de la commune.
Elle permet notamment l'accueil des constructions nécessaires aux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

Extrait du zonage A



- **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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- 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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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.*

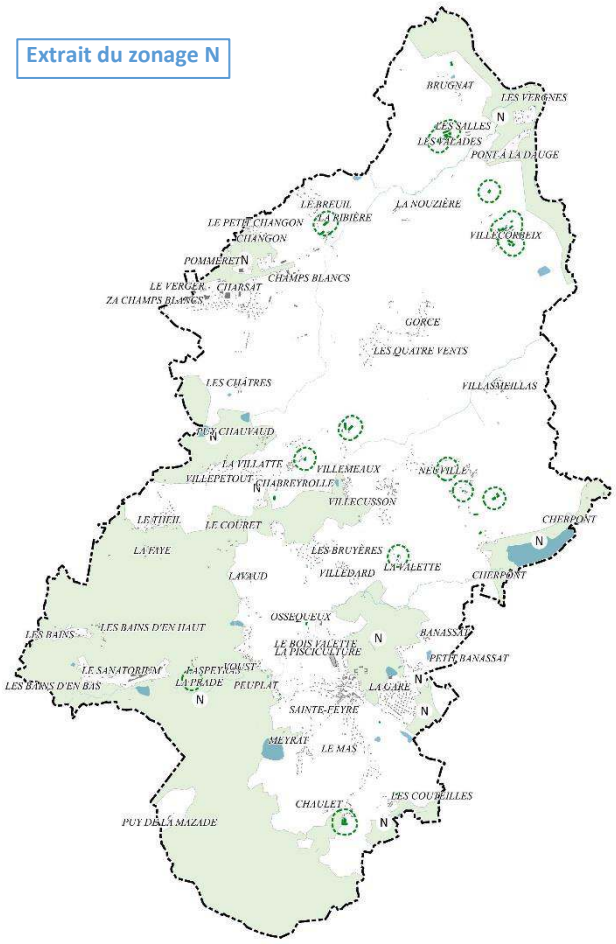
Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».

⇒ **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.

Extrait du zonage N



- **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

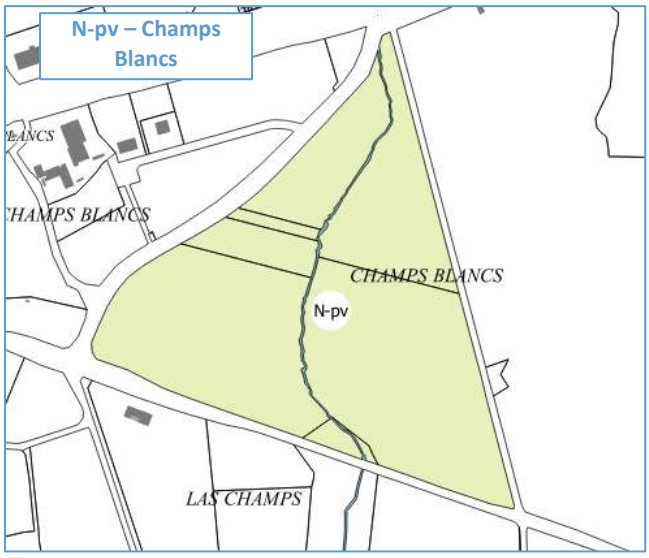
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

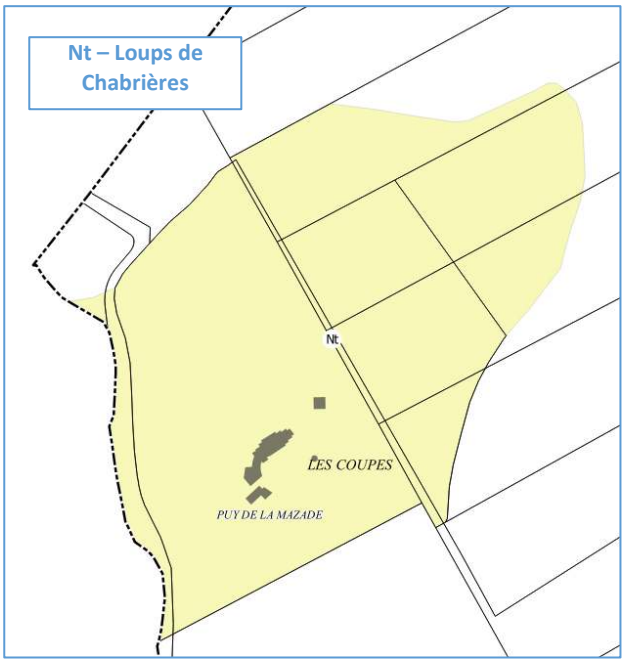
- **Le règlement**

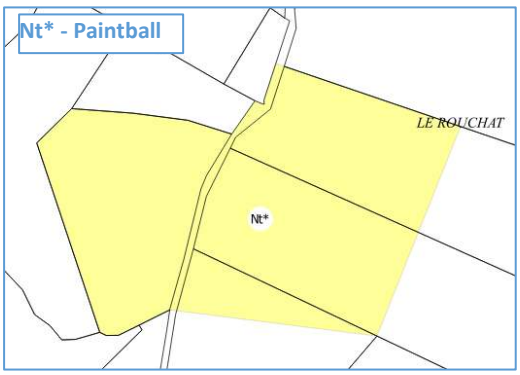
En zone N, les constructions doivent être implantées avec un recul supérieur ou égal à 5 mètres à compter de l'alignement des voies et emprises publiques. Cette distance est portée à 10 mètres le long des voies départementales et nationales, sans préjudice du respect des règles issues d'autres législations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







Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

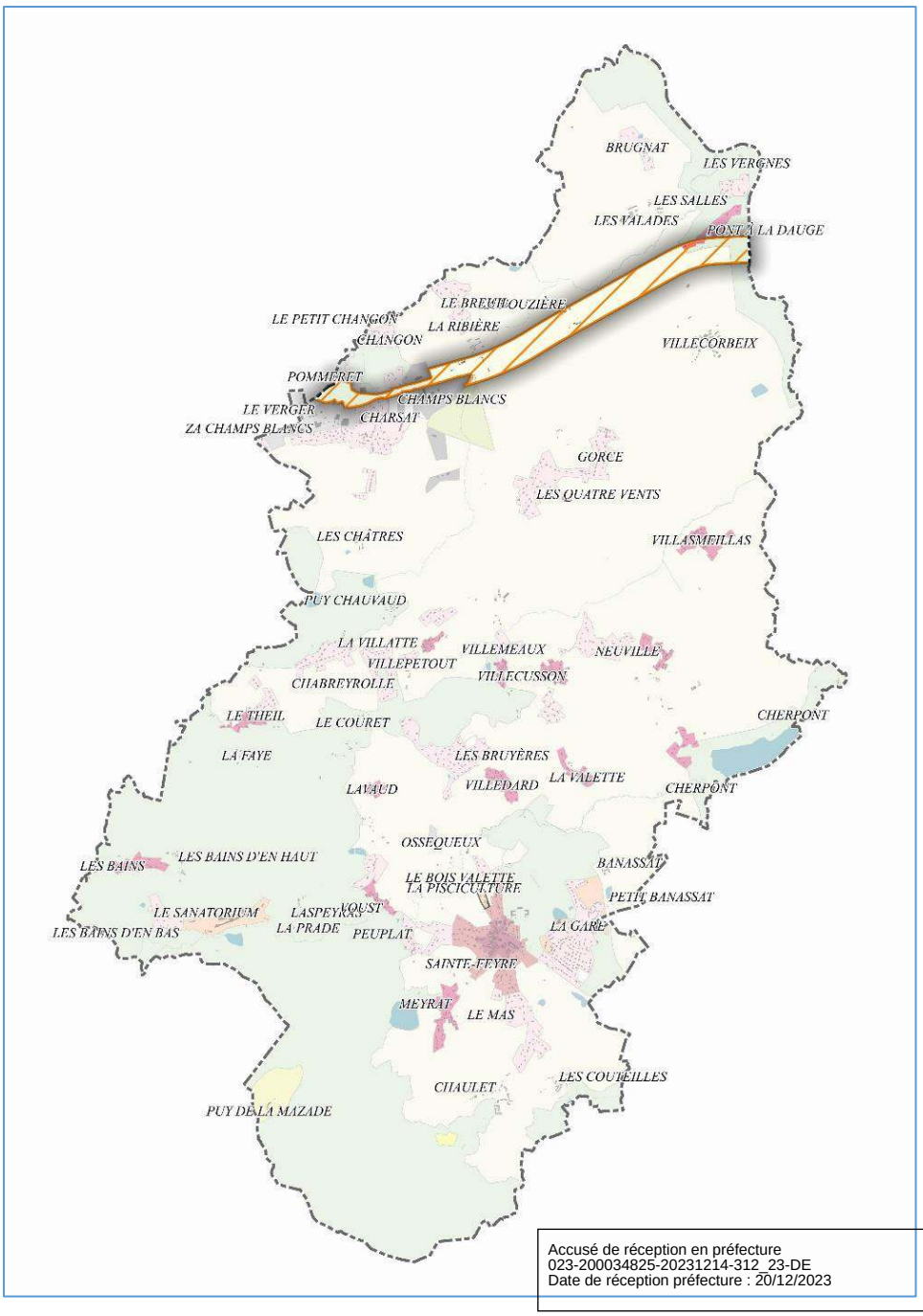
2.1.7. Justification des motifs pour les prescriptions particulières

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.

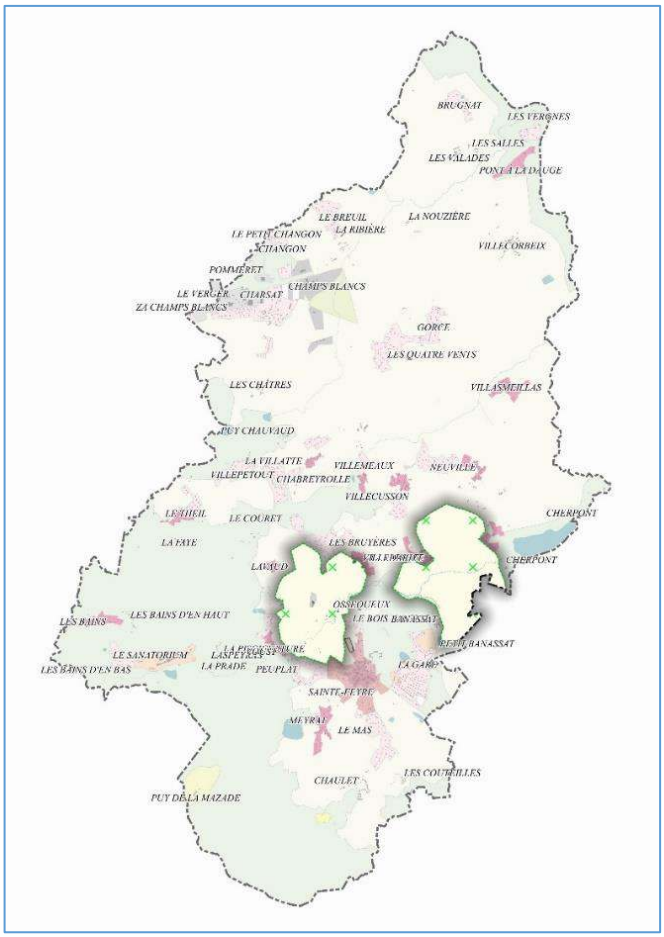
Sainte-Feyre est concernée par une route express à deux chaussées séparées par un terre-plein central : la N 145. Cette voie génère donc, en dehors des zones urbanisées, une bande « inconstructible » de 100 mètres de part et d'autre de son axe, reporté sur le règlement graphique.



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ **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.



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ Cours d'eau et zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager

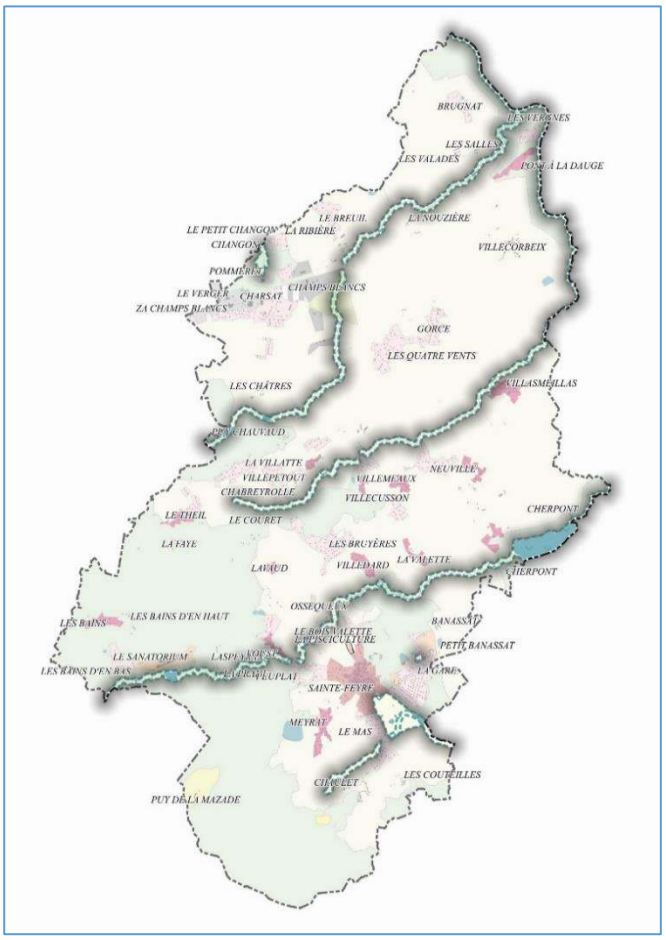
Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, **des cours d'eau et zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager ont été identifiés au PLU. Il s'agit de la Creuse et des ruisseaux : l**a Ribière, la Combette, la Pisciculture, le Cherpont.

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* ».

Toutes les constructions et installations nouvelles sont interdites, nonobstant celles autorisées dans la zone du PLU, à l'exception des aménagements nécessaires à l'entretien, à la mise en valeur et à la préservation des cours d'eau et des zones humides.

Les travaux de réhabilitation, d'extension limitée et les changements de destination de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU sont autorisées sans préjudice du respect des règles de la zone du PLU.

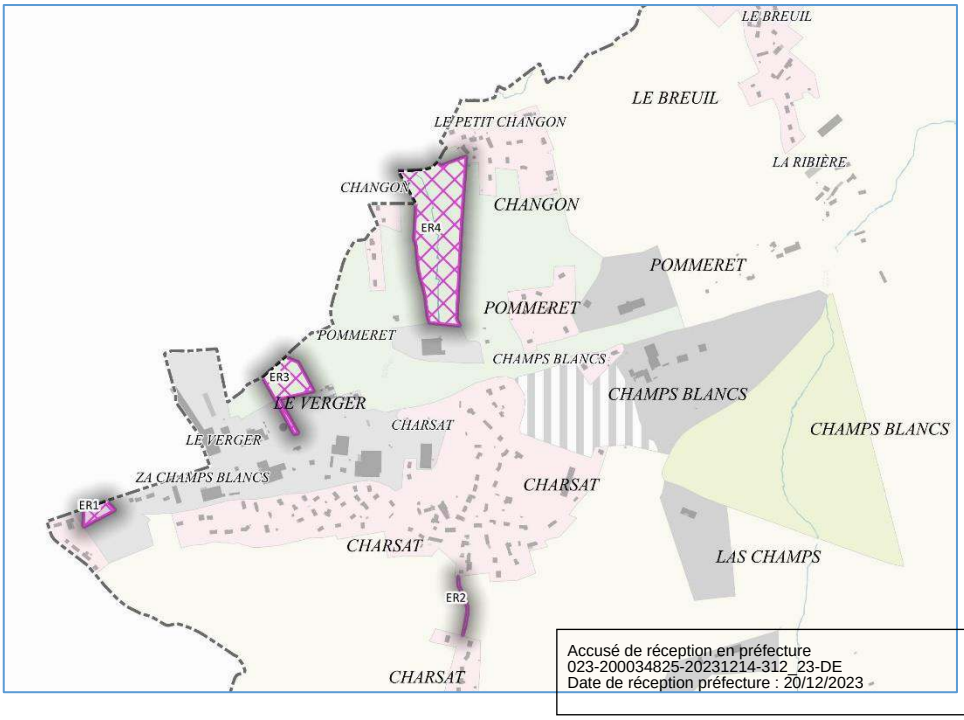
Les exhaussements, affouillements de sols, dépôts ou extractions de matériaux, assèchements et mises en eau sont interdits sauf dans les cas de mise en œuvre de mesures de restauration des cours d'eau et des zones humides.



⇒ Emplacement réservé

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.

Les emplacements réservés sont institués pour la création ou l'élargissement de voies et ouvrages publics, la création d'installations d'intérêt général ou d'espaces verts, en application de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme. Ils sont



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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 m²
ER n°2	Section ZO n°152	Création d'un cheminement doux vers Charsat	Commune	266 m²
ER n°3	Section ZA n° 2, 143, 323	Création d'un bassin de rétention – ZA du AV du Bourbonnais	Grand Guéret	13 560 m²
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 Changon	Grand Guéret	35 000 m²

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

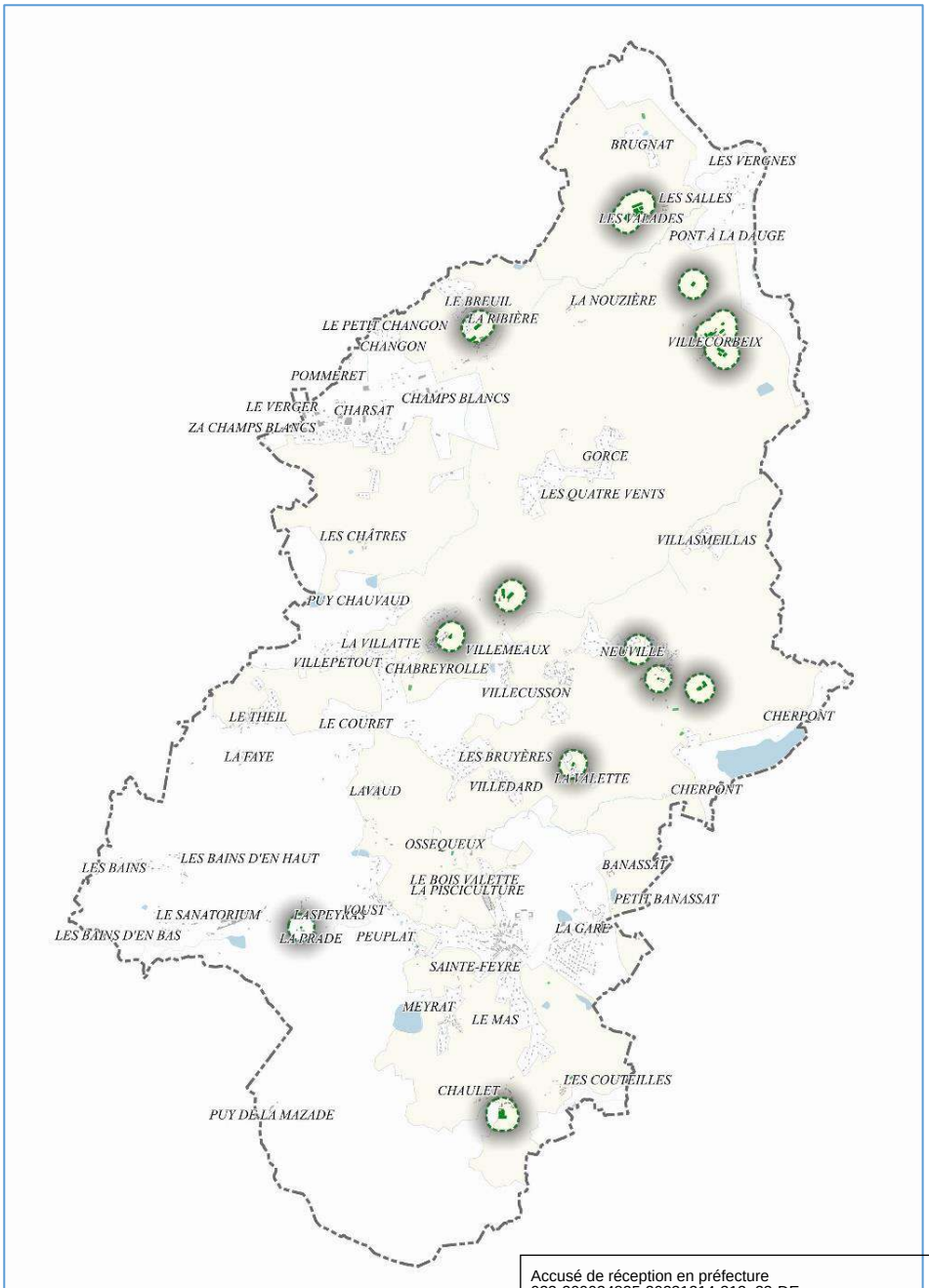
⇒ Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles

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 règlementaire 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 règlementaire 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.



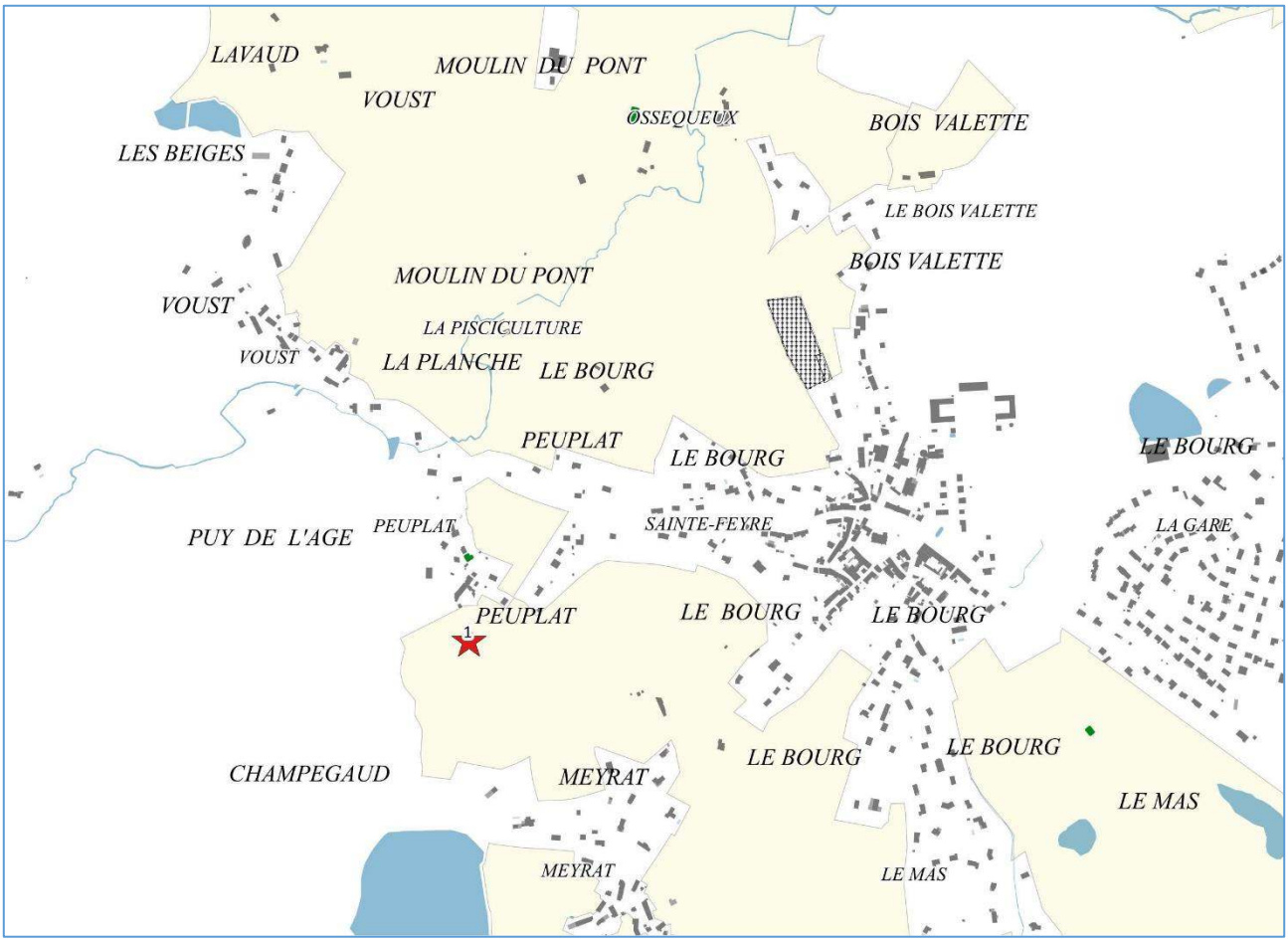
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ 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



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

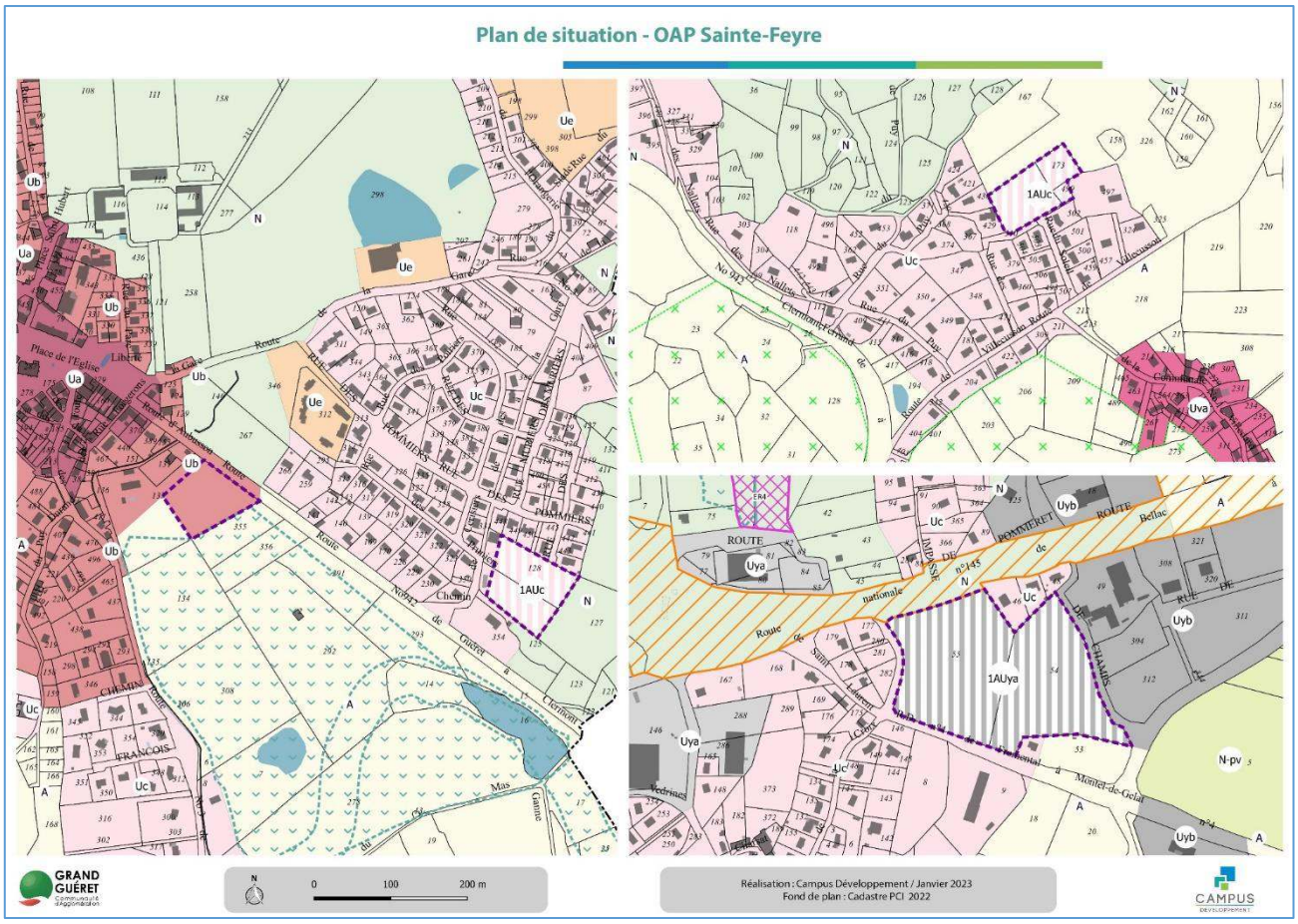
2.2. Justification des choix retenus pour les OAP

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).



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ 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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ 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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ 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**

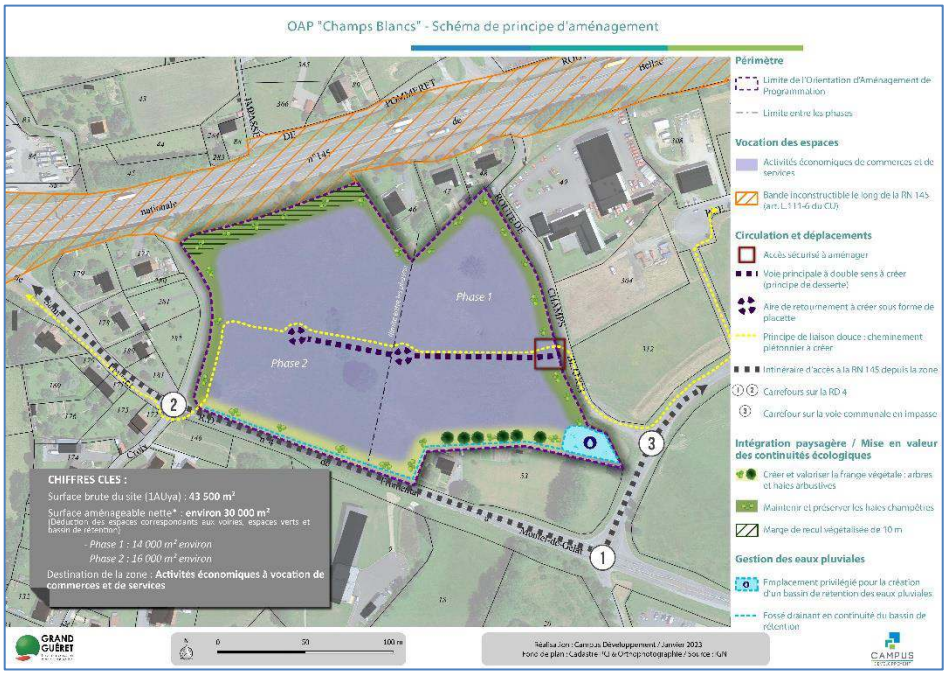
L'OAP « Route d'Aubusson » est en adéquation avec les objectifs suivants :

- 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…)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ 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 Uyb, 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** »
  - Rationnaliser 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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

3EME PARTIE : EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE PLU

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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 cas[30]. 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. *N.B. : cette partie est intégrée au niveau du diagnostic.*
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 ode de l'environnement.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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.

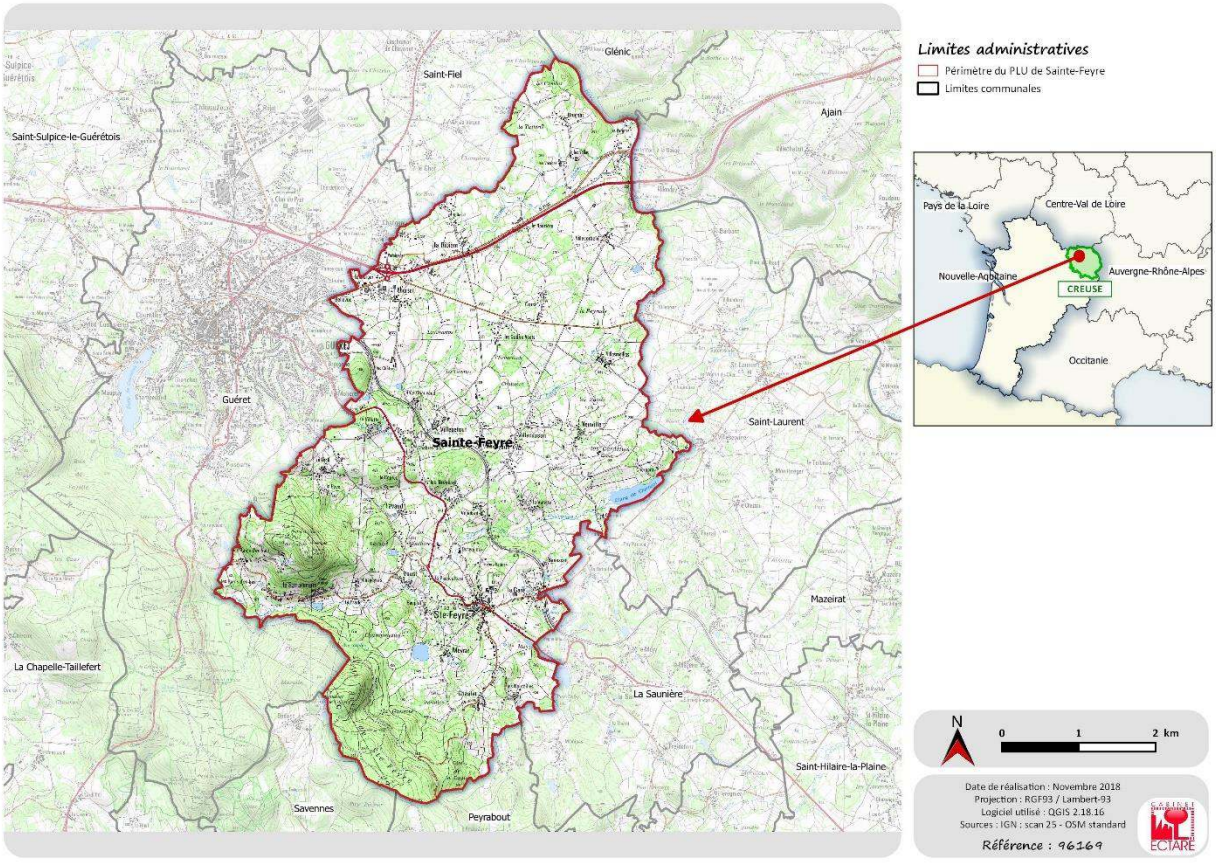


Figure 22 : Commune de Sainte-Feyre

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

1.2.2. Contenu du PLU

Deux pièces maitresses 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.

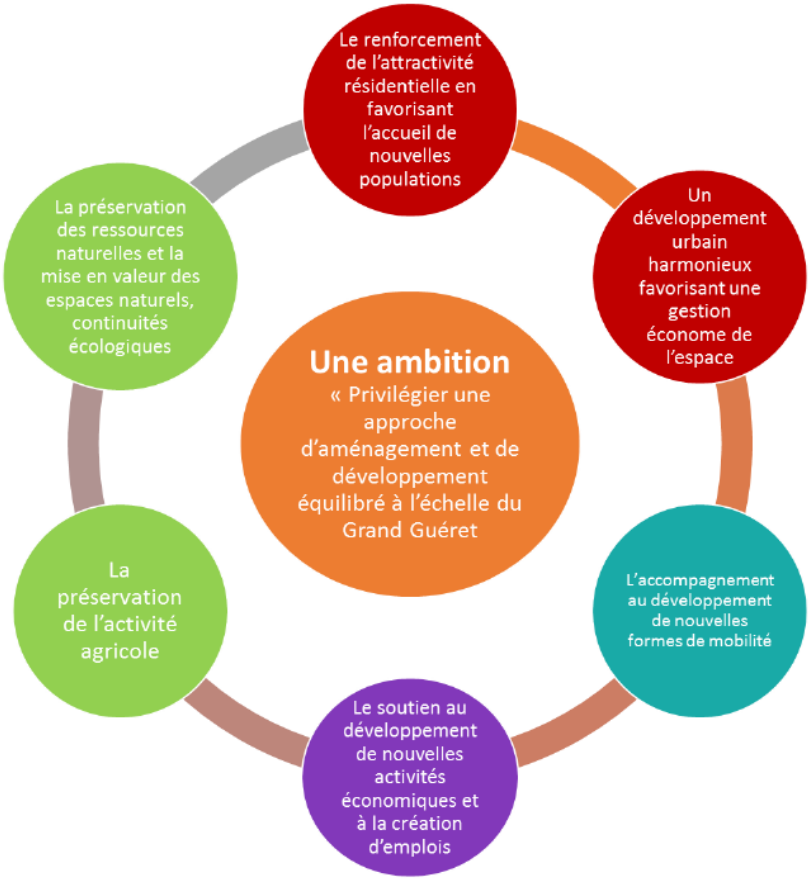


Figure 23 : Principes partagés à l'échelle du Grand Guéret (Source : PADD)

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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	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

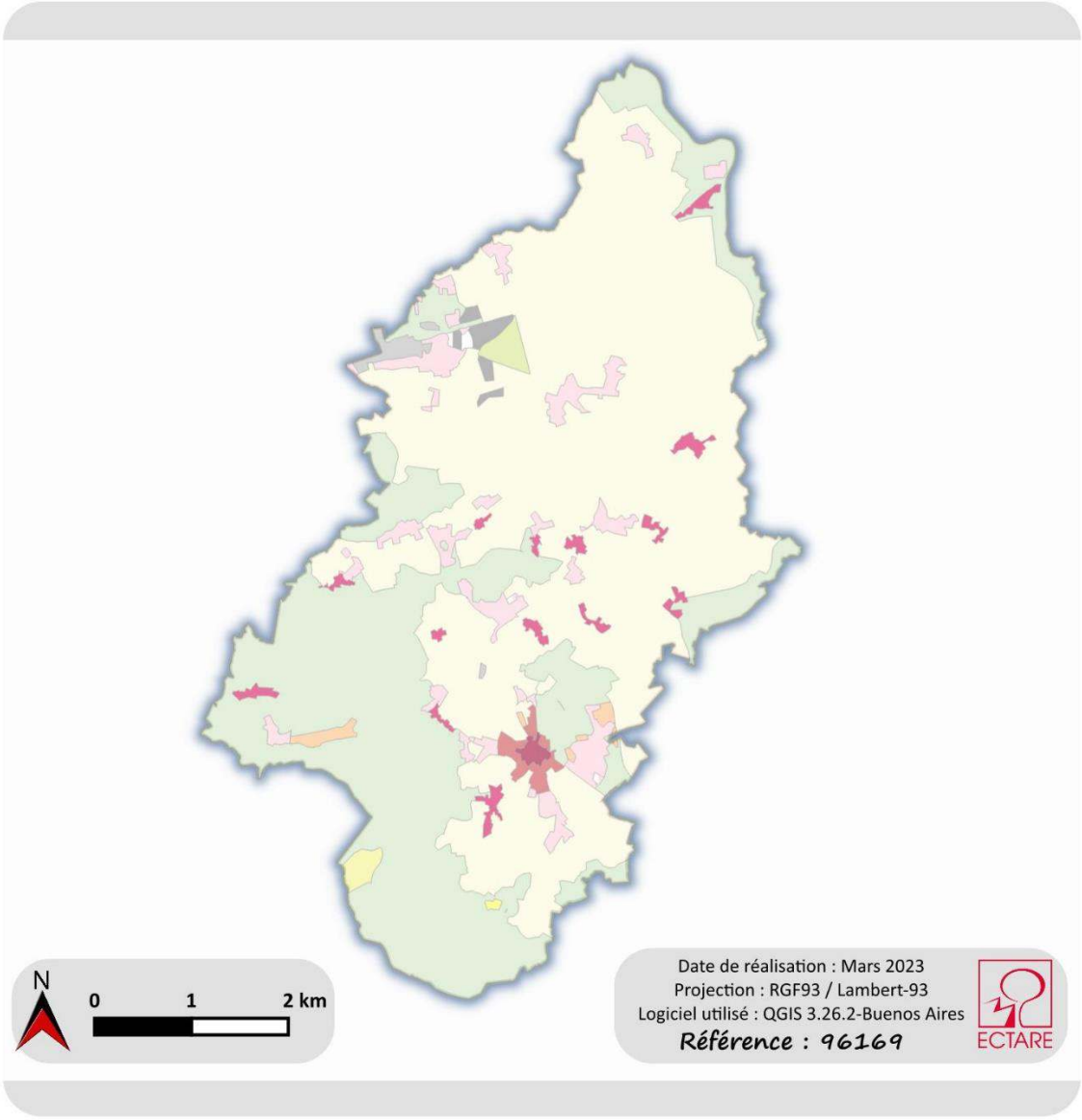
Tableau 12 : Potentiel foncier urbanisable

	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 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 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	-	-

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

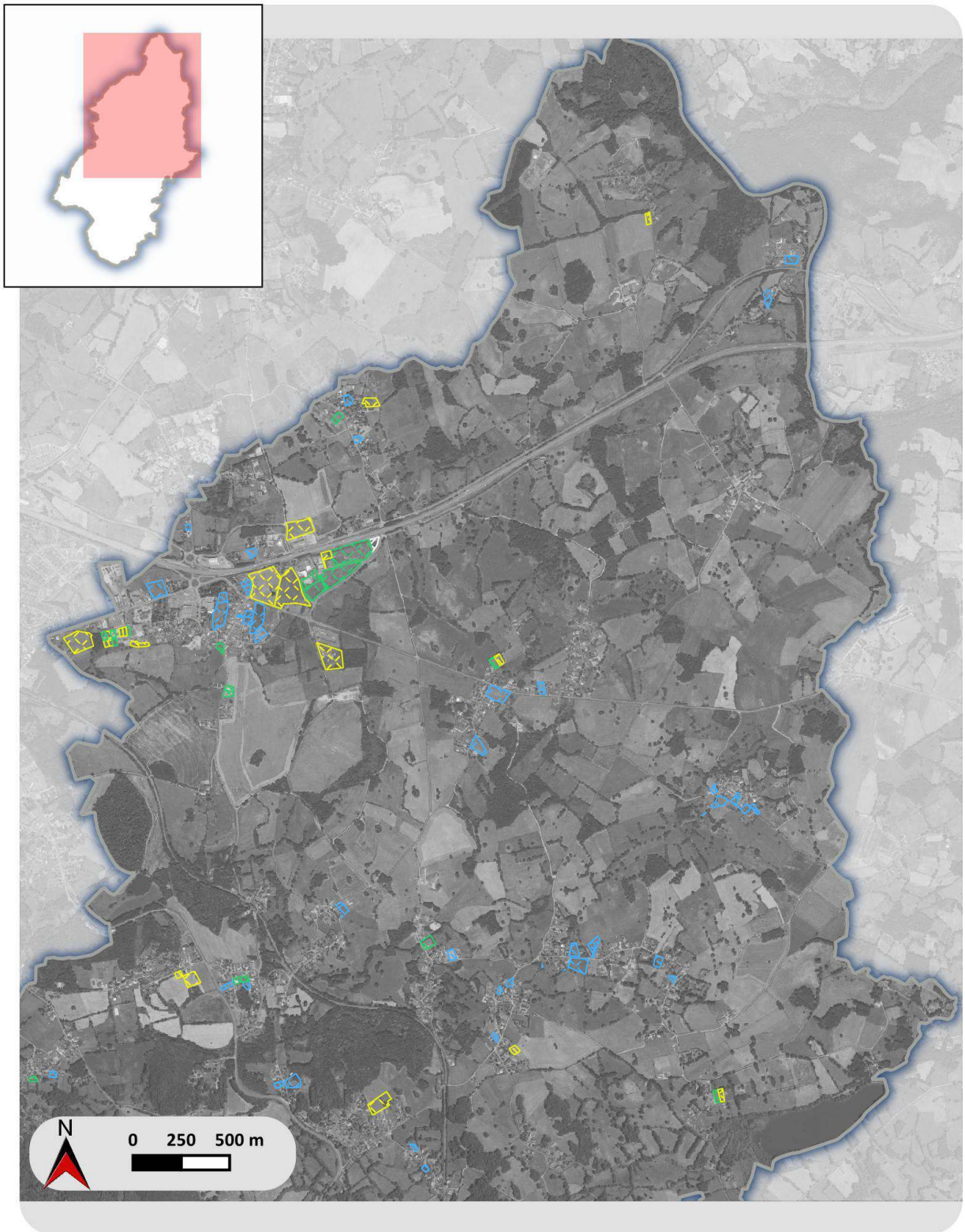


Figure 26 : Potentiel foncier urbanisable secteur Nord

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

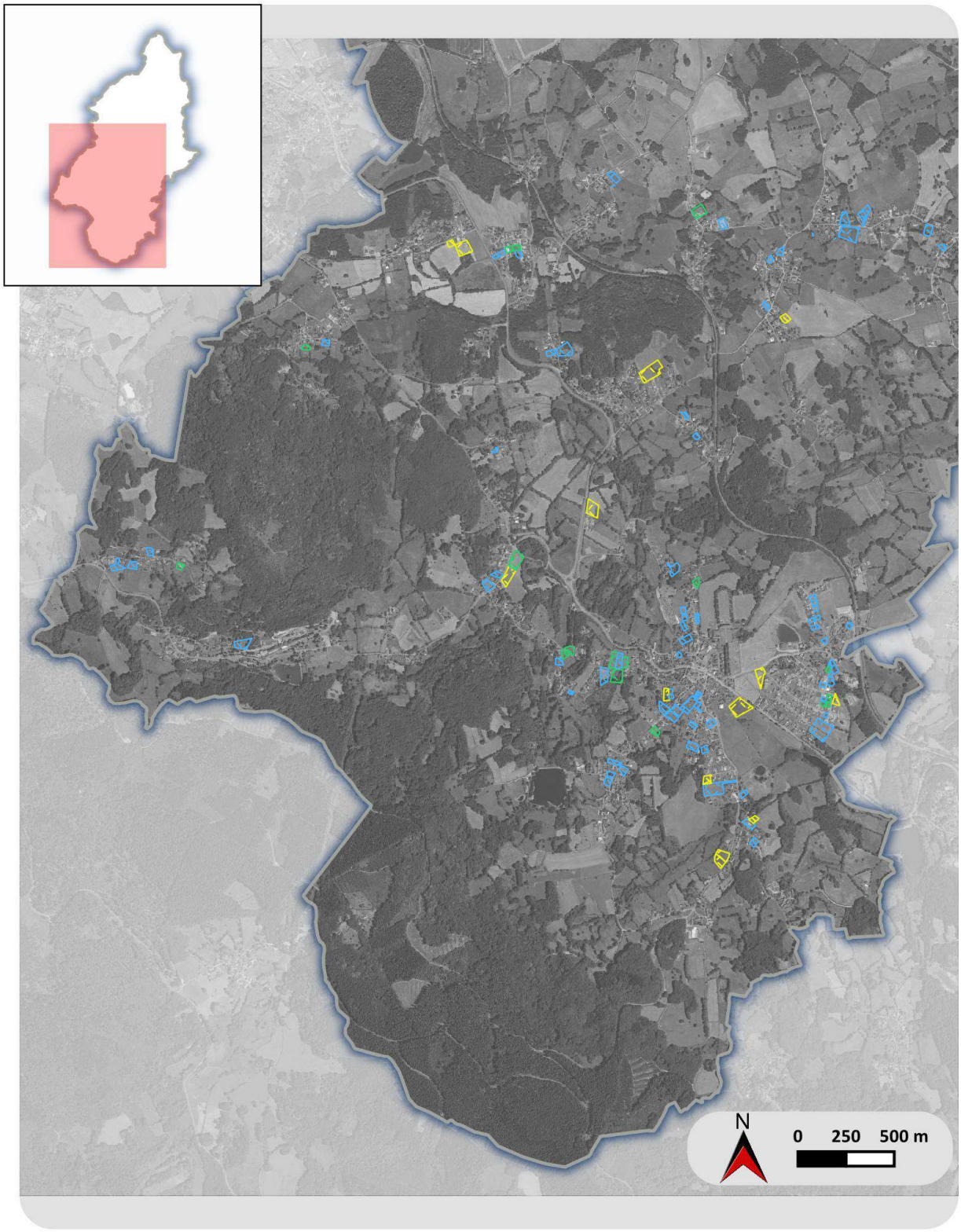


Figure 27 : Potentiel foncier urbanisable secteur Sud

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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-Feyre au regard des objectifs du SRADDET de Nouvelle-Aquitaine ainsi que du SDAGE et du PGRI Loire Bretagne.

La comptabilité du projet de PLU au regard des objectifs du SRADDET 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
SRADDET de Nouvelle-Aquitaine Approuvé par arrêté préfectoral du 27 mars 2020	Le SRADDET 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 SRADDET Nouvelle-Aquitaine s'articule autour de 4 orientations déclinés 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 SRADDET.

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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	▪ 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 *Adopté le 3 mars 2022*	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

Accusé de réception - Préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	▪ 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 contribuent 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 *Adopté le 3 mars 2022*	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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20221214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	▪ 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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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**

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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**

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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**

Accusé de réception en préfecture
023-212300025-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	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**

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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 Rénové 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

Accusé de réception en préfecture
023-200214825-20231214-a1a_03-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034824-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- 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 Pisiculture, 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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

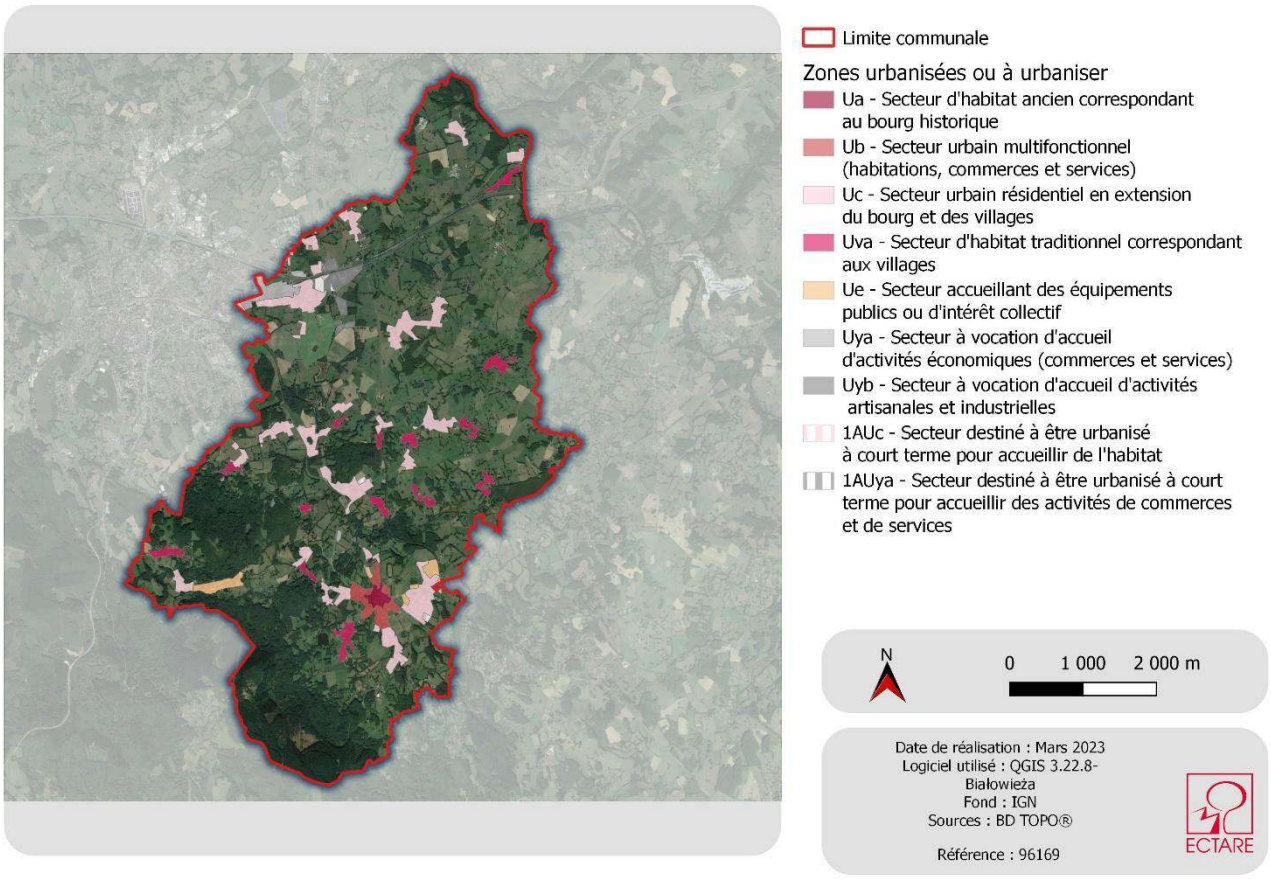


Figure 28 : Zones urbaines ou à urbaniser du projet de PLU révisé

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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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 collectif à la station

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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 facilité 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 apparait 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).	Mesures visant à réduire les incidences : 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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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 règlementation 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 grillages 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 Pisiculture, 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

Accusé de réception préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	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)	Mesures visant à réduire les incidences : 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.	Mesures visant à réduire les incidences : 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.	Mesures visant à réduire les incidences : 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.	Mesures visant à réduire les incidences : 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.	Mesures visant à réduire les incidences : 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.	Mesures visant à réduire les incidences : 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.	Mesures visant à réduire les incidences :

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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.	Mesure visant à éviter les incidences : ▪ 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. *Le PLU demande le maintien de la végétation arborée existante et, à défaut, leur remplacement par des plantations équivalentes.*
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.	Mesure visant à éviter et à réduire les incidences : ▪ Conserver au maximum les éléments à enjeux écologiques recensés, ▪ Retirer les tas de pierre en période de moindre activité (septembre/octobre). Mesure visant à compenser les incidences : ▪ Recréer ou restaurer un habitat naturel équivalent (tas de pierres) dans la commune. *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.*
Concernant l'**OAP « Secteur Cher de Lu »**, plusieurs enjeux écologiques sont susceptibles d'être dégradés ou détruits par l'urbanisation.	Mesure visant à éviter et à réduire les incidences : ▪ Conserver les haies arbustives formant le tour des parcelles, avec des densifications possibles. Mesure visant à compenser les incidences : ▪ Replanter des essences équivalentes à celles détruites dans la commune si elles sont adaptées ou, à défaut, des essences adaptées. *Ces mesures sont intégrées dans l'OAP et dans le règlement du PLU.*
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.	Mesure visant à éviter et à réduire les incidences : ▪ 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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	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. *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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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 m^3 à l'échelle communale ▪ Conformité microbiologique de l'eau au robinet ▪ Conformité physico-chimique de l'eau au robinet	94 926 m^3 (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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	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 1ère tranche et 15 ha en 2nd 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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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,

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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	Rationnaliser 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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

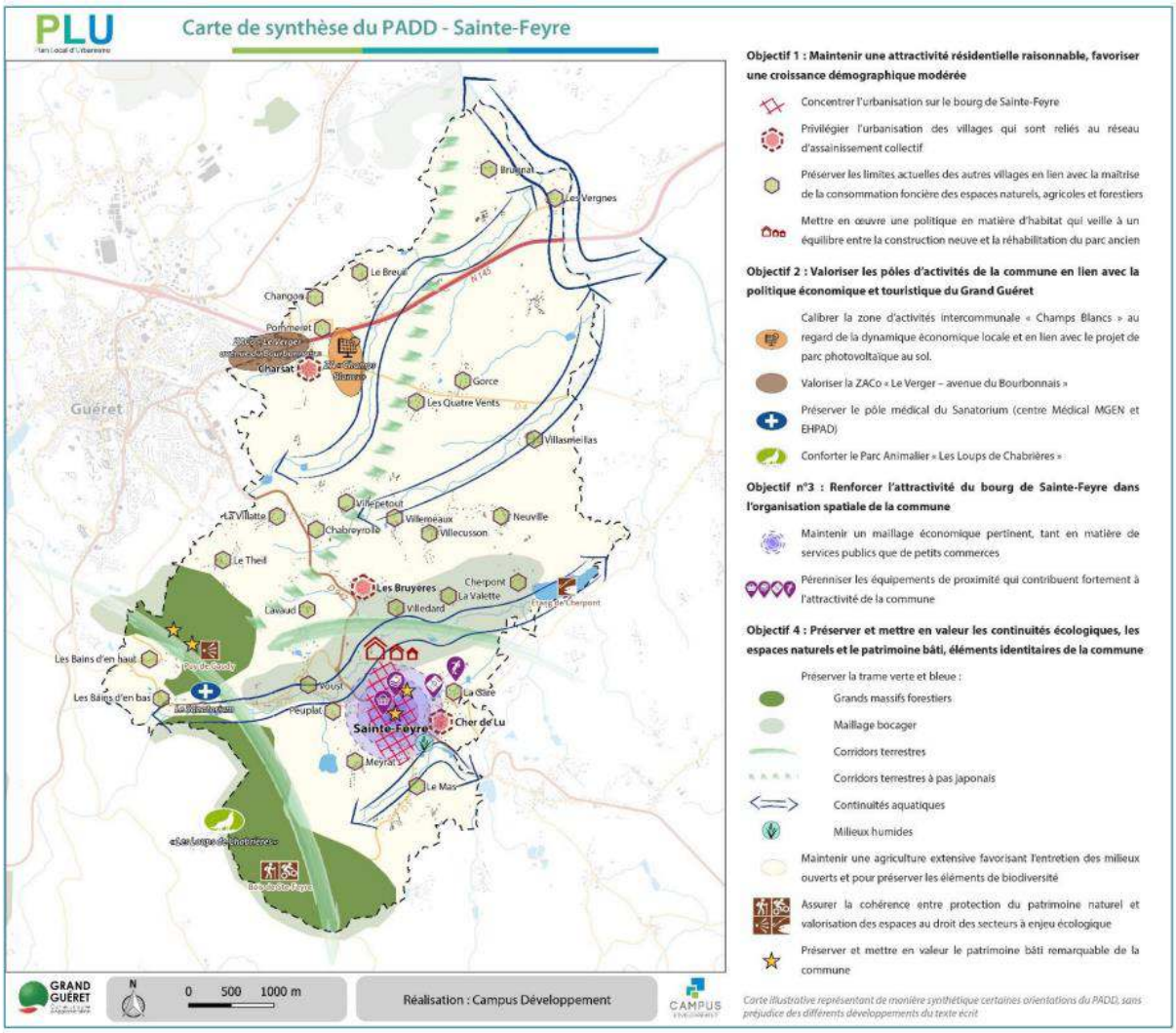


Figure 29 : Synthèse des objectifs stratégiques du PADD (Source : PADD)

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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	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

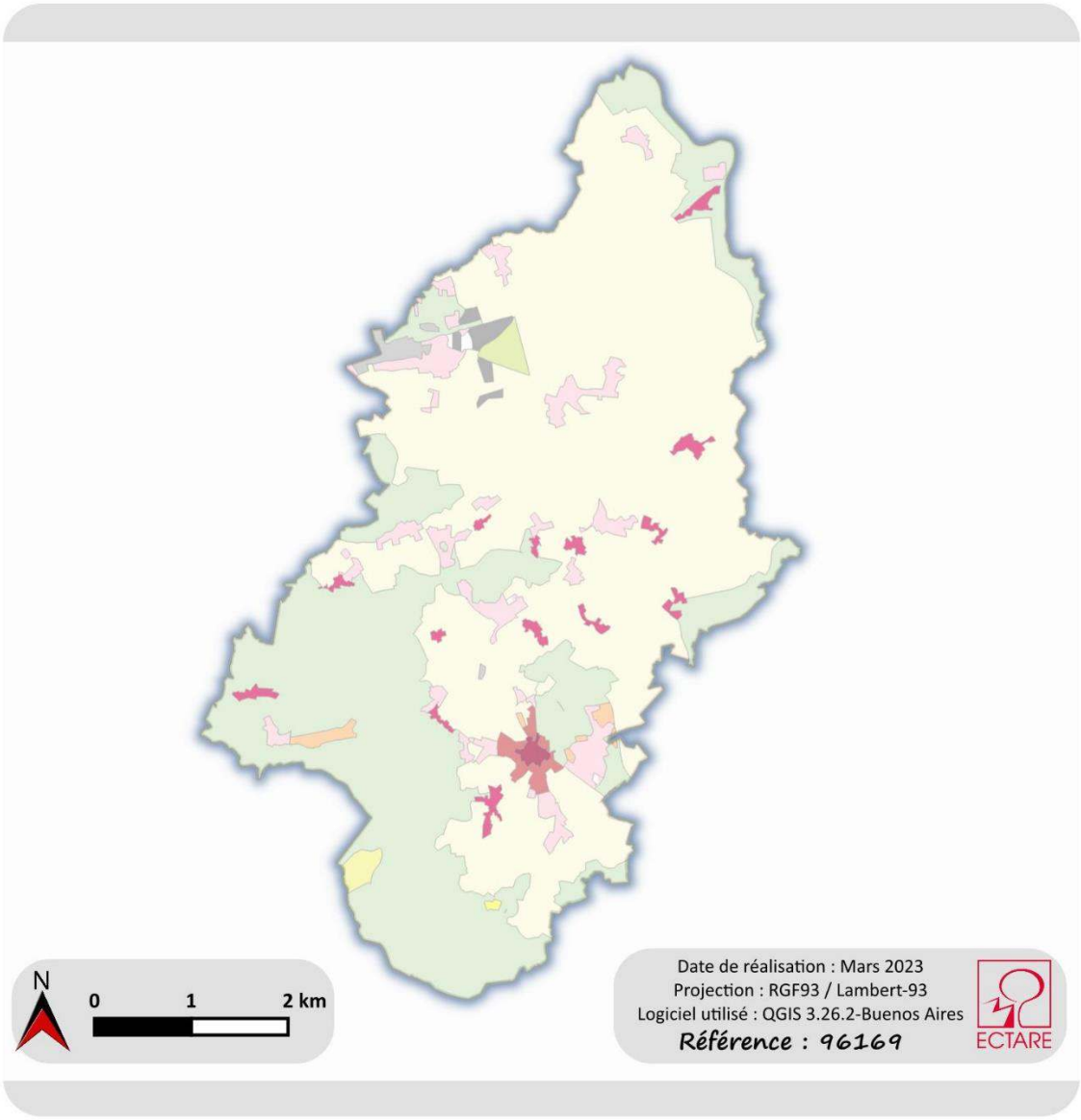
Tableau 17 : Potentiel foncier urbanisable

	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 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	-	-

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



- 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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

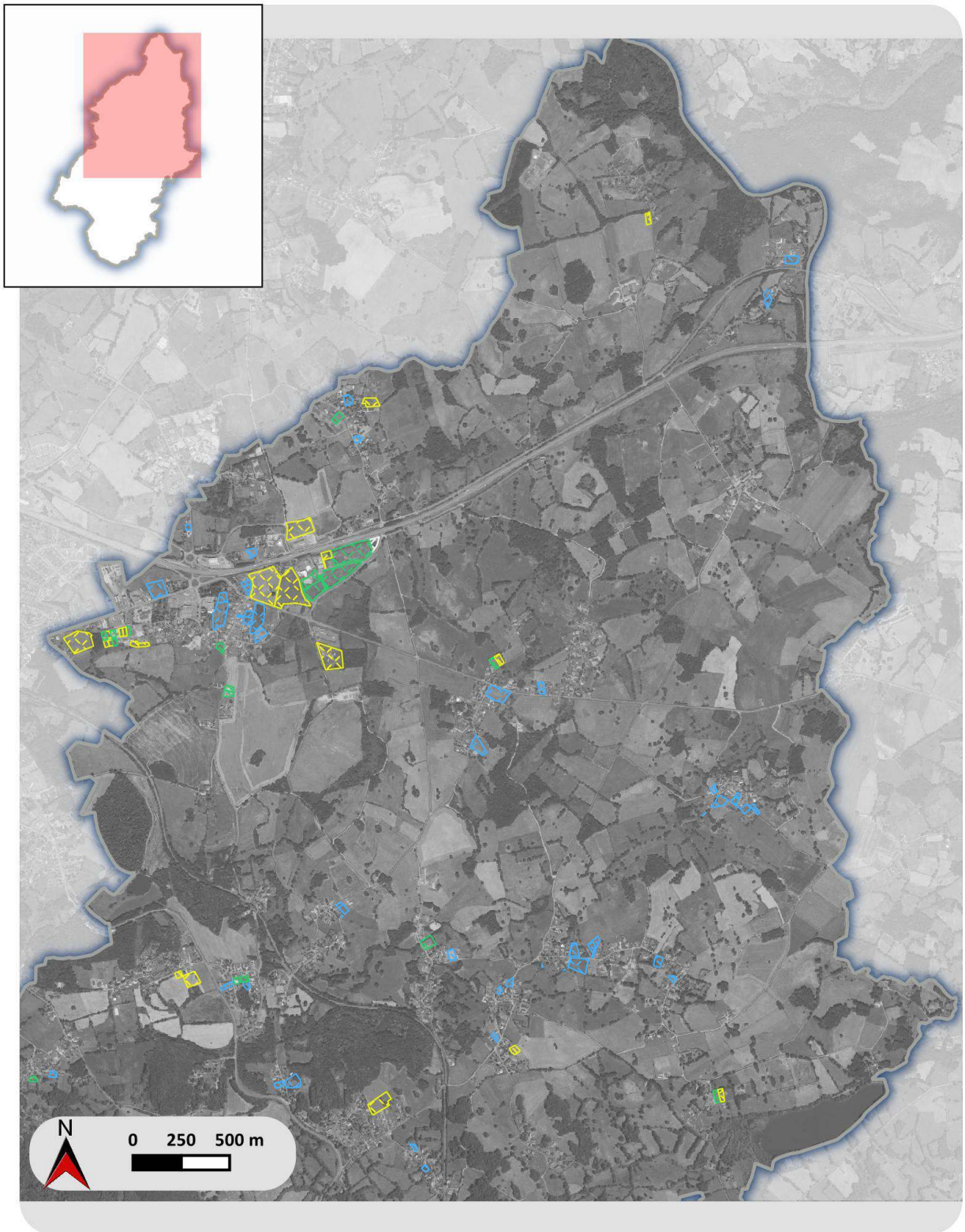


Figure 31 : Potentiel foncier urbanisable secteur Nord

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

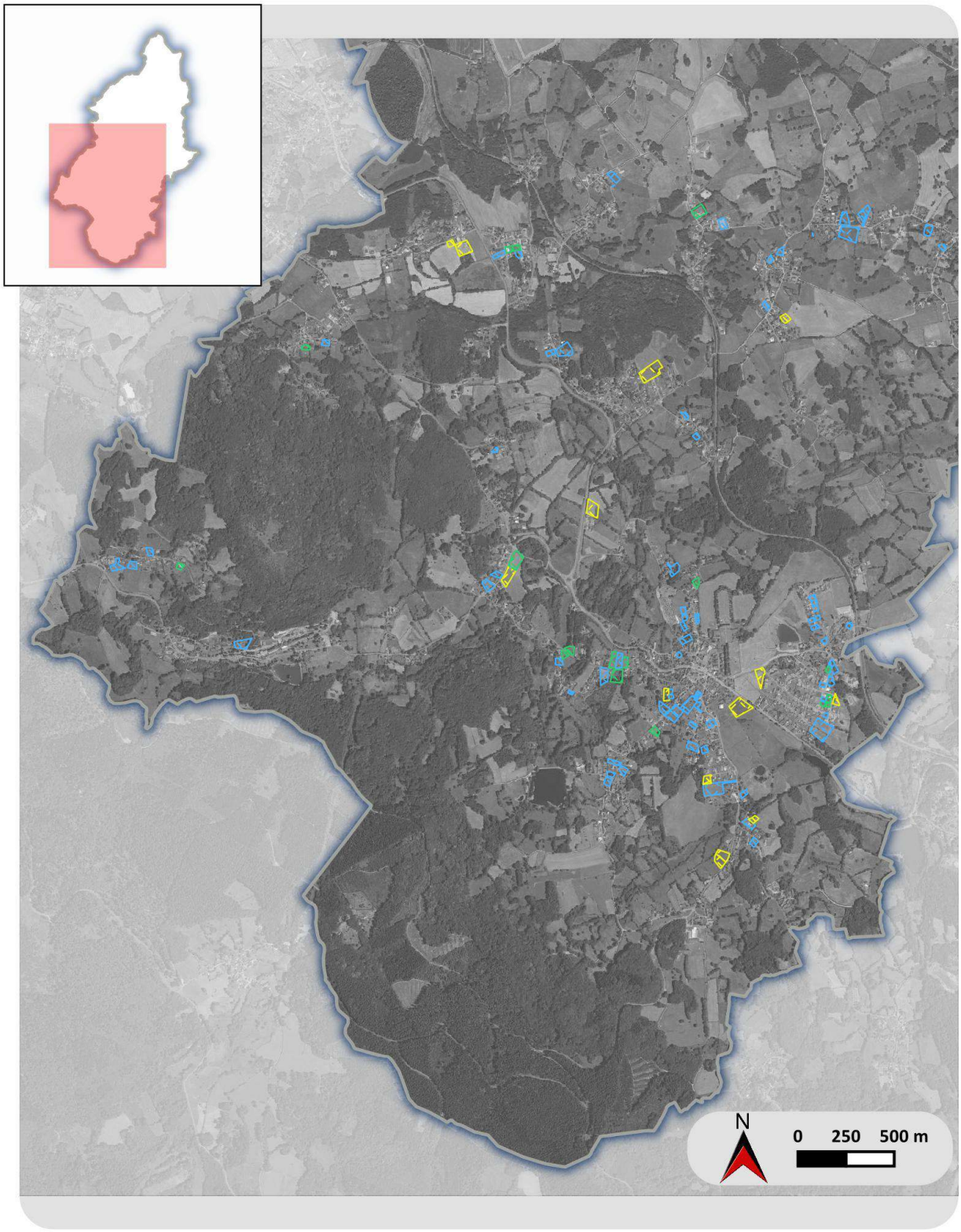
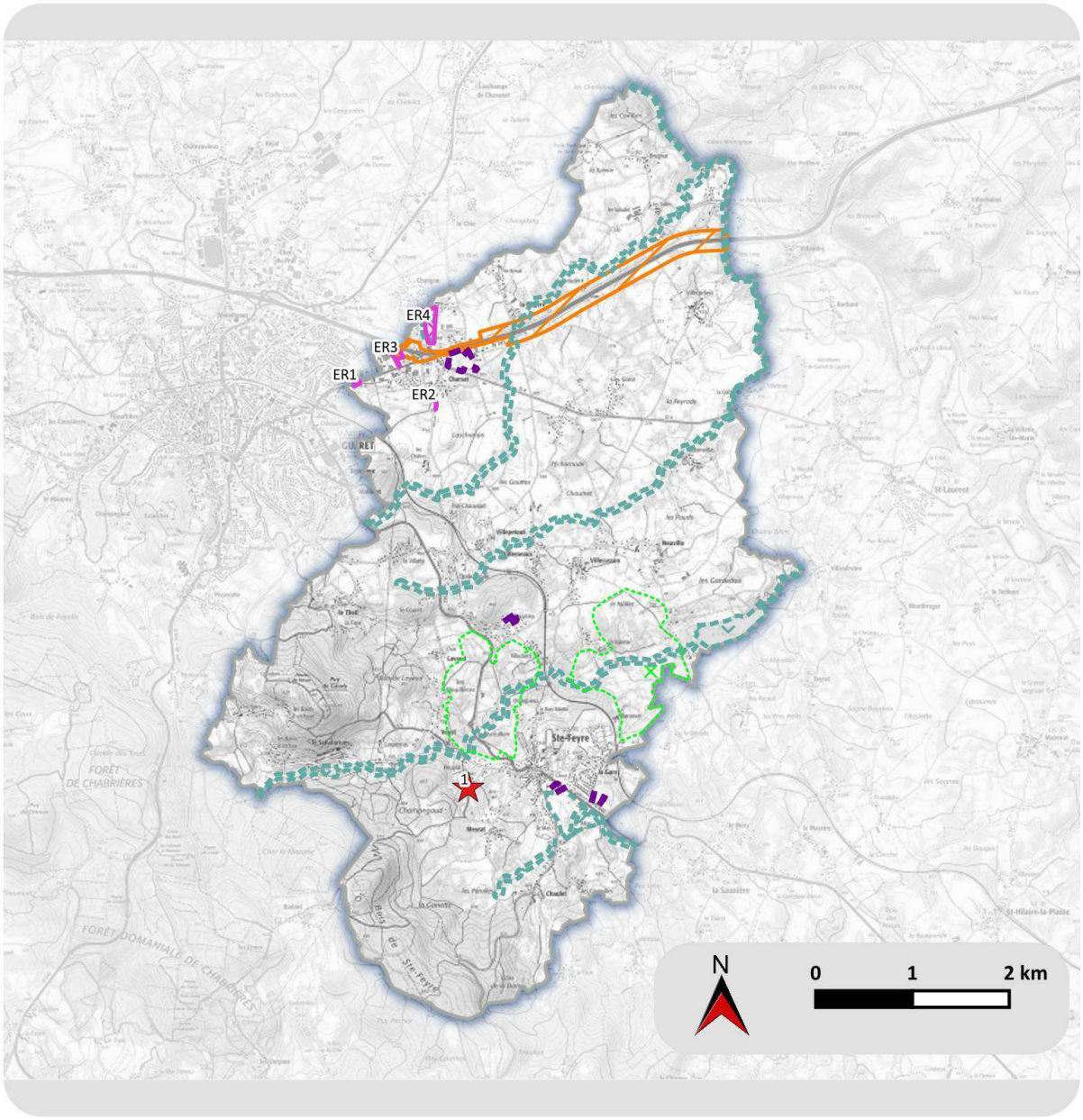


Figure 32 : Potentiel foncier urbanisable secteur Sud

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



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

ECTARE

Figure 33 : Document graphique : Prescriptions particulières

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

2.2. Articulation du PLU de Sainte-Feyre avec les autres plans, schémas, programmes et documents de planification

Il existe trois niveaux d'opposabilité qui régissent les relations entre les différents plans, schémas, programmes et documents de planification :

La **conformité** représente le rapport normatif le plus exigeant. Un document devant être conforme à une norme supérieure, doit retranscrire cette norme à l'identique, sans possibilité d'adaptation.

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

La **prise en compte** correspond à une obligation de compatibilité avec dérogation possible pour des motifs justifiés.

RAPPEL IMPORTANT :

« *Pour rappel, 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. »

Ainsi, le Schéma de Cohérence Territoriale (**SCoT**) du Grand Guéret n'est plus opposable. Cependant, l'analyse de cohérence entre le PLU et le SCoT est présentée ci-après.

En revanche, la caducité du SCoT entraine un cas de traitement similaire à celui en absence de SCoT (cf. schéma ci-dessous). Une analyse de compatibilité du PLU avec le SDAGE, SAGE, SRADDET et PRGI est donc réalisée selon les articles L.131-1 à 7 du Code de l'urbanisme.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

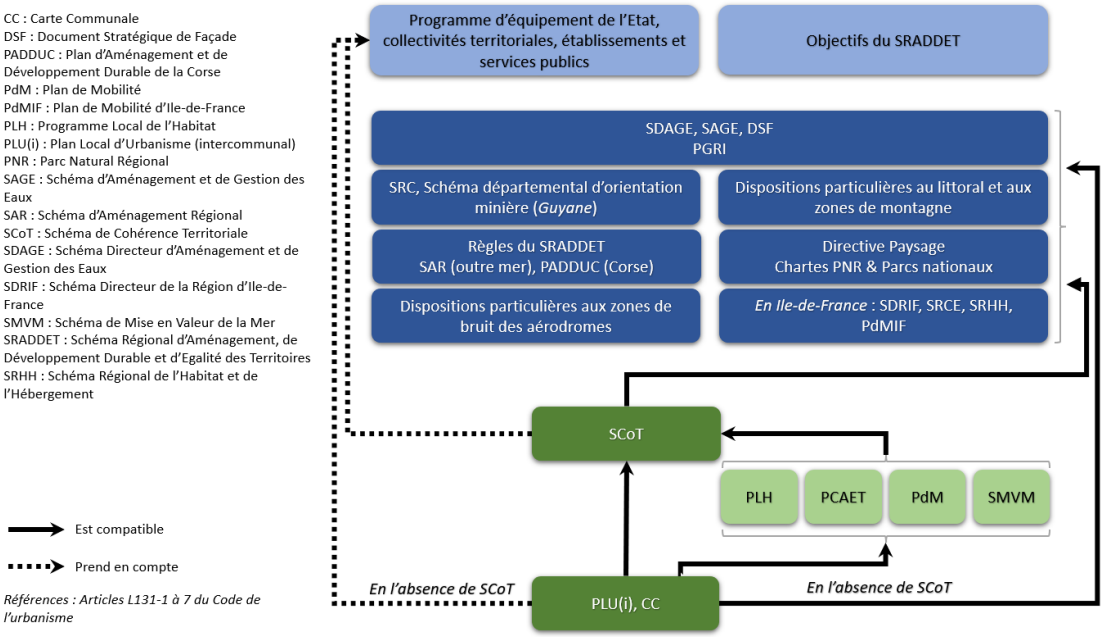


Figure 34 : Rapports juridiques des documents d'urbanisme

Le territoire de Sainte-Feyre n'est concerné par aucune directive paysage, ni PNR, ni de Parc National. Il n'est pas localisé en zone montagne ou littorale et ne possède pas de dispositions particulières aux zones de bruit des aérodromes.

Ainsi, il convient de vérifier la compatibilité du PLU de Sainte-Feyre avec :

- Les règles du SRADDET Nouvelle-Aquitaine ;
- Le SDAGE Loire-Bretagne ;
- Le PGRI Loire-Bretagne.

La bonne prise en compte du **SCoT** du Grand Guéret et des **objectifs du SRADDET** est aussi étudiée.

Dans les années à venir, le PLU devra également **être compatible au SAGE de la Creuse, au SRC Nouvelle Aquitaine, au PLH du Grand Guéret ainsi qu'au PCAET du Grand Guéret** ; tous quatre sont en cours d'élaboration (compatibilité dans un délai de trois ans à compter de l'approbation du document).

2.2.1. Le SRADDET Nouvelle Aquitaine

Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) 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 SRADDET de Nouvelle Aquitaine a été approuvé par arrêté préfectoral le 27 mars 2020.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Le rapport est décliné en 80 objectifs construits autour de trois grandes orientations. Ces objectifs répondent aux 12 domaines du SRADDET. Le fascicule du règlement est structuré en 6 chapitres thématiques et comprend 41 règles générales. Les règles ont pour vocation de contribuer à l'atteinte des objectifs.

Axes et règles du SRADDET		Analyse de la compatibilité du PLU
I . Développement urbain durable et gestion économe de l'espace	RG1- Les territoires mobilisent prioritairement le foncier au sein des enveloppes urbaines existantes.	Le potentiel urbanisable sur le territoire est estimé à 31 ha, dont 56 % sont situés en dent creuse et 44 % en extension. Sainte-Feyre cible donc majoritairement les enveloppes déjà présentes, même si toutefois la part des zones en extension reste significative.
	RG2- Les territoires organisent essentiellement le développement des surfaces commerciales dans les centralités et les zones commerciales existantes.	Deux localisations sont destinées aux activités économiques à dominante commerciale et de services ; il s'agit de la zone commerciale « Le Verger – Av. du Bourbonnais » et du secteur du « Champs Blancs ». La zone 1AUya, secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir des activités de commerces et de services, se localise à proximité immédiate de la zone commerciale déjà existante au nord de la commune.
	RG3- Les territoires proposent une armature territoriale intégrant l'appareil commercial, les équipements et les services répondant aux besoins actuels et futurs de leur population en lien avec les territoires voisins. Cette armature sera construite en faisant référence à l'armature régionale.	Le pôle urbain de Guéret est identifié comme un pôle intermédiaire par le SRADDET et la commune de Sainte-Feyre est une « commune du pôle urbain » du Grand Guéret.
	RG4- Les territoires favorisent, au sein des enveloppes urbaines existantes, l'intensification du développement urbain à proximité des points d'arrêts desservis par une offre structurante	Deux zones sont ouvertes à l'urbanisation à des fins résidentielles. Ils se localisent tous deux dans des secteurs pavillonnaires. Pour l'OAP « Bruyères », localisée en extension, un arrêt de bus se localise à une centaine de mètres. Le hameau se localise à 1,5 km du centre bourg et des services de proximité. Pour l'OAP « Cher de Lu », localisée en dent creuse, un arrêt de bus se trouve à environ 600 m en centre bourg. Les services de proximité se trouvent aussi à cette même distance et d'autres services de loisirs se localisent à proximité, laissant place à une offre structurante accessible.
	RG5- Les territoires font des friches des espaces de réinvestissement privilégiés.	Aucune zone de friche n'est recensée dans la commune.
II- Cohésion et solidarités sociales et territoriales	RG6- Les complémentarités interterritoriales sont identifiées par les SCoT et les chartes de PNR.	*Le PLU de Sainte-Feyre n'est pas concerné par cette règle.*
	RG7- Les documents de planification et d'urbanisme cherchent, par une approche intégrée, à conforter et/ou revitaliser les centres-villes et centres-bourgs.	Par la mise en place de zonages différenciés entre les centres-bourgs et les hameau résidentielles, Sainte-Feyre souhaite structurer l'organisation de son territoire.

Accusé de réception en préfecture
023-200064825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

		Toutefois, plusieurs zones U (Ub, Uc et Uva) laissent la possibilité à l'installation d'artisanat et de commerce de détail, de restauration et d'activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Seule l'offre touristique et d'hébergement hôtelier diffère, favorisant l'insertion en centre bourg. Il conviendra d'être vigilant à ce que l'installation des services de proximité se réalise prioritairement dans les centres bourgs afin de les conforter et être en accord avec la règle 7.
	RG8- Les administrations, équipements et services au public structurants sont préférentiellement implantés et/ou maintenus dans les centres-villes et les centres-bourgs.	Toutes les zones U (Ua, Ue, Ub, Uc et Uva) laissent la possibilité à l'installation des équipements d'intérêt collectif et services publics. Seules les salles d'art et de spectacles ainsi que les équipements sportifs diffèrent, n'étant pas accepté dans les villages (zone Uva) . Toutefois, cette organisation s'explique par l'éclatement de la commune de Sainte-Feyre en de très nombreux villages.
	RG9- L'adaptation du cadre de vie aux usages et besoins des personnes âgées est recherchée par les documents de planification et d'urbanisme.	La commune de Sainte-Feyre souhaite conduire une politique en matière d'habitat qui réponde à un enjeu de mixité sociale et intergénérationnelle. Elle souhaite pour cela produire une offre de logement diversifié et notamment en taille et en accessibilité afin de cibler les personnes seules ou âgées.
	RG10- Des dispositions favorables à l'autonomie alimentaire des territoires sont recherchées dans les documents de planification et d'urbanisme : - Par la préservation du foncier agricole - Par la promotion de stratégies alimentaires locales et autres dispositifs de valorisation de la ressource agricole en proximité	La mise en place d'un zonage A sur 57 % du territoire assure la conservation de ces zones à vocation agricole. Il est souhaité la maitrise de l'urbanisation dans ces zones, ne laissant place qu'à des constructions en lien avec l'activité agricole dans ces zones. La promotion alimentaire locale et autres dispositifs de valorisation de la ressource agricole en proximité ne sont pas abordés dans le PLU.
III- Infrastructures de transport, intermodalité et développement des transports	RG11- Le développement des pôles d'échanges multimodaux, existants ou en projet, s'accompagne d'une identification et d'une préservation des espaces dédiés et/ou à dédier à l'intermodalité.	*La commune de Sainte-Feyre ne comprend pas de pôle d'échange multimodal.*
	RG12- Les autorités organisatrices de la mobilité recherchent la compatibilité de leurs outils billettiques et d'informations voyageurs avec ceux portés par le syndicat mixte intermodal régional.	*Le PLU de Sainte-Feyre n'est pas concerné par ces règles.*
	RG13- Les réseaux de transport publics locaux sont organisés en cohérence avec le réseau de transports collectifs structurant de la Région et dans la recherche d'une	

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	optimisation des connexions entre les lignes de transport.	
	RG14- Dans le cas de PDU limitrophes, chacun des PDU veille à optimiser les interfaces transport entre les territoires.	
	RG15- L'amélioration de l'accessibilité aux sites touristiques par les modes alternatifs à l'automobile est recherchée	
	RG16- Les stratégies locales de mobilité favorisent les pratiques durables en tenant compte de l'ensemble des services de mobilité, d'initiative publique ou privée. RG19- Les stratégies locales de mobilité développent les zones de circulation apaisée pour faciliter l'accès aux pôles d'échanges multimodaux (PEM) et aux équipements publics par les modes actifs.	La commune de Sainte-Feyre souhaite encourager les initiatives favorisant les nouvelles formes de mobilités et notamment en optimisant les transports en commun existants, notamment TàD en s'appuyant sur le réseau Agglo'bus porté par le Grand Guéret. Par ailleurs, un emplacement réservé est inscrit au règlement graphique avec pour destination la création d'un cheminement doux. Il permettra de relier un hameau avec la zone commerciale. Au sein des OAP des cheminements doux sont aussi prévues, permettant de relier ces zones avec les centres bourgs pour l'OAP « Route d'Aubusson » ou encore de créer une continuité dans la zone commerciale pour l'OAP « Champs Blancs ».
	RG17- Dans les zones congestionnées, les aménagements d'infrastructures routières structurantes privilégient l'affectation de voies pour les lignes express de transports collectifs et, en expérimentation, pour le covoiturage.	*Le PLU de Sainte-Feyre n'est pas concerné par cette règle.*
	RG18- Les documents d'urbanisme et de planification conçoivent et permettent la mise en œuvre d'un réseau cyclable en cohérence avec les schémas départementaux, régionaux, nationaux ou européens.	Le PLU de Sainte-Feyre n'est pas concerné par un schéma départemental. En revanche, il met tend à développer un réseau cyclable au sein de la commune et à plus large échelle avec Guéret.
	RG20- Les espaces stratégiques pour le transport de marchandises (ports maritimes et fluviaux, chantiers de transport combiné, gares de triage, cours de marchandises, emprises ferrées, portuaires, routières, zones de stockage et de distribution urbaine) et leurs accès ferroviaires et routiers sont à préserver. Les espaces nécessaires à leur développement doivent être identifiés et pris en compte, en priorisant les surfaces déjà artificialisées.	*Le PLU de Sainte-Feyre n'est pas concerné.*
	RG21- Le réseau routier d'intérêt régional est composé des axes départementaux suivants : (cf. SRADDET)	La commune de Sainte-Feyre est concerné par la RD942, constituant un axe routier d'aménagement du territoire.
a	RG22- Le principe de l'orientation bioclimatique est intégré dans tout projet	Ce principe n'est pas traité dans le PLU de Sainte-Feyre.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	d'urbanisme et facilité pour toute nouvelle construction, réhabilitation ou extension d'une construction existante.	Il est intégré dans le rapport de présentation sous la forme d'une mesure de réduction.
	RG23- Le rafraîchissement passif est mis en œuvre dans les espaces urbains denses	De type rural, la commune de Sainte-Feyre est peu concernée par cette problématique. Seul le centre-bourg autour de la RD942 montre une densité importante sur une faible superficie. La non-imperméabilisation des espaces libres est recherchée, ainsi que le maintien de la végétation arborée.
	RG24- Les documents de planification et d'urbanisme intègrent la ressource en eau en qualité et en quantité en favorisant les économies d'eau, la réduction des ruissellements, la récupération des eaux pluviales, la réutilisation des eaux grises et la préservation des zones tampon et multifonctionnalité à ces espaces.	Le PLU intègre la ressource en eau notamment : - En préservant une zone tampon des ruisseaux à l'aide d'une prescription surfacique, - En protégeant les zones humides connues avec cette même prescription, - En intégrant dans son règlement pour toutes les zones le raccord des eaux usées dès que possible ou un traitement en l'absence d'un réseau collectif, - En intégrant dans son règlement pour toutes les zones le raccord des eaux pluviales au réseau public ou un recyclage/infiltration sur la parcelle, - En limitant l'imperméabilisation des espaces libres. Le PLU ne favorise cependant pas les économies d'eau et les usages économes en eau. Ceci fait l'objet d'une mesure ERC intégrée au rapport de présentation.
	RG25- Les Schémas de cohérence territoriale (SCoT) des territoires littoraux intègrent les scénarios GIEC 2050 et 2100 pour anticiper l'élévation du niveau de la mer	*Le PLU de Sainte-Feyre n'est pas concerné par ces règles.*
	RG26- Les documents de planification et d'urbanisme anticipent les évolutions de la bande côtière et réduisent les risques côtiers.	
	RG27- L'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des bâtiments est facilitée.	L'isolation extérieure est traitée à travers les considérations sur les façades des bâtiments dans le règlement du PLU. Des prescriptions sont indiquées sur l'aspect de ces façades et l'usage de certains matériaux. Il ne traite pas spécifiquement de cet aspect.
	RG28- L'intégration des équipements d'énergie renouvelable solaires dans la construction est facilitée et encouragée.	Dans le règlement de tous les zonages du PLU, les systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques ne sont pas interdits. Ils doivent en revanche faire l'objet d'une intégration soignée sur les constructions et dans le paysage.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

		Par ailleurs, le zonage agricole permet l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïques sur les toitures des bâtiments.
	RG29- L'optimisation des installations solaires thermiques et photovoltaïques sur les bâtiments est améliorée par une inclinaison adaptée de la toiture.	Dans le règlement du PLU, les pentes de toitures autorisées devront être supérieure ou égale à 30°, cohérente avec une inclinaison optimale d'un panneau photovoltaïque.
	RG30- Le développement des unités de production d'électricité photovoltaïque doit être privilégié sur les surfaces artificialisées bâties et non bâties, offrant une multifonctionnalité à ces espaces.	Le PLU révisé permet les installations photovoltaïque sur les toitures et les aires de stationnement. Par ailleurs, il prévoit une zone N-pv permettant la mise en place de panneaux photovoltaïques au sol. Celle-ci répond à un besoin à l'échelle du Grand Guéret, au sein d'une commune faiblement artificialisée. Une étude est en cours sur cette zone, qui a permis l'identification d'enjeux environnementaux qui seront préservés.
	RG31- L'installation des réseaux de chaleur et de froid couplés à des unités de production d'énergie renouvelable est facilitée.	Le PLU révisé n'aborde pas le sujet des réseaux de chaleur et de froid. Toutefois, les pompes à chaleurs et autres éléments techniques ne sont pas interdit si une intégration paysagère est réalisée.
	RG32- L'implantation des infrastructures de production, distribution et fourniture en énergie renouvelable (biogaz, hydrogène, électricité) pour les véhicules de transport de marchandises et de passagers est planifiée et organisée à l'échelle des intercommunalités, en collaboration avec la Région et l'Etat.	*Le PLU de Sainte-Feyre n'est pas concerné par cette règle, étant d'échelle communale.*
V- Protection et restauration de la biodiversité	RG33- Les documents de planification et d'urbanisme doivent lors de l'identification des continuités écologiques de leur territoire (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) à leur échelle : 1. intégrer les enjeux régionaux de continuités écologiques à savoir préserver et restaurer les continuités, limiter l'artificialisation des sols et la fragmentation des milieux, intégrer la biodiversité, la fonctionnalité et les services écosystémiques dans le développement territorial (nature en ville, contribution des acteurs socioéconomiques, lutte contre les pollutions), intégrer l'enjeu relatif au changement climatique et améliorer et partager la connaissance 2. caractériser les sous-trames et les continuités de leur territoire en s'appuyant sur les sous trames précisées dans l'objectif 40 et cartographiées à l'échelle 1/150 000 (atlas de 64 planches : « Trame verte et bleue, cartographie des composantes en	La trame verte et bleue a été intégrée dans le PLU de Sainte-Feyre. Pour ce faire, dans un premier temps, une étude du SRCE Limousin a été réalisée afin de déterminer les enjeux régionaux au titre de la TVB. Cela a permis d'identifier les réservoirs et corridors écologiques présents sur le territoire. Il en découle 2 trames identifiées sur le territoire : - Une trame Verte avec deux sous trames : une sous trame des milieux forestiers ainsi qu'une des milieux bocagers ; - Une trame Bleue avec deux sous trames : une sous trame aquatique ainsi qu'une des milieux humides. Dans un deuxième temps, le SCoT de la communauté des communes Saint-Vaury Guéret a lui aussi pris en compte les continuités écologiques. Il est par la suite intégré. Le PLU de Sainte-Feyre a donc mis en place des prescriptions surfaciques afin de protéger les éléments bocagers et aquatiques.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	Nouvelle-Aquitaine ») et justifier de leur prise en compte.	A ce titre : - 6,2 % du territoire est protégé par la prescription « Maillage écologique à préserver pour le maintien des continuités écologiques (article L.151-23 du CU) » - 4,8 % du territoire est protégé par la prescription « Cours d'eau et zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologiques et paysager (article L.151-23 du CU) ». De surcroît, les zonages A (agricole) et N (naturel) permettent la protection des autres milieux en évitant au maximum l'urbanisation. Un point de vigilance est toutefois émis, le zonage Nt, localisé en réservoir de milieu boisé selon la TVB du SCoT, autorise des constructions. Ces dernières sont cadrées par le règlement du PLU pour le maintien des enjeux écologiques de la zone.
	RG34- Les projets d'aménagements ou d'équipements susceptibles de dégrader la qualité des milieux naturels sont à éviter, sinon à réduire, au pire à compenser, dans les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques définis localement ou à défaut dans ceux définis dans l'objectif 40 et cartographiés dans l'atlas régional au 1/150 000 (atlas de 64 planches : « Trame verte et bleue, cartographie des composantes en Nouvelle-Aquitaine »).	Au sein des OAP des mesures d'évitement sont mis en plus. En effet, dans l'OAP « Route d'Aubusson » une zone humide est présente. La zone sera évitée et une noue végétale sera mise en place. L'OAP « Champs Blancs » présente une zone humide sur sa partie est, une mesure de compensation sera mise en place pour compenser cette perte. Au-delà des OAP, des mesures d'évitement et de réduction sont indiquées dans le rapport de présentation afin de conserver les enjeux écologiques identifiés.
	RG35- Les documents de planification et d'urbanisme qui identifient des secteurs voués à l'urbanisation doivent y prévoir des principes d'aménagement visant à préserver et à restaurer la fonctionnalité des écosystèmes, la biodiversité et le paysage.	Dans ces trois sites 1AU classés au PLU révisé, la végétation arborée et les haies présentes sont maintenus au maximum. De plus, des mesures de plantations sont aussi mises en œuvre pour reconstruire des corridors mais aussi pour favoriser l'insertion paysagère. Par ailleurs, un autre site situé en zone déjà urbanisée, présente des orientations d'aménagements. La zone humide présente dans la partie sud-ouest de la zone sera préservée. De manière générale, le règlement du PLU vise le maintien de la végétation arborée et, à défaut, son remplacement. Il prescrit également la limitation de l'imperméabilisation des espaces libres.
	RG36- Les documents de planification et d'urbanisme protègent les continuités écologiques et préservent la nature en ville. Pour cela ils peuvent mobiliser des outils adaptés tels que les zonages, les Orientations d'Aménagement et de Programmation, la	Sainte-Feyre est une commune rurale présentant une multitude de villages peu densément bâti. Ce caractère peu dense sera maintenu, favorisant la place de la biodiversité au sein de ces villages.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	définition d'un Coefficient de Biotope par Surface, ou encore la définition d'emplacements réservés.	Seuls le centre-bourg et, dans une moindre mesure, la zone d'activité Champs Blancs, montrent une densité plus importante de construction. Dans cette dernière, le règlement prescrit la non-imperméabilisation d'au moins 20 % de l'unité foncière. Ailleurs, la limitation de l'imperméabilisation des espaces libres est demandée. Ces espaces non-bâtis permettent l'expression de la nature en ville.
VI- Prévention et gestion des déchets	RG37- Les acteurs mettent en œuvre prioritairement des actions visant à la prévention des déchets avant toute opération de valorisation puis d'élimination.	*Le PLU de Sainte-Feyre n'est pas concerné par ces règles.*
	RG38- Les acteurs mettent en œuvre des actions visant à la valorisation matière des déchets avant toute opération d'élimination et après toute opération de prévention.	
	RG39- L'ouverture de nouvelles installations de stockage de déchets non dangereux, non inertes, n'est pas autorisée sur l'ensemble du territoire régional.	Aucune installation de stockage de déchets n'est prévu sur la commune de Sainte-Feyre.
	RG40- Les documents d'urbanisme définissent les emplacements nécessaires aux installations de transit, de tri, de préparation, de valorisation et d'élimination des déchets issus des chantiers du bâtiment et des travaux publics (BTP), dès lors que les besoins sont identifiés.	En zone Uyb (Secteur à vocation d'accueil d'activités artisanales et industrielles), le règlement du PLU permet la création d'aires de stockage des déchets sous réserve que ces déchets soient produits sur le site de l'activité et stockés temporairement en vue de leur traitement par une filière adaptée.
	RG41 - Les collectivités en charge de la gestion des déchets et les services de l'Etat identifient les installations permettant de collecter et de traiter les déchets produits lors de situation exceptionnelle.	Le PLU révisé de Sainte-Feyre n'identifie pas de tels sites.

Objectif et orientations	**Analyse de la prise en compte**
Le SRADDET Nouvelle-Aquitaine s'articule autour de 3 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. Sur la commune le potentiel foncier urbanisable (PFU) est estimé à 31 ha. Les besoins fonciers pour les logements sont estimés par le PADD à 21 ha dont 14,8 ha de foncier urbanisable théorique à mobiliser (sur la base d'un taux de rétention foncière de 30 %).

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

▪ 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.	Au regard des 30 ha consommés sur la période 2008-2018, le zonage règlementaire ne prévoit pas de réduction de cette consommation, ce qui ne permet pas de répondre à l'objectif 31 du SRADDET définit à l'échelle régionale (Réduire de 50 % la consommation d'espace à l'échelle régionale, par des modèles de développement économes en foncier). Parallèlement, le choix d'un potentiel foncier urbanisable limité aux zones urbaines en dent creuse ou en extension, est en accord avec les principes d'économie d'espace et de qualité urbaine définis par le SRADDET. 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 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 ».

2.2.2. *Le Schéma Régional des Carrière (SRC) Nouvelle Aquitaine*

Le Schéma Régional des Carrières (SRC) a été créé par l'article 129 de la **loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové** (loi ALUR). *« Il définit les conditions générales d'implantation des carrières et les orientations relatives à la logistique nécessaire à la gestion durable des granulats, des matériaux et des substances de carrières dans la région.* » Extrait de l'**article L. 515-3** du Code de l'environnement.

Le SRC Nouvelle Aquitaine est en cours d'élaboration. Le PLU de Sainte-Feyre devra être compatible avec les orientations de ce document.

Dans l'attente, les Schémas Départementaux des Carrières (SDC) restent en vigueur.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

2.2.3. Le Schéma Directeurs des Aménagements de Gestion des Eaux (SDAGE) Loire-Bretagne

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification pour une gestion équilibrée de la ressource en eau, instauré en France par la loi sur l'eau de 1992. Il a été adapté pour répondre à la mise en œuvre de la directive établissant un cadre pour une politique communautaire dans le domaine de l'eau, dite directive cadre sur l'eau (DCE, 2000). Le document de SDAGE définit :

Des objectifs environnementaux des masses d'eau,

Des objectifs d'atteinte du bon état écologique, chimique, quantitatif en 2015, avec des dérogations possibles en 2021 et 2027,

Des objectifs au droit des zones protégées,

Des objectifs de réduction des rejets de substances,

Des objectifs de non-dégradation,

Des orientations fondamentales et des dispositions, mesures opposables aux décisions administratives et à certains documents, dont les documents d'urbanisme,

Des moyens : le programme de mesures (PDM), estimation des actions à mettre en œuvre pour atteindre les objectifs fixés. Ces derniers sont déclinés à l'échelle départementale dans les plans d'actions opérationnels territorialisés (PAOT).

Le SDAGE s'accompagne d'une démarche d'adaptation au changement climatique.

Il constitue donc un programme de reconquête de la qualité de l'eau à l'échelle du bassin hydrographique. Un Programmes de Mesures (PDM) associé au SDAGE fixe les modalités d'atteinte de cet objectif d'atteinte du bon état pour l'ensemble des milieux aquatiques.

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Loire Bretagne et le Programme De Mesures (PDM) associé pour la période 2022-2027 ont été adoptés le 3 mars 2022. Ils intègrent les obligations définies par la directive cadre sur l'eau (DCE) ainsi que les orientations du Grenelle de l'environnement pour atteindre un bon état des eaux.

Les orientations fondamentales du SDAGE s'articulent autour de 16 grandes orientations. Tel qu'indiqué dans le SDAGE, 16 dispositions concernent particulièrement les documents d'urbanisme. Par ailleurs, 25 dispositions concernent directement les collectivités ayant la compétence « eau potable », 16 autres dispositions concernent directement celles ayant la compétence « assainissement » et enfin, 10 dispositions concernent directement les collectivités gestionnaires de milieux naturels.

Orientations et dispositions		Analyse de la compatibilité
Compétences urbanisme-aménagement du territoire		
1I Préserver les capacités d'écoulement des crues ainsi que les zones d'expansion des crues et des submersions marines	1I-1 encadrement de la création de nouvelles digues des cours d'eau	Le PLU ne prévoit pas ce type de travaux et la prescription de protection des cours d'eau limite fortement cette possibilité.
	1I-2 informer les CLE lors de l'identification de zones d'écoulements préférentiels des crues en lit majeur	Les emplacements réservés 3 et 4 visent à la création de zones de rétention temporaires des eaux de crues ou de ruissellement.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	1I-3 définition avec la CLE des ouvrages créant un obstacle à l'écoulement des eaux	La réalisation des travaux visés devra donc prévoir l'association de la commission locale de l'eau du SAGE Creuse.
	1I-4 mettre un Sage à l'étude pour la mise en place d'un ouvrage de protection contre les crues d'importance significative	Le PLU ne prévoit pas de projet de ce type. A noter que le SAGE de la Creuse est en cours d'élaboration dans le territoire.
	1I-5 prise en compte de l'enjeu inondation en zone urbanisée pour l'entretien	La prescription de protection des cours d'eau et des zones humides prévoit des exceptions visant à permettre la continuité du bon entretien des cours d'eau.
3D Maîtriser les eaux pluviales par la mise en place d'une gestion intégrée à l'urbanisme	3D-1 prévenir et réduire le ruissellement et la pollution des eaux pluviales	Le ruissellement ne constitue par une problématique majeure dans la commune de Sainte-Feyre, avec des zones de reliefs à l'ouest et au sud du territoire peu urbanisées et majoritairement boisée. Au niveau du règlement, la bonne gestion des eaux pluviales est prescrite, soit par leur gestion à la parcelle, soit par le raccordement au réseau existant. La mise en place de systèmes de gestion des eaux pluviales dans chaque OAP et le maintien de la végétation sur les sites permet aussi de prévenir et réduire le ruissellement. La mise en place de noues végétales ou bassins de rétention dans deux des trois OAP permet de limiter les apports d'eau et ainsi contribuer à limiter la pollution des eaux pluviales dans le milieu récepteur. Aucun schéma directeur des eaux pluviales n'est présent sur la commune.
	3D-2 limiter les apports d'eau de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements	
8A Préserver et restaurer les zones humides pour pérenniser leurs fonctionnalités	8A-1 les documents d'urbanisme	La révision du PLU de Sainte-Feyre a été prescrite avant l'approbation du SDAGE 2022-2027 qui vise désormais la réalisation d'un inventaire des zones humides dans le cadre de l'état initial de l'environnement (il invitait les communes ou EPCI à en réaliser un dans le SDAGE 2016-2021). Ainsi, cet inventaire n'a pas été réalisé pour cette révision. Cependant, les visites de terrain sur certains sites à enjeu ont amené à identifier des zones humides (critère de végétation) ou des zones humides probables. Ces connaissances ont été mobilisées dans le cadre de l'évaluation environnementale. Par ailleurs, le PLU révisé comprend une prescription pour la protection des zones humides et cours d'eau, couvrant plusieurs zones humides connues de la commune.
	8A-3 interdiction de destruction de certains types de zones humides	*La commune ne comprend par de zone humide présentant un intérêt*

Accusé de réception préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

		environnemental particulier ou de zone stratégique pour la gestion de l'eau.
	8A-4 limitation des prélèvements d'eau en zones humides	Aucun prélèvement communal ne se situe dans une zone humide connue.
8B Préserver les zones humides dans les projets d'installations, ouvrages, travaux et activités	8B-1 mise en œuvre de la séquence "éviter-réduire-compenser" pour les projets impactant des zones humides	La séquence ERC sera mise en œuvre pour les zones humides. Cela se traduit par des mesures prises au sein des OAP ainsi que dans le rapport de présentation (mesures ERC). L'OAP « Route d'Aubusson » mettra ainsi en place des mesures d'évitements et de réduction pour conserver la zone humide présente. Des mesures de réduction, évitement et compensation devront également intégrées dans l'aménagement prévu par l'OAP « Champs Bancs », dans le respect de la disposition 8B-1 du SDAGE. De surcroît, au sein des zones potentiellement urbanisables, les surfaces potentiellement humides sont évitées.
8E Améliorer la connaissance	8E-1 inventaires	Le SAGE de la Creuse est en cours d'élaboration. A ce jour, aucun inventaire de zones humides n'est en projet sur la commune. Toutefois, les milieux humides potentiels ont été intégrés dans la démarche d'évaluation environnementale de la révision du PLU, selon les données disponibles (Agrocampus).
10F Aménager le littoral en prenant en compte l'environnement	10F-1 recommandations concernant les travaux d'aménagement relatifs à la gestion du trait de côte	*La commune de Sainte-Feyre ne se situe pas en zone littorale.*
12C Renforcer la cohérence des politiques publiques	12C-1 meilleure association de la CLE à l'élaboration ou la révision des documents d'urbanisme	La CLE du SAGE Creuse sera consultée dans le cadre de l'instruction du projet de PLU révisé.
	12C-2 adéquation des prélèvements et des capacités d'assainissement à la ressource en eau	La commune limite le développement de l'urbanisation à proximité des sources captées et assure un développement urbain cohérent avec les capacités d'épuration de la station d'épuration intercommunale. Cette commune rurale ne comprend pas de secteur à fort développement démographique. Une mesure d'évitement et de réduction est inscrite dans le rapport de présentation afin de maîtriser les besoins en eau pour les activités économiques.
12E Structurer les maîtrises d'ouvrage territoriales dans le domaine de l'eau	12E-1 organisation des maîtrises d'ouvrage pour assurer la compétence GEMAPI	*Le PLU de Sainte-Feyre n'est pas concerné par cette disposition.*

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Concernant les dispositions visant l'exercice de la **compétence « eau potable »**, cette dernière est assurée par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret en délégation de la commune de Sainte-Feyre.
Ainsi, ces dispositions ne concernent pas la commune ou son PLU. De plus, la commune n'est pas située :

- en zone vulnérable,
- au sein au droit d'une nappe à réserver dans le futur à l'alimentation en eau potable, ni dans une aire d'alimentation de captage prioritaire,
- en amont d'un plan d'eau visé par la disposition 3B-1,
- au sein d'une zone visée par l'orientation 7C.

La commune est comprise dans un bassin avec une augmentation possible des prélèvements en période de basses eaux (disposition 7B-2). Ainsi, l'augmentation possible des prélèvements en période de basses eaux est plafonnée à un volume de 0,40 Mm^3 (calculé à la station hydrométrique de Glénic), comptabilisé à partir de l'entrée en vigueur du SDAGE 2016-2021. Aucun prélèvement (hors prélèvements domestiques éventuels) n'est réalisé en cours d'eau et leurs annexes en 2021 dans la commune.

La compétence « assainissement » est assurée par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret en délégation de la commune de Sainte-Feyre. Ainsi, ces dispositions ne concernent pas la commune ou son PLU.

Compétence « Gestion des milieux naturels »		
1A Préservation et restauration du bassin versant		Le classement de 33 % du territoire en secteur naturel et forestier à préserver (zone N) et la mise en place d'une prescription « 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 l'urbanisme contribuent 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.
1B Prévenir toute nouvelle dégradation des milieux	1B-1 refus des projets en cas de mesures insuffisantes pour compenser les effets des travaux	Sainte-Feyre applique la démarche itérative durant la révision de son PLU. De plus, la commune applique les mesures ERC, notamment au sein de ces OAP.
	1B-2 objectifs et principes réglementaires à respecter pour les opérations de la rubrique 3.2.1.0	*Le PLU de Sainte-Feyre n'est pas concerné par cette disposition.*
	1B-3 modification des profils en long ou en travers des cours d'eau	Le PLU ne prévoit pas ce type d'intervention à Sainte-Feyre. La prescription de protection des cours d'eau du PLU indique que la modification du régime hydraulique des cours d'eau est interdite.
1D Assurer la continuité longitudinale des cours d'eau	1D-1 justification de toute opération impactant la continuité longitudinale - Éventuelles compensations	Aucune opération impactant la continuité longitudinale n'est prévue sur Sainte-Feyre.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

6F Maintenir et/ou améliorer la qualité des eaux de baignade et autres usages sensibles en eaux continentales et littorales	6F-1 actualisation régulière des profils de baignades et information du public	*La commune de Sainte-Feyre ne comprend pas de zone de baignade.*
	6F-2 définition de mesures visant à accroître le nombre de sites de baignade de qualité "suffisante" vers une qualité "excellente" ou "bonne"	
	6F-3 bilan des actions mises en œuvre pour les sites de baignade de qualité insuffisantes	
9A Restaurer le fonctionnement des circuits de migration	9A-3 sous-bassins prioritaires pour la restauration de l'anguille	*La commune de Sainte-Feyre ne se localise pas sur un bassin ou sous bassin classé zone d'action prioritaire pour la restauration de l'anguille.*

2.2.4. Le Plan de Gestion des Risques Inondations (PRGI) Loire-Bretagne

Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) découle de la Directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondations, dite Directive Inondation (DI, 2007). Il fixe des objectifs à atteindre à l'échelle du bassin et sur les Territoires à Risque Important d'inondation (TRI) afin de réduire les conséquences humaines et économiques des inondations. Ce document englobe tous les aspects de la gestion du risque d'inondation en appuyant sur la prévention et la protection par la non-dégradation de la situation actuelle et la réduction de l'aléa ou de la vulnérabilité des enjeux, et la préparation à la crise, en se basant sur trois principes :

la solidarité face aux risques (solidarité amont - aval / urbain - rural),

le partage de responsabilité entre les acteurs,

la recherche d'une synergie avec les autres politiques publiques (gestion des milieux aquatiques, aménagement du territoire, gestion de crise).

Le PGRI Loire-Bretagne pour la période 2022-2027 est en vigueur depuis mars 2022. Dans ce document, les objectifs concernant l'aménagement du territoire sont rassemblés. Onze dispositions sont applicables aux PLU :

Dispositions	Analyse de la compatibilité
Disposition 1-1 : Préservation des zones inondables non urbanisée	Le PLU de Sainte-Feyre ne présente pas de zone potentiellement urbanisable en zone inondable de la Creuse. Concernant les autres cours d'eau, en l'absence de connaissance sur les zones inondables, la prescription relative à la réservation des cours d'eau permet la conservation d'un recul des constructions. Enfin, pour les cours d'eau intermittents non couverts par la prescription une mesure ERC vise la conservation d'un certain recul par rapport au linéaire.
Disposition 1-2 : Préservation dans les zones inondables des capacités d'expansion des crues et de ralentissement des submersions marines	Le PLU de Sainte-Feyre préserve les zones d'expansion des crues et ne prévoit pas d'endiguement. Pour se faire, il assure, avec une prescription surfacique sur 5 % du territoire, une zone de protection autour des cours d'eau permettant l'expansion en cas de crue.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Disposition 1-3 : Non-aggravation du risque par la réalisation de nouveaux systèmes d'endiguement (Sdage 2022-2027 1I-1)	Cette prescription interdit toutes les constructions et installations nouvelles.
Disposition 2-1 : Zones inondables potentiellement dangereuses	Dans la commune de Sainte-Feyre, seule la zone inondable de la Creuse est caractérisée. Au sein de cette zone, aucune nouvelle construction n'est envisagée par le PLU.
Disposition 2-2 : Indicateurs sur la prise en compte du risque d'inondation	Un indicateur est intégré dans le rapport de présentation du PLU, basé sur celui de l'Observatoire National des Risques Naturels.
Disposition 2-3 : Information relative aux mesures de gestion du risque d'inondation	*La commune de Sainte-Feyre n'est pas située au sein d'un Territoire à Risque important d'Inondation.*
Disposition 2-4 : Prise en compte du risque de défaillance des systèmes d'endiguement	La commune de Sainte-Feyre comprend une digue en aval de l'étang de Cherpont . Cette zone est classée en N et couverte par la prescription de protection des cours d'eau et des zones humides.
Disposition 2-14 : Prévenir, voire réduire, le ruissellement et la pollution des eaux pluviales (Sdage 2022-2027 3D-1)	Le ruissellement ne constitue par une problématique majeure dans la commune de Sainte-Feyre, avec des zones de reliefs à l'ouest et au sud du territoire peu urbanisées et majoritairement boisée. Au niveau du règlement, la bonne gestion des eaux pluviales est prescrite, soit par leur gestion à la parcelle, soit par le raccordement au réseau existant. La mise en place de systèmes de gestion des eaux pluviales dans chaque OAP et le maintien de la végétation sur les sites permet aussi de prévenir et réduire le ruissellement. La mise en place de noues végétales ou bassins de rétention dans deux des trois OAP permet de limiter les apports d'eau et ainsi contribuer à limiter la pollution des eaux pluviales dans le milieu récepteur. Aucun schéma directeur des eaux pluviales n'est présent sur la commune.
Disposition 2-15 : Limiter les apports d'eaux de ruissellement dans les réseaux d'eaux pluviales et le milieu naturel dans le cadre des aménagements (Sdage 2022 - 2027 3D-2)	
Disposition 3-7 : Délocalisation hors zone inondable des enjeux générant un risque important	*La commune de Sainte-Feyre ne présente pas d'enjeu générant des risques importants dans la zone inondable.*
Disposition 3-8 : Devenir des biens acquis en raison de la gravité du danger encouru	*Aucune zones ou biens exposés à une menace grave pour les vies humaines liées aux risques inondation n'est identifié sur la commune.*

2.2.5. Le Schéma d'Aménagement de le Gestion des Eaux (SAGE) Creuse

Institué par la loi sur l'eau de 1992, le Schéma d'Aménagement de la Gestion des Eaux (SAGE) est un outil de planification locale de l'eau. Déclinant le SDAGE à une échelle plus locale, ce document a pour objectif la satisfaction et le développement des différents usages (eau potable, industrie, agriculture, ...) et la protection des milieux aquatiques, en tenant compte des spécificités de son bassin versant (ou ressource souterraine). Ce document est un instrument essentiel de la mise en œuvre de la directive cadre sur l'eau (DCE).

Le SAGE de la Creuse est en cours d'élaboration.

Dans son diagnostic, il est mis en avant un état chimique des masses d'eau souterraine mauvais (40 %) avec de nombreuses pressions, notamment celles résultant de l'usage de pesticides dans un contexte de culture

Cachet horodateur et validation
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

extensive. La pollution organique est aussi observée (causée principalement par l'élevage et l'assainissement) ainsi qu'une présence de résidus médicamenteux. Enfin, des dégradations hydromorphologiques, des dégradations de haies, de zones humides et de prairies permanentes contribuent à diminuer la fonctionnalité des milieux et leurs capacités d'autoépuration, ce qui accroît la sensibilité du territoire face aux pollutions.

Les enjeux identifiés à ces stades sont :

- Enjeux liés à la quantité d'eau (transferts d'eau, abreuvement, interception des flux par les plans d'eau, artificialisation des débits par les grands barrages...),
- Enjeux liés à la qualité de l'eau (eutrophisation, manque de connaissances sur les pollutions diffuses et sur les micropolluants, gestion des pollutions par les radionucléïdes...),
- Enjeux liés à la gestion des milieux aquatiques (continuité écologique, étangs, zones humides...).

2.2.6. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Guéret

Instauré par la loi du 13 décembre 2000 sur la solidarité et le renouvellement urbains (loi SRU) et renforcé par la loi Grenelle en 2010, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un outil de conception et de mise en œuvre d'une planification stratégique intercommunale, à l'échelle d'un large bassin de vie ou d'une aire urbaine, dans le cadre d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Il est destiné à servir de cadre de référence pour les différentes politiques sectorielles, notamment celles centrées sur les questions d'organisation de l'espace et d'urbanisme, d'habitat, de mobilité, d'aménagement commercial, d'environnement…

Le SCoT de la communauté d'agglomération du Grand Guéret a été approuvé le 12 décembre 2012 (document soumis à évaluation environnementale) puis rendu caduque. Son PADD est structuré autour de trois orientations transversales déclinées en 14 objectifs. Son DOO présente 3 axes majeurs déclinées en objectifs et sous objectifs.

Orientations et objectifs du SCoT	Cohérence du PLU
I – Organiser et structurer un développement équitable et solidaire	
I-1 Attirer et retenir les populations	Le territoire de Sainte-Feyre est identifié par le DOO comme commune directement associé au développement de l'agglomération de Guéret et à son fonctionnement. Le potentiel foncier urbanisable projeté par le PLU de Sainte-Feyre permet l'implantation de nouvelles constructions à vocation d'habitat ou d'activités sur 31 ha. Cette superficie répond largement aux besoins ressentis et analysés sur la commune. Ces mesures permettent de conforter la zone artisanale et de continuer à accueillir de la population tout en conservant le caractère rural du territoire communal (le potentiel étant essentiellement proposé en comblement de dents creuses et renforcement des quartiers récemment créés). Le PLU de Sainte-Feyre cible la production de 147 logements supplémentaires à l'horizon 2030, pour accueillir environ 228 nouveaux habitants. Ce projet contribue ainsi à attirer et/ou retenir les populations sur le territoire du Grand Guéret et répond donc à l'objectif I-1 du SCoT. Sainte-Feyre définit les densités de logements sur la commune à 10 logements par hectare. Cette donnée est en accord avec les objectifs du DOO. En plus des objectifs de sortie de vacance (28 logements), le PLU souhaite la création de 13 logements pour pallier au renouvellement du parc.
I-2 Développer une offre diversifiée et qualitative en logements	
I-3 Organiser le maillage en services, structurer et consolider une armature territoriale (pôles de proximité)	
I-4 Organiser le développement des activités commerciales	
I-5 Gérer, maîtriser la croissance des déplacements et	

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

améliorer l'accessibilité aux équipements	La commune cible donc la densification de son territoire dans des secteurs déjà urbanisés. La mise en place de différents zonages en zone U (Ub, Uva, Uc, Uya et Uyb) permet une organisation de l'espace différenciant les zones artisanales des secteurs résidentiels. Par ailleurs, la commune de Sainte-Feyre souhaite conduire une politique en matière d'habitat qui réponde à un enjeu de mixité sociale et intergénérationnelle par la création d'une offre de logements diversifiés. De plus, l'OAP « Cher Lu » prévoit la création d'habitat individuel pur ou groupé. La commune de Sainte-Feyre est identifiée comme pôle de proximité par le SCoT. L'OAP « Route d'Aubusson », située à proximité du centre bourg, prévoit d'accueillir un projet à vocation commerciale et de services médicaux (pôle santé), ce qui permet au PLU d'organiser un maillage de proximité et ainsi répondre à l'objectif I-3 du SCoT. Cependant, l'implantation de la zone à urbaniser (AU) dans le bourg des Bruyères apparaît toutefois moins en accord avec l'objectif de maitrise des déplacements, ciblé par le SCoT (I-5). Notons tout de même la proximité de 2 arrêts de bus. La commune de Sainte-Feyre souhaite optimiser les transports en commun existants, et notamment le TàD, en s'appuyant sur le réseau Agglo'bus porté par le Grand Guéret. De plus, l'utilisation partagée de véhicule est encouragée. Le PLU souhaite développer 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. Pour ce faire, toutes les OAP prévoient un cheminement doux pour accéder au bourg ou hameau à proximité. Au niveau communal, un emplacement réservé afin de créer un cheminement doux. Enfin, le PLU de Sainte-Feyre localise les gros commerces dans la zone artisanale des Champs Blancs par la présence d'un zonage spécifique Uya et Uyb (secteur à vocation d'accueil d'activités économiques (commerces et services) et secteur à vocation d'accueil d'activités artisanales et industrielles). La commune souhaite veiller à une structuration de l'offre commerciale et de service. Pour ce faire, elle vise à maintenir et favoriser l'installation de nouveaux commerces, localisés de manière préférentielles en centre bourg pour permettre de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les déplacements. Ainsi, les commerces de petites dimensions sont autorisés dans tous les zones U (Uya, Uyb Uva, Ub, Uc et Ua) excepté Ue.
II – Assurer l'attractivité et la croissance économique – Favoriser la création de nouveaux emplois	
II-1 Optimiser le statut de ville préfecture II-2 Structurer le développement économique à partir des atouts du territoire II-3 Renforcer, conforter les activités agricoles et forestières locales II-4 Valoriser le potentiel touristique	Le PLU révisé de Sainte-Feyre, par l'ouverture d'une zone à l'urbanisation à vocation d'activité économique, contribue à conforter la zone d'activité « Champs Blancs ». Par ailleurs, un potentiel foncier urbanisable se localise aussi dans les zones à vocation économique (Uya et Uyb) et permet ainsi d'accueillir des entreprises à proximité immédiate de la RN145. À travers l'OAP « Champs Blancs », qui prévoie l'accueil d'activités artisanales et industrielles en continuité de la zone d'activité existante, le PLU de Sainte-Feyre s'inscrit en cohérence avec l'objectif de développement économique et organise son développement des activités commerciales ; objectifs ciblés par le SCoT (II-2 et I-4). Par ailleurs, le classement de près de 90 % du territoire en zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N) à préserver, contribue à renforcer les activités agricoles et forestières locales, comme voulu par l'objectif II-3 du SCoT. Le projet de PLU implique l'urbanisation de 11,7 ha de terres inscrites au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2021, uniquement en prairie permanente, soit 1,3 % de la Surface Agricole Utile (SAU) de la commune. Après avoir vu sa SAU diminuer de près de 12 % entre 2010 et 2020 (-124 ha), le PLU entraînera donc une réduction bien moins conséquente, en cohérence avec l'objectif du SCoT (réduire la consommation de terres agricoles à des fins urbaines). Toutefois, la commune possédant 80 % de sa SAU dédiée à l'élevage, cette perte de pâturage demeure notable.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	La mise en place d'une zonage Nt permettant d'accueillir les constructions et installations liées et nécessaires aux activités du Parc Animalier des Monts de Guéret - Les Loups de Chabrières, va également dans le sens d'une valorisation du potentiel touristique (objectif II-4 du SCoT). Toutefois, il sera nécessaire d'être attentif à ce que les aménagements de la zone soient réalisés dans le respect des enjeux environnementaux présents, et dans ceux des objectifs du SCoT en matière de préservation des ressources naturelles et des trames vertes et bleues. Enfin, pour faire face aux besoins croissant d'énergie, la commune prévoit aussi un emplacement destiné à l'installation d'énergie renouvelable de type photovoltaïque.
III – Protéger, gérer et valoriser un territoire nature	
III-1 Préserver les ressources naturelles III-2 Maintenir l'équilibre de la biodiversité des espaces naturels III-3 Promouvoir les composantes identitaires et structurantes des paysages et maîtriser la qualité des extensions urbaines III-4 Prendre en compte les risques majeurs dans les choix d'urbanisme pour protéger les populations et les activités – Limiter, gérer les pollutions et les nuisances III-5 Soutenir et développer les initiatives permettant d'assurer une production énergétique locale, respectueuse de l'environnement	La commune de Sainte-Feyre présente des captages bénéficiant de périmètres de protection afin d'assurer la ressource en eau potable. Des mesures de gestion de la ressource en eau devront être pris afin d'être en accord avec ces objectifs. Les eaux pluviales seront traitées, en priorité, dans le terrain d'emprise du projet ou raccordé au réseau public (fossé, caniveau ou réseau enterré) lorsqu'il existe. Toutefois, en matière de préservation de l'agriculture, l'objectif du SCoT entre 2024 et 2030 est de limiter la consommation de terres agricoles à 22 ha au niveau de la communauté d'agglomération. Ainsi, la consommation de 5,9 ha inscrits au RPG pour Sainte-Feyre pourrait remettre en cause cet objectif. Le PLU de Sainte-Feyre s'inscrit dans une ambition de préservation des ressources naturelles, de la biodiversité et des composantes identitaires et structurantes des paysages, dans la mesure où : - près de 90 % du territoire communal est classé en zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N) à préserver ; - 6,2 % du territoire est protégé par une prescription particulière « Maillage bocager à préserver pour le maintien des continuités écologiques » ; - une partie du réseau hydrographique est protégée par une prescription particulière « Cours d'eau et zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager » (4,8 %). La modération de la superficie urbanisable, avec priorité au comblement des dents creuses (représentant 56 % du potentiel foncier urbanisable) et le choix de tenir l'urbanisation à l'écart des cœurs de biodiversité et des corridors écologiques identifiés, contribuent à préserver les ressources naturelles, ainsi que l'identité paysagère du territoire. Toutefois, les zones d'extensions sont assez étendues (44 % du potentiel foncier urbanisable, soit 13,5 ha) et méritent une attention particulière. Le PLU de Sainte-Feyre présente deux prescriptions surfaciques « Maillage bocager à préserver pour le maintien des continuités écologiques (article L.151-23 du CU) » et « Cours d'eau et zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologiques et paysager (article L.151-23 du CU) » qui contribuent à préserver l'ambiance paysagère du territoire. De plus, l'intégration paysagère est souhaitée pour toute nouvelle construction. Cela se traduit des mesures inscrites dans le règlement afin d'encadrer les nouvelles constructions. Les zones ouvertes à l'urbanisation sont toutes localisées hors zones inondables connues. Les eaux pluviales et de ruissellements sont aussi traitées avec une infiltration réalisée préférentiellement à la parcelle (pour les zones le permettant). La préservation de zones d'expansion des crues autour des cours d'eau s'inscrit dans ce même axe, réduisant le risque d'inondation. Ces zones AU sont aussi localisées loin des cavités naturelles recensées ainsi que du risque retrait gonflement d'argile. Les OAP à vocation résidentielles sont implantées loin des axes majeurs, notamment en dehors de la prescription surfacique « constructions ou installations interdites le long des grands axes routiers (article L.111-6 du CU) » lié au bruit de la RN145.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	Cependant, un point de vigilance est maintenu concernant l'objectif de limitation des populations aux nuisances sonores avec des terrains potentiellement urbanisables pour l'habitat situés à proximité de voies classées bruyantes, notamment la RN145. Enfin, le règlement graphique du PLU de Sainte-Feyre et le règlement écrit prévoient un emplacement spécifique pour le développement des énergies renouvelables photovoltaïque s'inscrivant ainsi dans les objectifs du SCoT (III-5). En revanche, les enjeux environnementaux présents dans ce secteur devront être bien pris en compte dans le projet, en accord avec la séquence Eviter - Réduire - Compenser.

2.2.7. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Guéret

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été introduit dans la législation française par la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, les régions et l'État. Consolidé au fil de lois successives, ce document stratégique de programmation inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat : parc public et privé, gestion du parc existant et des constructions nouvelles, populations spécifiques.

Approuvé le 25 septembre 2014 pour la période 2014-2020, prorogé jusqu'au 25 septembre 2022, le PLH du Grand Guéret représentait le volet opérationnel du SCoT en matière d'habitat. Ce plan était structuré autour de quatre engagements prioritaires, déclinés en 16 actions.
Au niveau de Sainte-Feyre, le PLH fixait un objectif de production de 58 logements sur la période 2014-2020, dont 18 logements en sortie de vacance.

2.2.8. Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) du Grand Guéret

Un Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) est un plan d'actions mis en œuvre par une collectivité territoriale. Il s'intègre au projet politique de la collectivité afin de poursuivre des objectifs en matière :

- de limitation des émissions de Gaz à Effet de Serre sur le territoire,
- de sobriété énergétique et de production d'énergie renouvelable,
- de réduction des émissions de polluants atmosphériques et de protection de la santé au regard de la qualité de l'air,
- d'adaptation aux effets du changement climatique afin de réduire la vulnérabilité du territoire.

Début 2023, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret élabore son Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET).

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

3. 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 Rénové 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 Chez de Lu, Les Buyères et

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-313_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	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).

Accusé de réception préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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 Pisiculture, 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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

4. ANALYSE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

4.1. Caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du PLU

En complément de l'analyse de l'état initial de l'environnement menée à l'échelle communale, une analyse affinée des secteurs susceptibles d'être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU est présentée ci-après.

Ainsi, 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 inscrites par la prescription « emplacement réservé ».

4.1.1. Zones à urbaniser

Les zones proposées à l'urbanisation concernent **trois secteurs** sur le territoire communal :

Cher de Lu (1AUc) ;

Les Bruyères (1AUc) ;

Champs-Blanc (1AUya).

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

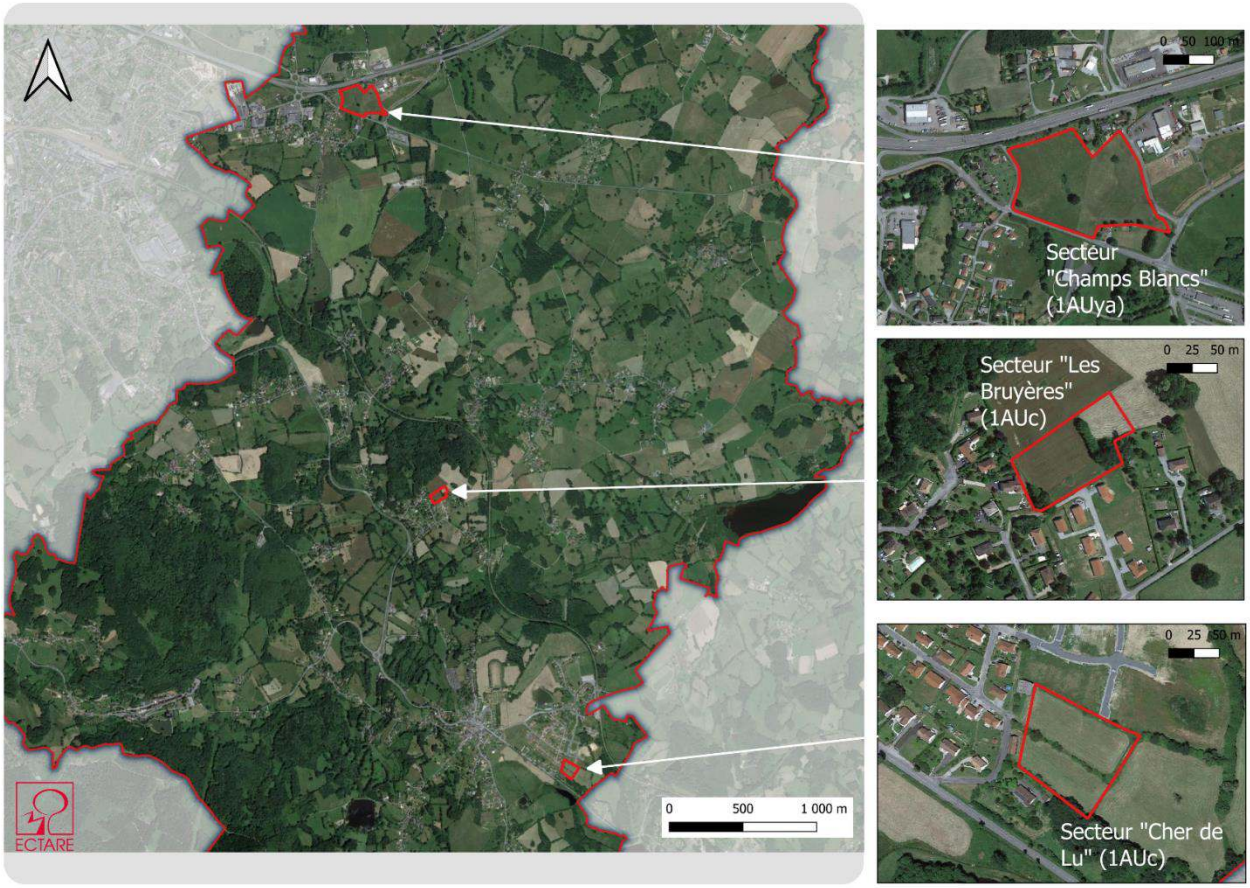


Figure 35 : Zones à urbaniser

⇒ Secteur « Champs-Blancs »

– Description du secteur
Le secteur « Champs Blancs » se situe au nord-ouest de la commune de Sainte-Feyre, en continuité du village de Charsat. Ce site est constitué de parcelles agricoles (prairie de fauche identifiée au Registre Parcellaire Graphique 2021) d'environ 4,3 ha ; sur les parcelles n°ZA0054 et ZA0055 du cadastre.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Zone 1 AUya Champs Blancs depuis sa bordure ouest (parcelle n°ZA0055) (source : open maps street view)



Zone 1 AUya Champs Blancs depuis sa bordure est (parcelle n°ZA0054) (source : open maps street view)

Ce site est classé au PLU en zone à urbaniser à court terme pour accueillir des activités de commerces et de services (1AUya). Il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP – cf. schéma de principe d'aménagement ci-après), qui prévoit :

- D'aménager le site en respectant 2 phases opérationnelles d'urbanisation : phase 1 (14 000 m²) et phase 2 (16 000 m²) ;
- D'accueillir des commerces et des services afin de conforter l'attractivité économique de ce secteur situé à proximité de Guéret et de la RN 145.

– Sensibilités environnementales

Ce site a fait l'objet d'un passage sur le terrain.

La principale sensibilité de ce secteur est la présence de zone humide sur la majorité de la parcelle ZA0054 (phase 1 de l'OAP). Son état semble dégradé au vu d'un surpâturage présent. Côté est, accolé à cette zone, lors de notre passage terrain, le fossé était débordant.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Zone humide présente sur site (ECTARE)



Fossé côté est des parcelles (ECTARE)

Des haies arbustives sont présentes, en limite de parcelle côtés est et sud principalement. Globalement, peu denses et basses, ces zones ne présentent pas de grands enjeux environnementaux. Au centre de la parcelle ZA0055 (phase 2), un fourré arbustif est présent. Il est pâturé mais est assez fourni pouvant présenter un enjeu pour de la faune.



Haie présente à l'est (ECTARE)



Fourré arbustif (ECTARE)

Des arbres isolés sont implantés sur les deux parcelles. Il s'agit de vieux chênes, pouvant potentiellement être des gîtes à chiroptères ainsi que des refuges pour des coléoptères saproxyliques. L'enjeu est donc fort.



Arbre isolé au centre du site (ECTARE)

La zone présente des enjeux écologiques mais peu de connectivités au titre de la Trame Verte et Bleue (enclavée en zone urbaine et au bord d'un axe routier majeur).

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Enjeux présents sur la zone AUya « Champs Blancs » (ECTARE)

L'urbanisation de la zone pourrait ainsi dégrader ainsi les enjeux écologiques présents : la zone humide et les éléments arborés.

L'enjeu paysager constitue également un point d'attention sur le site. Il est en effet situé le long de la RD4 à l'entrée du village de Charsat (par l'est). La végétation est peu dense et basse permettant des vues proches et frontales depuis la route. Quelques arbres centenaires isolés apportent une ponctuation du paysage sur le site, particulièrement remarqués au milieu des prairies.

Ainsi, l'urbanisation de la zone pourrait dégrader ces éléments participant à la qualité du paysage local.



Zone 1 AUya Champs Blanc depuis la RD4 (source : open maps street view)

Aucune visibilité du site n'est présente depuis la RN145 du fait de la présence d'un talus.

Par ailleurs, il s'agit d'une parcelle agricole inscrite en prairie permanente au registre parcellaire graphique (RPG) 2021. Ce type d'espace peut être considéré comme modérément sensible dans la mesure où il contribue à l'identité paysagère et culturelle du Grand Guéret. Il contribue également au maintien de la biodiversité ordinaire. Ce type de couvert est toutefois largement répandu dans le secteur.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Zone 1 AUya Champs Blanc au RPG 2021 (source :geoportail)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Figure 36 : Schéma de principe d'aménagement OAP "Champs Blancs"

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ Secteur « Les Bruyères»

– Description du secteur

Le secteur « Les Bruyères » est situé au nord du centre-bourg de Sainte-Feyre. 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 trouve en continuité des extensions pavillonnaires du village. Elle s'étend sur environ 7 200 m² sur la parcelle n°AW0173, AW0498 et AW0499 du cadastre.



Vue sur la partie Sud du site et l'espace vert depuis l'accès rue du Soleil Levant



Vue sur l'Ouest du site depuis l'accès rue du Soleil Levant

Ce site est classé au PLU en secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir de l'habitat (1AUc). Il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP - cf. schéma de principe d'aménagement ci-après), qui prévoit :

- La création d'environ 5 à 6 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 10 logements par hectare (soit 1 000 m² par logement en moyenne) ;
- De privilégier les formes d'habitats individuels en cohérence avec les typologies bâties du secteur pavillonnaire contigu ;
- De créer une voie de desserte interne à la zone connecté à la rue du Soleil Levant avec une placette pouvant servir d'aire de retournement.

– Sensibilités environnementales

Ce site a fait l'objet d'un passage sur le terrain.

Les terrains concernés sont situés en bout de lotissement, rue du Soleil Levant. Un intérêt écologique est relevé.

Bien que ces parcelles soient majoritairement des cultures ainsi qu'une prairie à léger pâturage, elles présentent aussi des haies et un bosquet à enjeux écologiques. En effet, le bosquet présent au sud-est est composé de houx, chênes ainsi que de hêtres avec un intérêt potentiel pour les chiroptères (gîtes).



Arbres présents dans le bosquet côté est (ECTARE)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

La haie est composée de châtaignier en majorité, sans strate arbustive mais avec un petit muret. Par ailleurs, une potentielle zone humide est présente aux pieds de ces arbres. Le Pic vert (*Picus veridis*) et le Verdier d'Europe (*chloris chloris*) ont été observés que le site.



Haie présente entre les parcelles 0498 et 0173 (ECTARE)



Muret présent au pied de la haie (ECTARE)

Sur les praires, plusieurs tas de pierres sont présents (localisés de manière représentative sur la carte ci-contre). Ces zones sont des gîtes pour les reptiles.



Tas de pierre présent sur la parcelle 0498 (ECTARE)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Zone 2 1AUc Les Bruyères (ECTARE)

Par ailleurs, ces parcelles comportent une certaine sensibilité sur le plan paysager avec ces haies champêtre et plantations arbustives.

En plus de l'espace boisé, le site est référencé comme prairie permanente sur sa partie nord-est et en blé tendre d'hiver sur sa partie sud-ouest (cf. carte suivante) au registre parcellaire graphique (RPG) 2021. Ce type d'espace peut être considéré comme modérément sensible dans la mesure où il contribue à l'identité paysagère et culturelle du Grand Guéret. Il contribue également au maintien de la biodiversité ordinaire. Ce type de couvert est toutefois largement répandu dans le secteur.



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Zone 1 AUc Les Bruyères au RPG 2021 (source :geoportail)



Prairie permanente côté est (ECTARE)



Culture de blé (ECTARE)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Figure 37 : Schéma de principe d'aménagement OAP "Les Bruyères"

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ Secteur « Cher de Lu »

– Description du secteur

Le secteur « Cher de Lu » se situe à l'est du bourg de Sainte-Feyre, dans le prolongement des extensions pavillonnaires. En continuité du tissu urbain existant, cette zone d'extension urbaine s'étend sur une superficie de 8 800 m² sur les parcelles n°BK0126 et BK0128 du cadastre. Le secteur est desservi par la rue des Noisetiers et la rue des Pruniers.

Il est classé au PLU en zone à urbaniser à court terme pour accueillir de l'habitat (1AUc). Il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP – cf. schéma de principe d'aménagement ci-après), qui prévoit :

- De privilégier les formes d'habitats individuels purs ou groupés en cohérence avec les typologies bâties du secteur pavillonnaire contigu ;
- La création d'environ 8 à 10 logements individuels, avec une densité moyenne d'environ 12 logements par hectare (soit 800 m² par logement en moyenne) ;
- De créer une voie de desserte interne principale en forme de « L » permettant de desservir l'ensemble de la zone, depuis la rue des Pruniers (nord-ouest) jusqu'à la route des Noisetiers (nord-est). Deux accès sécurisés au niveau de la rue des Pruniers et de la rue des Noisetiers sont à prévoir.
- De créer un cheminement piéton en direction du bourg et de l'aire de jeux à proximité.

– Sensibilités environnementales

Ce site a fait l'objet d'un passage sur le terrain.

Actuellement, le site est concerné par un usage agricole, il comprend notamment une prairie (non identifiée au Registre Parcellaire Graphique 2021). On note la présence de haies arbustives au cœur de l'emprise foncière délimitant le parcellaire.



Prairie pâturée de la parcelle BK0128 (ECTARE)



Prairie pâturée de la parcelle BK0128 et la haie centrale (ECTARE)

Ces terrains comportent donc une sensibilité modérée sur le plan paysager, avec notamment la présence de haies arbustives autour de chaque parcelle. Elle est peu fournie avec la présence de l'aubépine, du cornouiller et de jeunes chênes. Cette végétation est un lieu propice à l'installation de la biodiversité « ordinaire », telle la Mésange charbonnière ou le Moineau friquet observés sur site, et contribue, au titre de la Trame Verte et Bleue, à former des corridors écologiques (car participant au réseau de haies et bosquets fourni entre ce secteur et le bourg de La Saunière à l'est).

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Haie présente au sud de la parcelle BK0126 (ECTARE)



Haie présente au centre des deux parcelles (ECTARE)



Zone 1AUc Cher de Lu (ECTARE)

Par ailleurs, la prairie identifiée sur le site peut avoir un certain intérêt paysager dans la mesure où elle contribue à l'identité paysagère et culturelle du Grand Guéret. De surcroit, elle participe également au maintien de la biodiversité ordinaire. Ce type de couvert est toutefois largement répandu dans le secteur.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

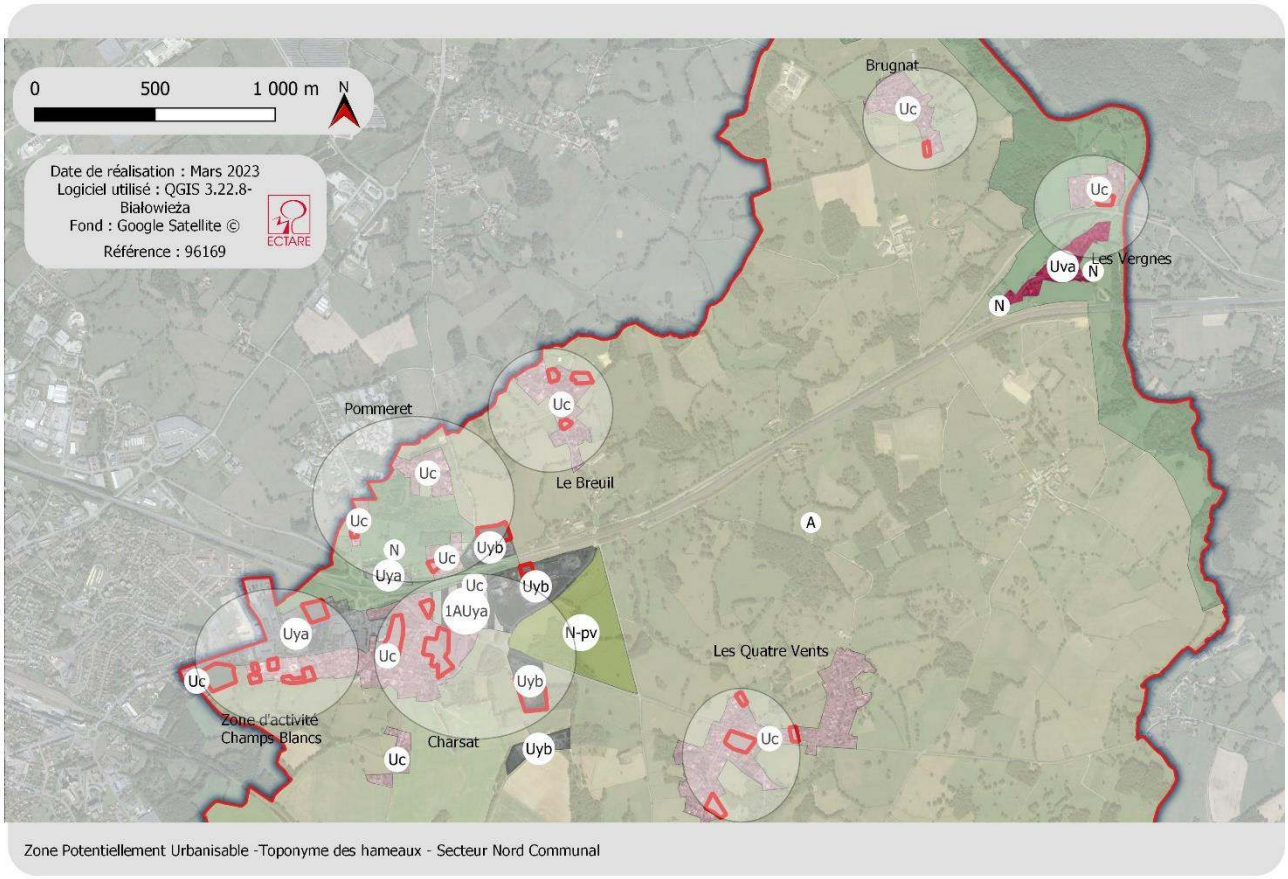


Figure 38 : Schéma de principe d'aménagement - OAP "Cher de Lu

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

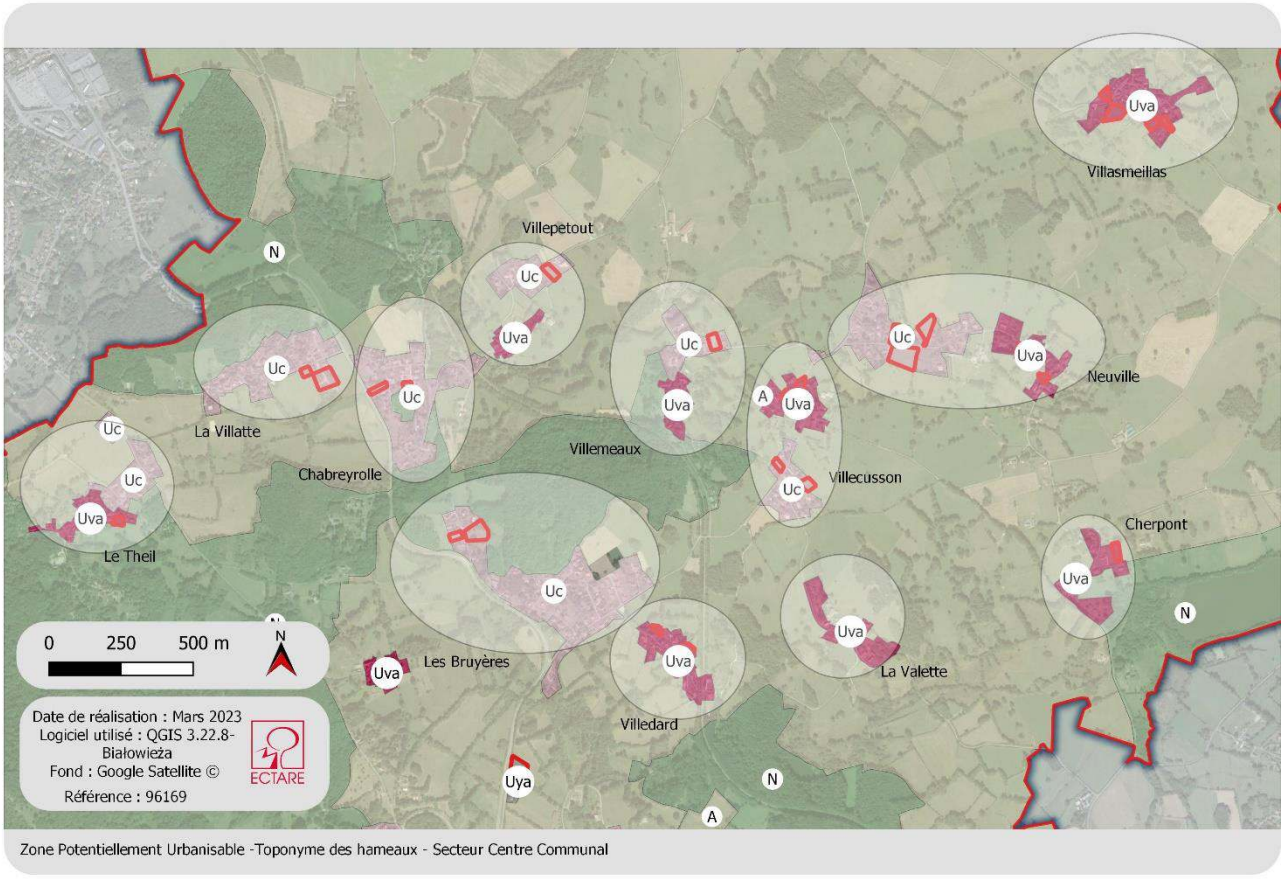
4.1.2. Zones urbanisées

Un secteur classé comme urbanisé bénéficie d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :« Route d'Aubusson » (Ub).
De plus, de **nombreux secteurs** du territoire communal classés comme urbanisés présentent encore des dents creuses ou possibilités d'extension.

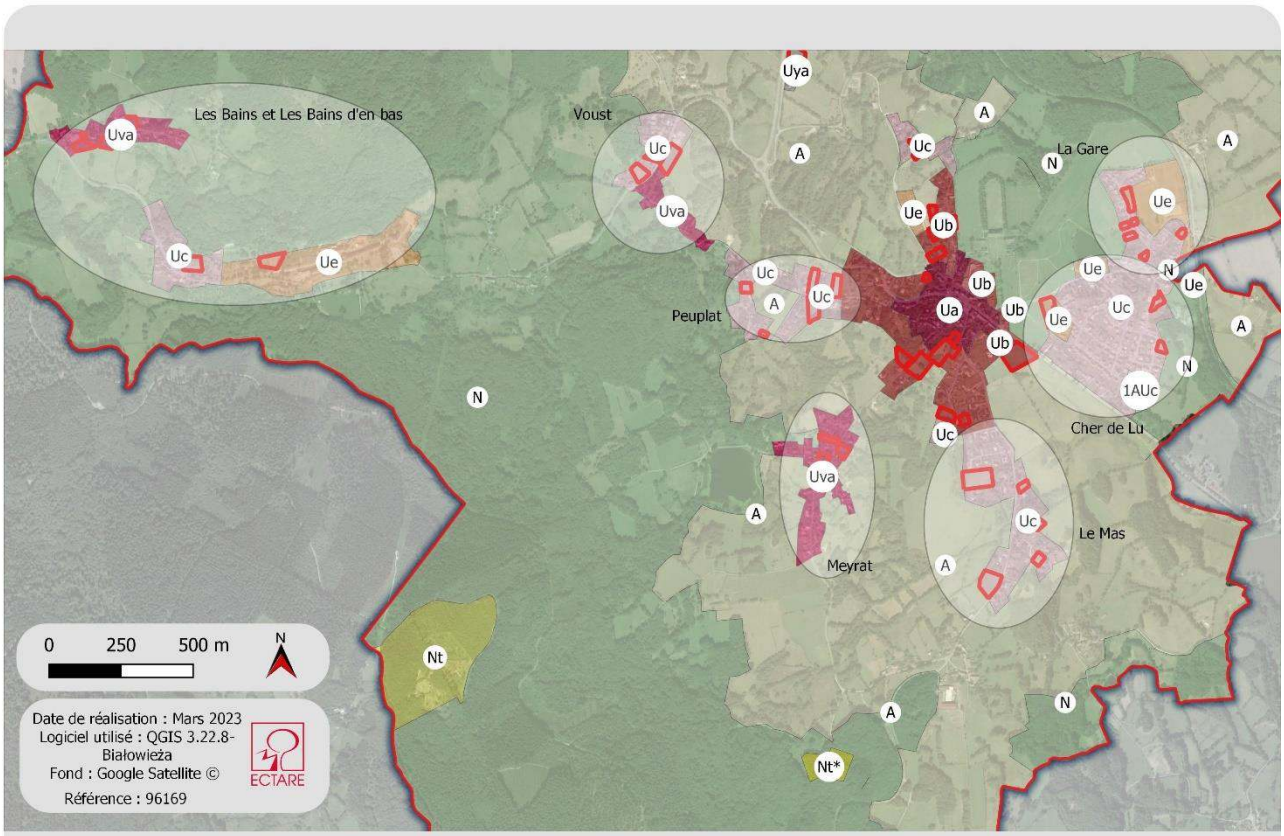


Zone Potentiellement Urbanisable -Toponyme des hameaux - Secteur Nord Communal

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Zone Potentiellement Urbanisable -Toponyme des hameaux - Secteur Centre Communal



Zone Potentiellement Urbanisable -Toponyme des hameaux - Secteur Centre Communal

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

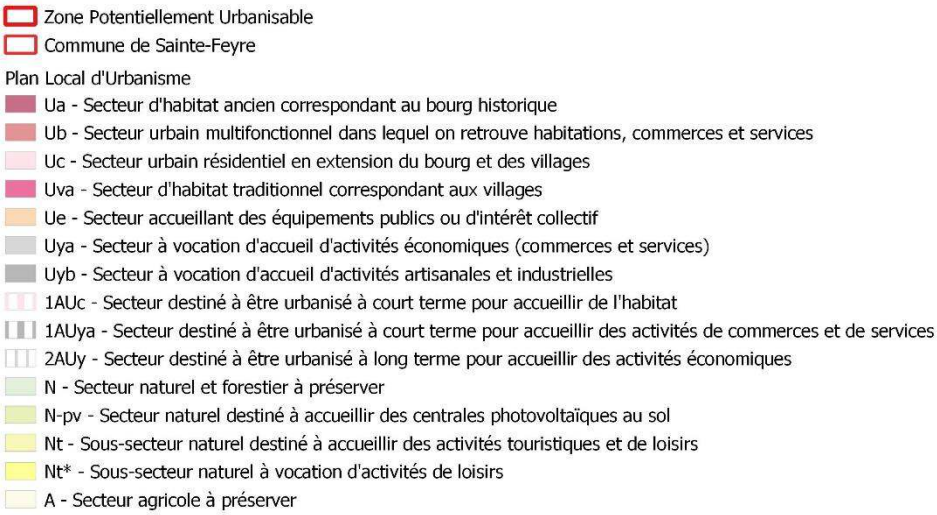


Figure 39 : Zones potentiellement urbanisables

⇒ Secteur « Route d'Aubusson »

– Description du secteur

Le secteur « Route d'Aubusson » se situe au sud-est du bourg de Sainte-Feyre, en continuité du tissu bâti existant le long de la RD942. Le site s'étend sur une superficie de 6 600 m² sur une partie de la parcelle BI0132 au cadastre et est présente pour sa majeure partie une vocation agricole (prairie de fauche identifiée au Registre Parcellaire Graphique 2021). Il est destiné à accueillir un projet à vocation commerciale et de services médicaux (pôle santé) à proximité du cœur de bourg.

Le site est classé en zone Ub ; secteur urbain multifonctionnel à dominante d'habitat. Il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP – cf. schéma de principe d'aménagement ci-après), qui prévoit :

- La création d'un bâtiment accueillant des commerces et des services (médicaux). Ce bâtiment doit être composé d'un niveau au maximum afin de limiter les covisibilités avec le château ;
- La création d'un bassin de rétention ou d'une noue pluviale afin de permettre la gestion des eaux pluviales à la parcelle ;
- La création d'un espace de stationnement desservant le pôle commercial et de services. Cet espace de stationnement permettra de structurer l'offre de stationnement en cas de fréquentation importante ;
- De créer une voie de desserte interne principale à sens unique. Cette voie en forme de boucle permettra de desservir l'ensemble du site ;
- D'aménager deux accès sécurisés sur la RD 942 avec un principe d'entrée-sortie dédié ;
- La création un cheminement doux en accompagnement de la voirie principale afin d'assurer les connexions en direction du cœur de bourg, des équipements publics et en direction du château et du quartier de « Cher de Lu ».

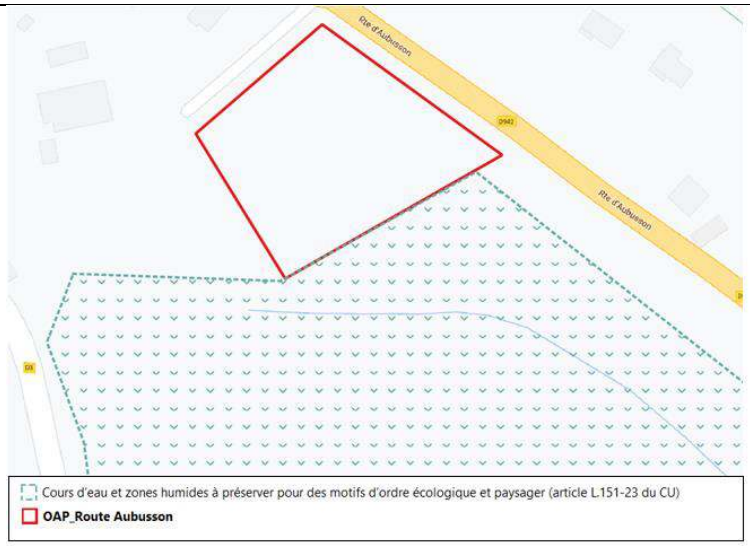
– Sensibilités environnementales

La principale sensibilité de ce site est liée à la présence d'une zone humide faisant l'objet de prescription particulière au titre du PLU (classée au titre de l'article L.151-23 du CU) à la limite sud de la parcelle. Un ruisseau intermittent passe non loin de l'angle sud-ouest du site. Tous deux constituent un réservoir de biodiversité et un corridor écologique de la trame bleue.

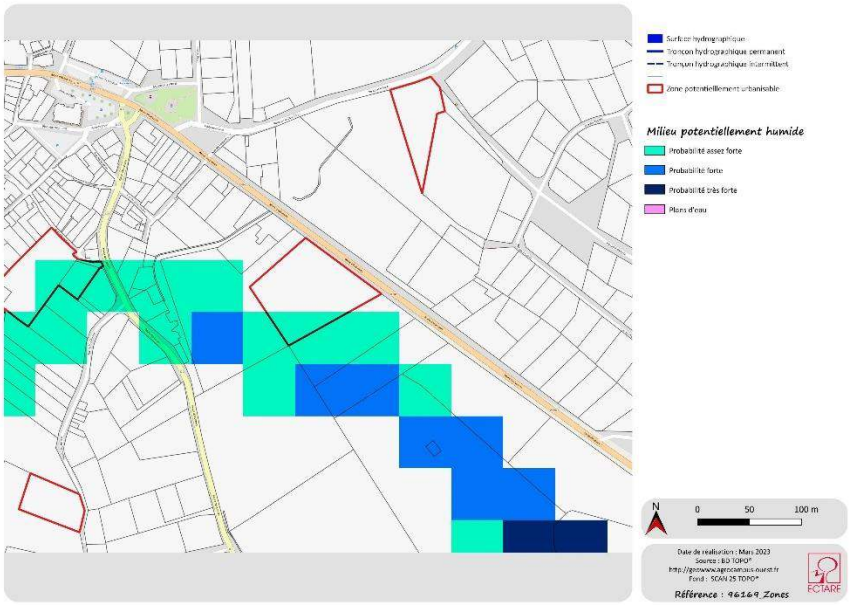
Lors de notre passage sur le terrain, une zone humide a pu être observée sur le côté sud-ouest du site.

Elle est recensée comme potentiellement humide avec une probabilité assez forte d'après agrocampus.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Zone Ub Route d'Aubusson et prescription particulière (source : geoportail)



Par ailleurs, le terrain concerné est situé le long de la RD942 menant au bourg de Sainte-Feyre. Actuellement, utilisé en tant que prairie de pâture (identifiée au Registre Parcellaire Graphique 2021), il comprend aussi une petite haie basse accompagnée d'un pierrier le long de la RD.

Ce terrain présente donc une sensibilité assez grande sur le plan paysager. En effet, localisé dans l'entrée du bourg de Sainte-Feyre, le terrain est directement perceptible. Par ailleurs, des possibilités de co-visibilité entre le château de Sainte-Feyre (inscrit par arrêté le 22 décembre 1986) et cette parcelle sont présentes, pouvant ainsi dégrader les perceptions.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Muret en pierre présent depuis la parcelle (ECTARE)

Pour terminer, la prairie est bordée par des petites haies. Elles peuvent avoir un certain intérêt paysager dans la mesure où elles contribuent à l'identité paysagère et culturelle du Grand Guéret. De surcroit, elles jouent un rôle dans le maintien de la biodiversité ordinaire. Ce type de couvert est toutefois largement répandu dans le secteur.



Zone Ub Route d'Aubusson au RPG 2021 (source :geoportail)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Figure 40 : Schéma de principe d'aménagement - OAP "Route d'Aubusson"

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ Secteur « Le Mas »

– Description du secteur

Quatre parcelles ou portions ou lots de parcelles potentiellement urbanisables sont identifiées dans le sud de Sainte-Feyre vers la RD3. Elles sont toutes classées en secteur urbain résidentiel en extension du bourg et des villages (Uc) :

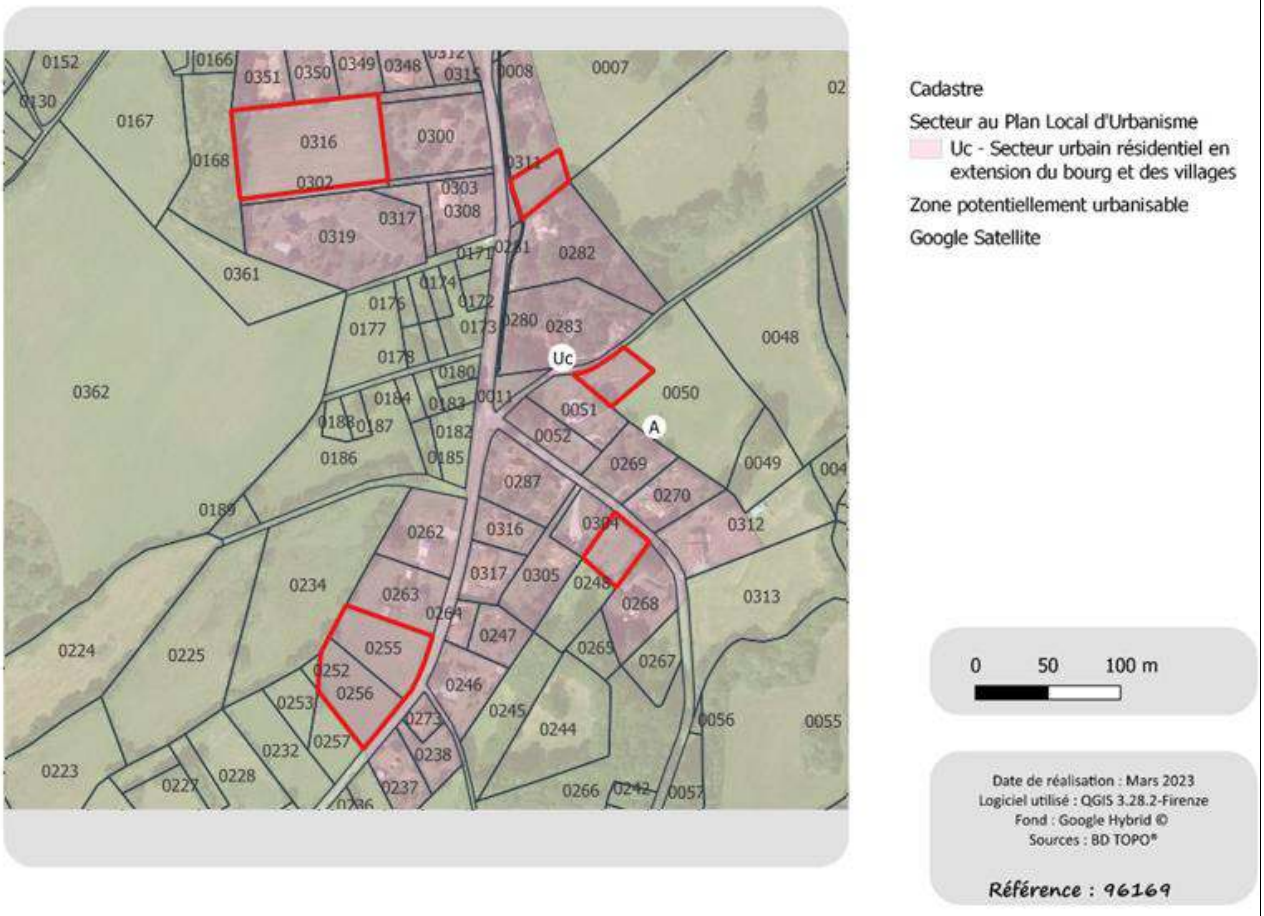
la parcelle BM0316 (6 172 m²), située en dent creuse au nord de l'enveloppe urbaine ;

une partie de la parcelle BL0050 (1 052 m²), située en extension ;

une partie de la parcelle BL0007 (984 m²), située en dent creuse ;

le lot des deux parcelles BL0256 et BL0255 (au total 4 666 m²), située en extension vers le sud-ouest de l'enveloppe urbaine ;

une partie de la parcelle BL0248 (1 202 m²), située dans une dense creuse.



– Sensibilités environnementales

Plusieurs sensibilités environnementales sont relevées sur ce secteur.

Majoritairement, il est d'ordre paysager pour les parcelles 0256 et 0255. Ces terrains sont situés le long de la RD3 menant au centre bourg de Sainte-Feyre. Ils sont donc nettement visibles depuis la route.

Par ailleurs, ces parcelles sont inscrites au RPG 2021 comme des prairies permanentes (herbe prédominante – ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes).

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Vue sur les parcelles BL0255 et BL0256 depuis la RD 3 (source : google street view)

De même, la parcelle BL0248 est située elle aussi en dent creuse. Elle présente des haies et quelques arbres caractéristiques des éléments bocagers. Elle présente donc un enjeu paysager, toutefois relativement faible au regard du contexte urbain. Concernant les parcelles BL0007 et BM0316, elles ne présentent pas de sensibilité majeure. Elles sont des prairies (non recensées au RPG). Elles sont toutefois entourées de haies et d'éléments bocagers intéressants pour la biodiversité ordinaire.

La portion de parcelle BL0050 est aussi utilisée comme praire bordée par des éléments bocagers.

Cependant, les parcelles en extension 0256 et 0255 peuvent être en contradiction avec l'objectif affiché pour Le Mas dans le PADD de « Préserver les limites actuelles des autres villages en lien avec la maîtrise de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

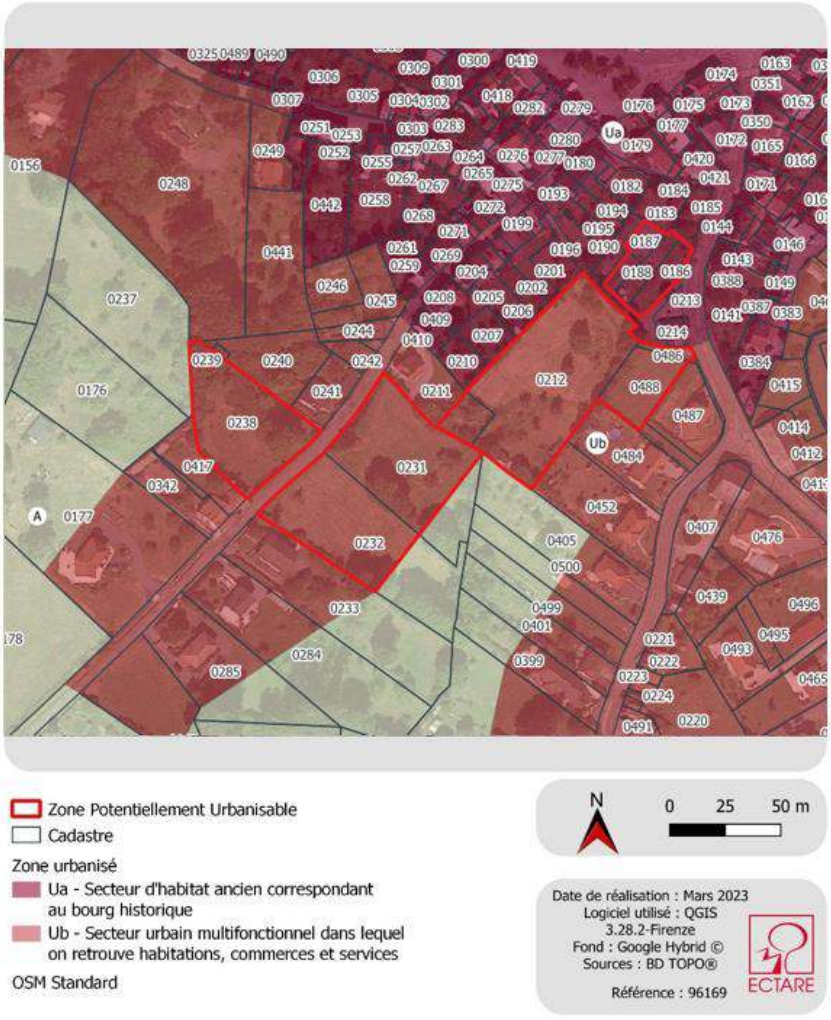
⇒ Secteur « Sainte-Feyre bourg sud »

– Description du secteur

Quatre parcelles ou lots de parcelles potentiellement urbanisables sont identifiées au sein de la zone du centre bourg de Ste-Feyre, en limite sud de l'enveloppe urbaine. Il s'agit de terrains situés en dent creuse et classés au PLU en secteur urbain multifonctionnel dans lequel on retrouve habitations, commerces et services (Ub) :

- la parcelle BI0157 (2 061 m²) située en dent creuse le long de la RD3,
- le lot de parcelles BI0212, BI0488 et une partie de la parcelle BI0486 (4 369 m²) situées en dent creuse dans le centre bourg,
- le lot de parcelle BI0186, BI0187, BI0188 et BI0380 (891 m²) situées en dent creuse dans le centre bourg,
- le lot de parcelles BI0232 et BI0231 (4 436 m²) situées en dent creuse le long de la route de Meyrat,
- la parcelle BI0238 (2 124 m²) situées en dent creuse le long de la route de Meyrat.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



– Sensibilités environnementales

Ces sites ont fait l'objet d'un passage sur le terrain.

Le lot de parcelles 0212, 0488 et une partie de la parcelle 0486 présentent plusieurs enjeux. Tout d'abord, d'ordre paysager avec des pierriers et haies basses longeant la parcelle très visible depuis la route de la Fontaine. Il s'agit d'une parcelle privée pâturée par des chèvres. Un ruisseau passe au milieu de cette zone (non identifié au plan IGN). Des éléments bocagers sont présents.



De plus, un point d'eau est identifié sur ce lot de parcelles. Sans classement particulier, ce point d'eau peut toutefois être un élément propice pour le développement de la biodiversité.
Ce lot présente donc aussi un enjeu pour la biodiversité.

Par ailleurs, la parcelle est potentiellement humide sur sa partie sud.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Prairie pâturée et éléments bocagers présent sur site (ECTARE)

Le lot de parcelles 0232 et 0231 arbore un intérêt paysager. En effet une haie d'arbres est présente entre les deux parcelles. Un ruisseau intermittent passe et alimente le lot de parcelles précédent (0212 et 0488). Une partie de la zone est aussi potentiellement humide.



Rangée d'arbres présent entre les deux parcelles (ECTARE)

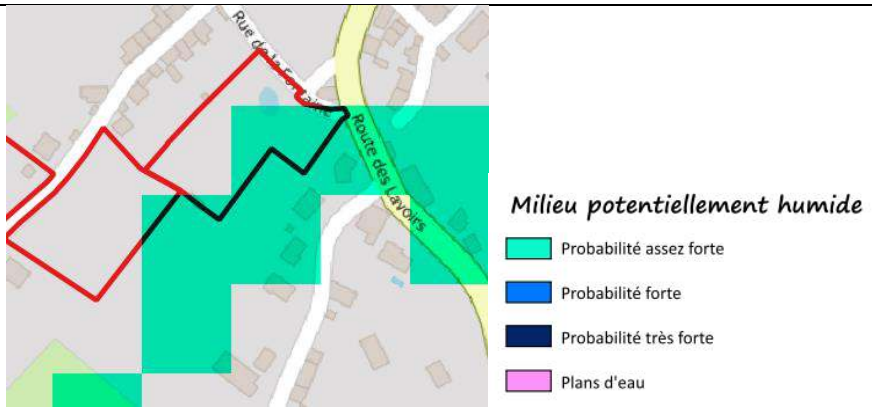


Rangée d'arbres présent entre les deux parcelles (ECTARE)



Ruisseau intermittent présent sur la parcelle 0231 (ECTARE)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Zone humide potentielle (agrocampus)

La parcelle 0238 montre un intérêt paysager. Localisée en dent creuse, elle présente des éléments bocagers ainsi qu'une prairie entretenue (potentiellement pâturée).

La parcelle 0157 présente des haies et éléments bocagers (intérêt pour la biodiversité et les paysages).

Enfin, le lot de parcelles 0186, 0187, 0188 et 0380 présentent quelques éléments arborés mais occupées par des jardins.



Prairie présente sur la parcelle 0238 (ECTARE)

⇒ Secteur « Sainte-Feyre bourg nord »

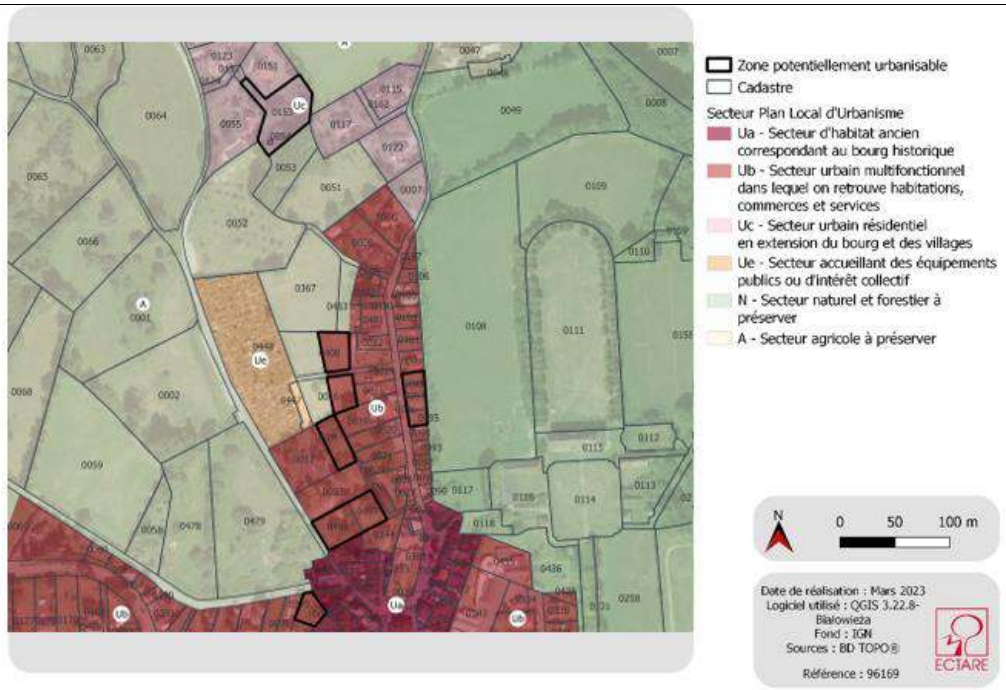
– Description du secteur

Sept parcelles potentiellement urbanisables sont identifiées au sein de la zone urbanisée de la partie nord du bourg de Sainte-Feyre. Elles sont toutes en dent creuse et six d'entre elles sont situées en zone Ub (secteur urbain multifonctionnel) :

- les parties de parcelles BI0016 (704 m²) et BI0408 (862 m²),
- la parcelle BI0018 (862 m²),
- l'ensemble formé par les parcelles BI0497 et BI0498 (1 799 m²),
- l'ensemble formé par les parcelles BI0095 à BI0098 (883 m²),
- la parcelle BI0375 (536 m²).

Par ailleurs, au nord, les parcelles AX0153 et AX0054 (2 311 m²) forment un terrain urbanisable en zone Uc (secteur urbain résidentiel en extension du bourg et des villages).

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



– Sensibilités environnementales

La zone potentiellement urbanisable au nord comprend des éléments arborés et est entouré par une haie fournie à l'est et au sud. Elle s'inscrit dans un milieu urbain.

Les parcelles situées le long de la rue de Pierrefolle (côté est) semblent constituées de jardins entretenus. Elles s'inscrivent dans une urbanisation linéaire de ce côté de la rue. Le fond de parcelle est marqué par une haie fournie limitant les co-visibilités avec le château.



Vue sur les parcelles BI0095 à BI0098 (source : google street view)

De l'autre côté, vers le cimetière, les deux parcelles BI0016 et BI0408 sont couvertes par des milieux herbacés entretenus. Seule la parcelle au sud présente des éléments arborés.

Plus au sud, deux autres parcelles potentiellement urbanisables sont comprises au sein du milieu urbain mais présentant davantage de végétation arborée. Rue des Maçons de la Creuse, la parcelle est cachée de la route par une haie fournie et un muret en pierre.

Enfin, la parcelle au sud s'étend sur une superficie très restreinte. Elle est entièrement clôturée et présente de la végétation arborée côté est.

⇒ Secteur « Meyrat »

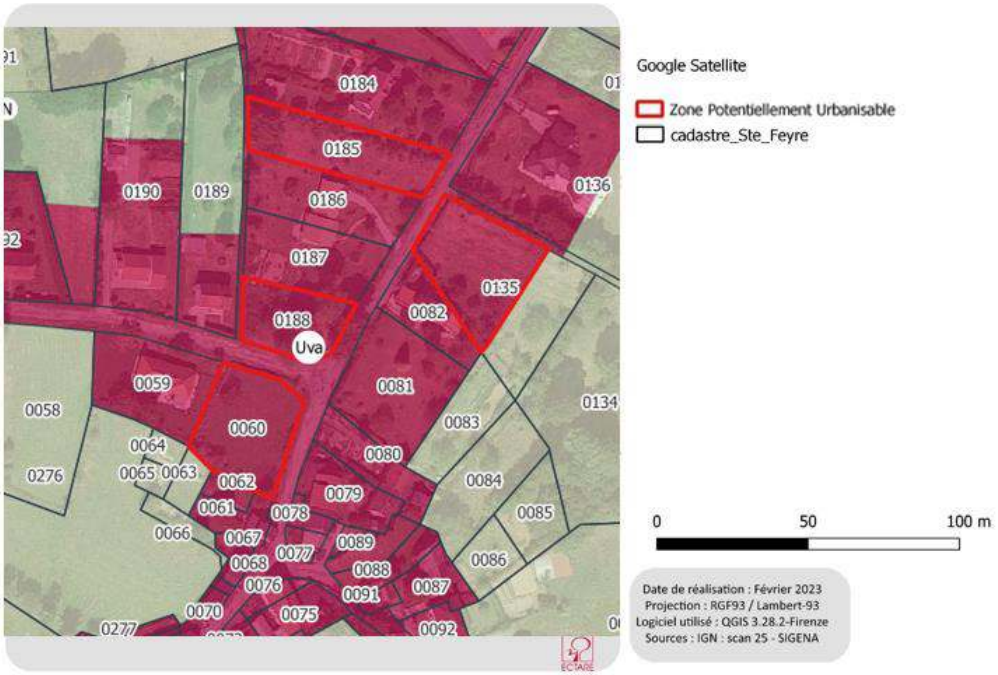
– Description du secteur

Quatre parcelles potentiellement urbanisables sont identifiées au sein de la zone urbanisée de Meyrat, au sud-ouest de l'enveloppe urbaine de Sainte-Feyre. Ces parcelles sont classées au PLU en secteur d'habitat traditionnel correspondant aux villages (Uva). Les deux zones constituent des dents creuses :

- la parcelle BM0060 (1 155 m²),
- la parcelle BH0188 (844 m²),

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- une partie de la parcelle BM0135 (1 295 m²),
- la parcelle BH0185 (1 268 m²).

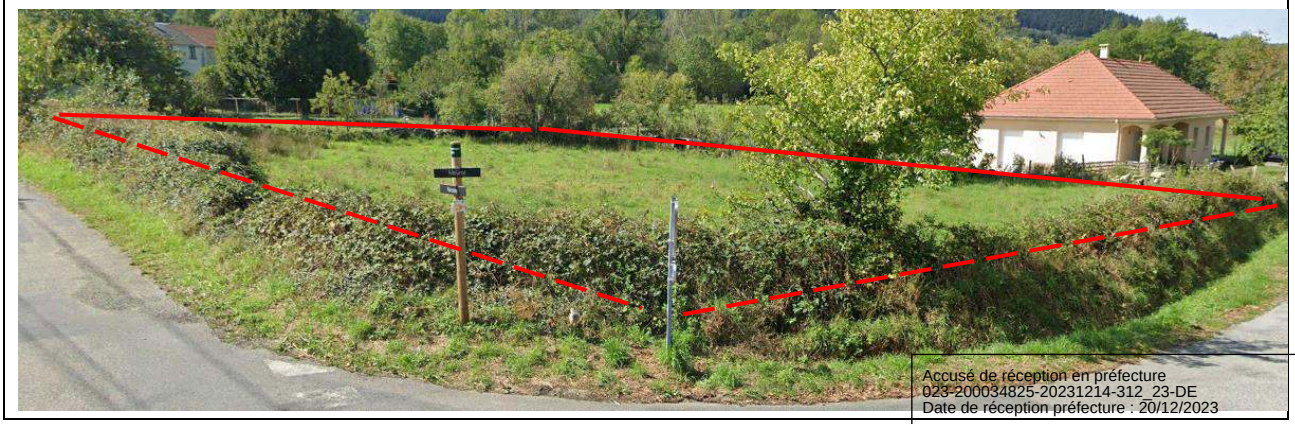


– Sensibilités environnementales

Les parcelles sont situées le long de la route de Meyrat. Elles présentent une sensibilité faible sur le plan paysager au regard du contexte urbain. Des haies et arbres isolés sont présent sur les parcelles ; par ailleurs, elles sont directement visibles depuis la route de Meyrat.



Vue sur la parcelle 0135 depuis la route de Meyrat (source : google street view)



Vue sur la parcelle 0060 depuis la route de Meyrat (source : google street view)

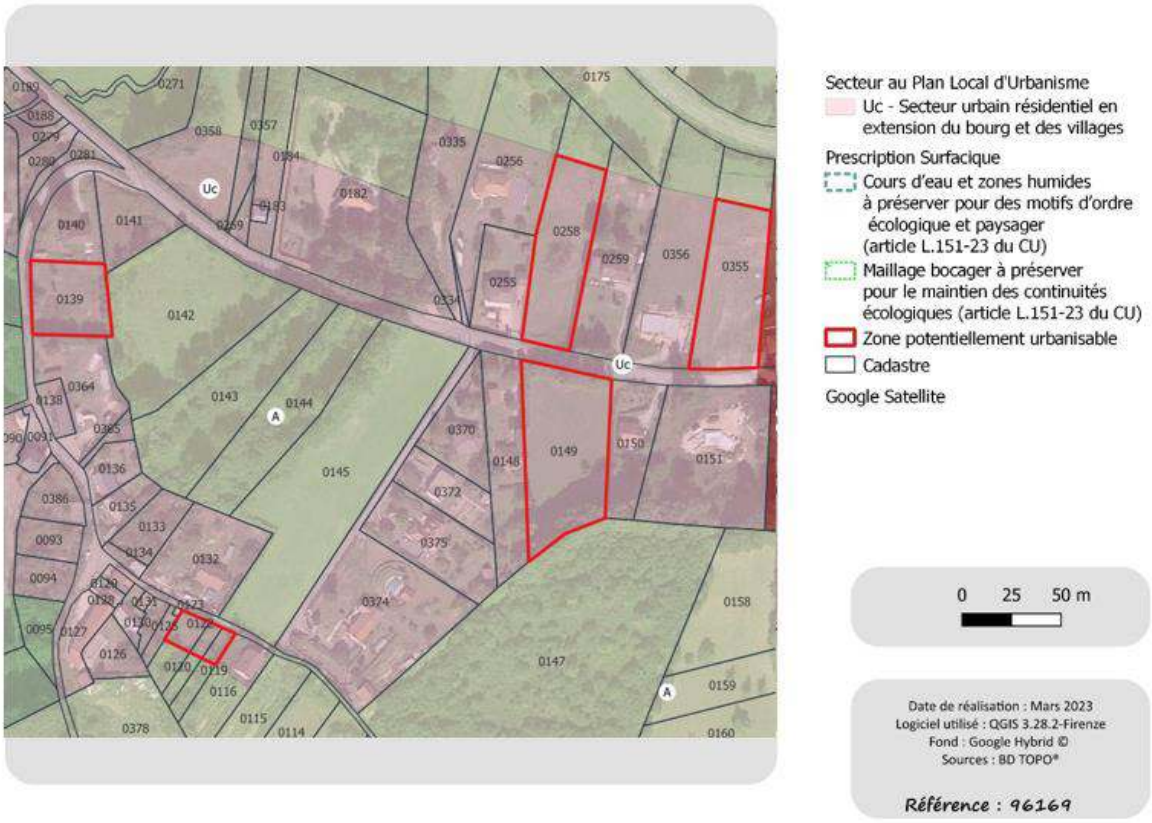
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ Secteur « Peuplat »

– Description du secteur

Cinq terrains potentiellement urbanisables sont identifiés entre le hameau Peuplat et le long de la route du Gaudy, à l'ouest de l'enveloppe urbaine de Saint-Feyre. Cette zone est classée au PLU en secteur urbain résidentiel en extension du bourg et des villages (Uc). Ces terrains sont situés en dent creuse. Il s'agit des parcelles :

- la parcelle BE0258 (2 240 m²),
- la parcelle BH0149 (3 063 m²),
- la parcelle BH0139 (1 259 m²),
- la parcelle BE0355 (2 301 m²),
- le lot constitué par une partie des parcelles BH0119, BH0120 et BH0122 (457 m²).

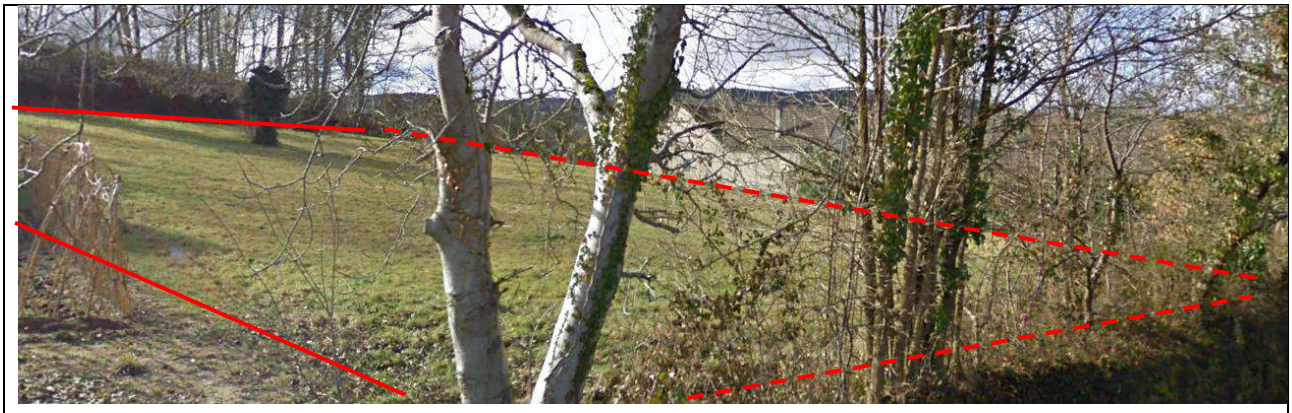


– Sensibilités environnementales

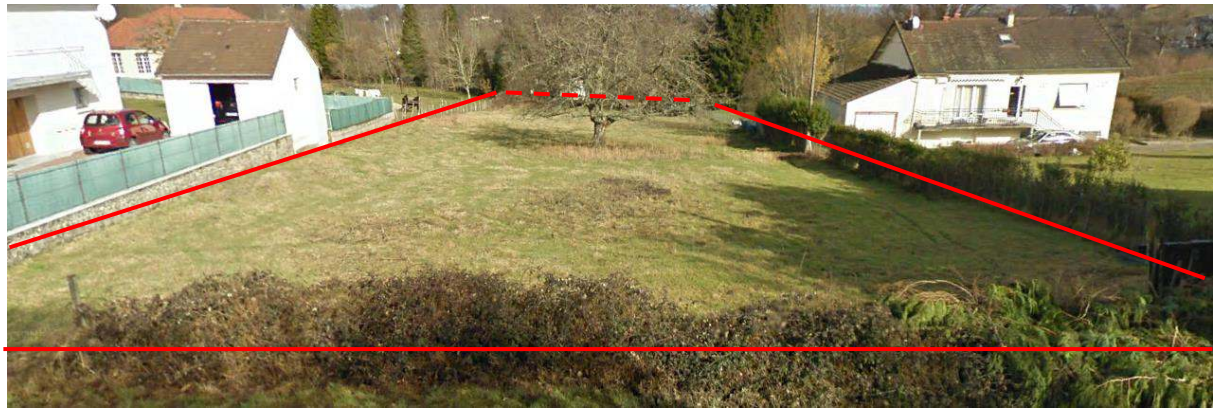
Ces parcelles ne présentent pas de sensibilité majeure. Elles possèdent toutes quelques éléments bocagers intéressants pour la biodiversité ordinaire et d'un point de vue paysager.

Il convient néanmoins de noter que les parcelles 0258 et 0355 sont localisées à proximité d'une zone soumise à prescription dans le PLU au titre d'éléments bocagers.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Vue sur la parcelle 0149 depuis la route de Gaudy (source : google street view)



Vue sur la parcelle 0258 depuis la route de Gaudy (source : google street view)

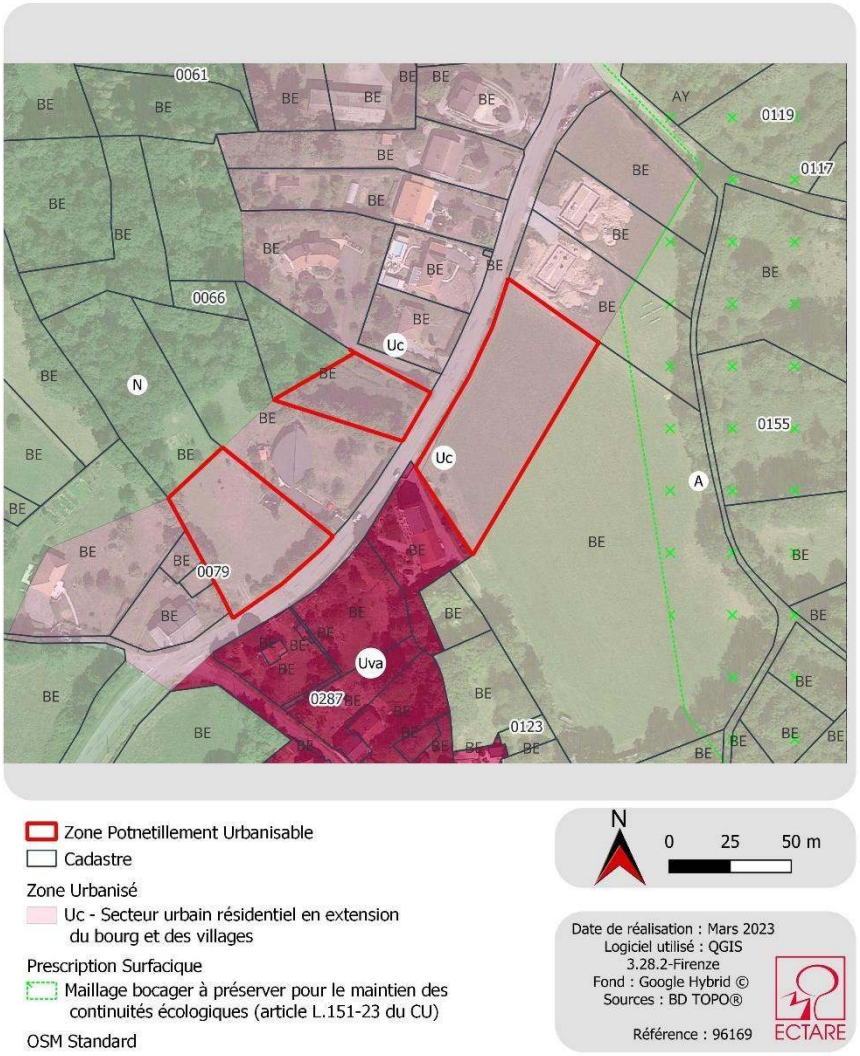
⇒ Secteur « Voust »

– Description du secteur

Trois portions de parcelles potentiellement urbanisables sont identifiées dans le secteur de Voust, au nord-ouest du bourg de Sainte-Feyre le long de la route de Voust. Ces terrains sont classés au PLU en secteur urbain résidentiel en extension du bourg et des villages (Uc). Deux d'entre eux constituent des dents creuses :

- la parcelle BE0323 (2 381 m²),
- la parcelle BE0309 (1 197m²),
- la parcelle BE0362 (3 671 m²).

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



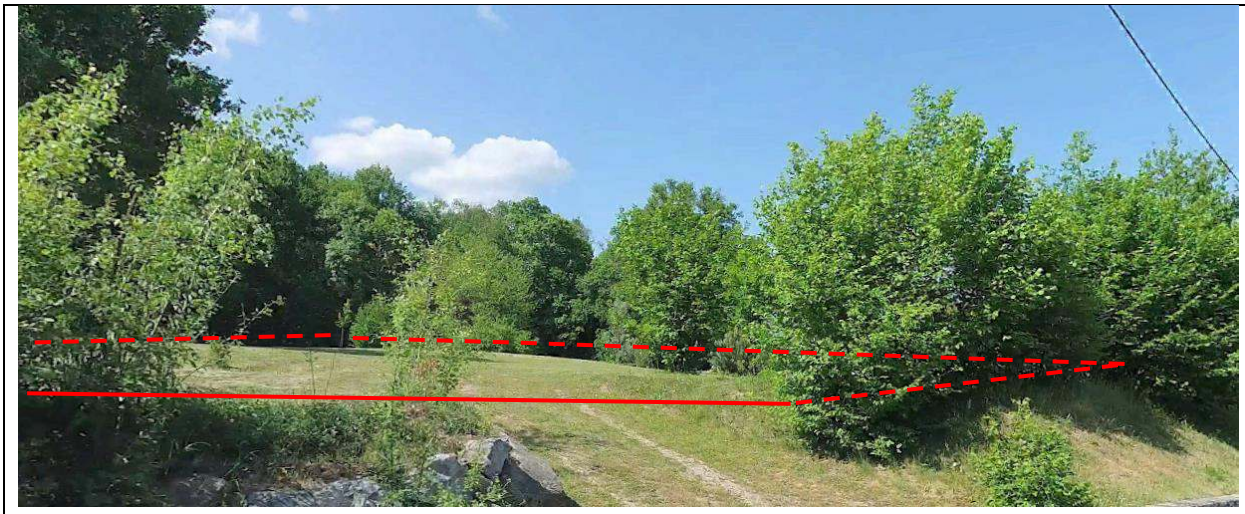
– Sensibilités environnementales

Ce secteur présente un enjeu concernant des éléments bocagers. En effet, ils se localisent dans la zone « Maillage bocager et petits boisements à préserver » identifier au titre des continuités écologiques par le PADD.

La parcelles 0362 est régulièrement entretenue, présentant une praire (non inscrite au RPG). Elle possède des haies en bordures, mais au-delà de la zone Uc du PLU.

En outre, les parcelles 0323 et 0309 présentent des éléments bocagers intéressants pour la biodiversité.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Vue sur la parcelle 0323 depuis la route de Voust (source : google street view)



Vue sur la parcelle 0362 depuis la route de Voust (source : google street view)

Toutefois, il faut noter que la parcelle en extension (0362) peut être en contradiction avec l'objectif affiché pour Voust dans le PADD de « Préserver les limites actuelles des autres villages en lien avec la maîtrise de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

⇒ Secteurs « La Gare » et « Cher de Lu »

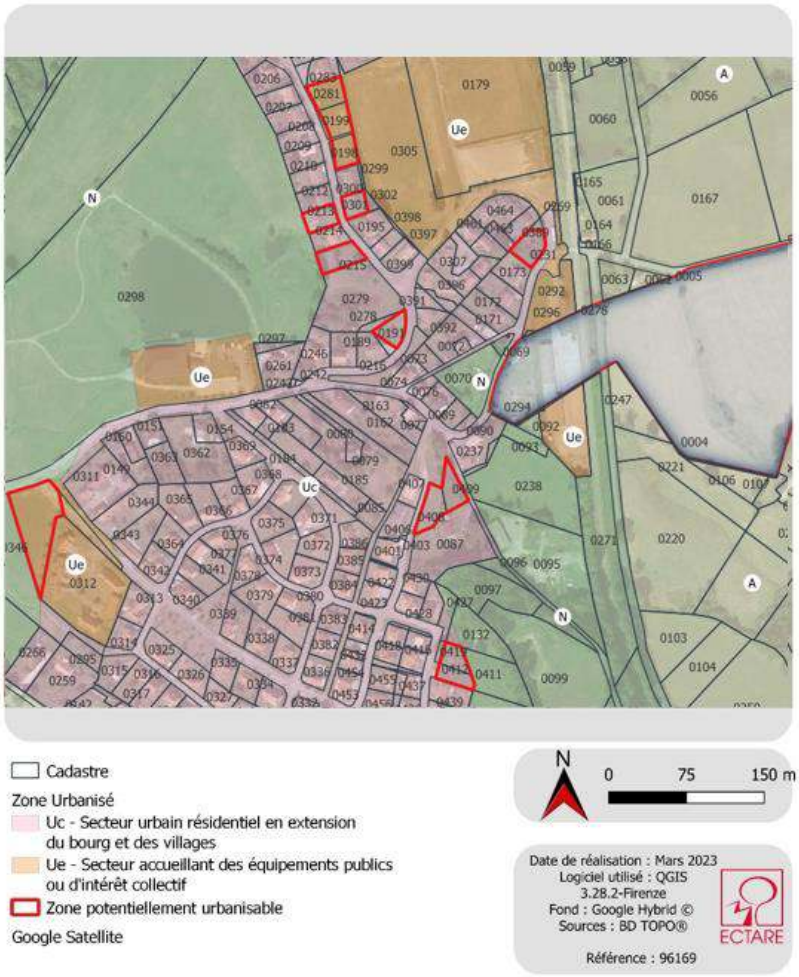
– Description du secteur

Plusieurs parcelles et lots de parcelles sont présentes dans le secteur de La Gare, à l'est du bourg de Sainte-Feyre, au sein d'une zone pavillonnaire assez récente :

- la parcelle BK0215, potentiellement urbanisables classées au PLU en secteur urbain résidentiel en extension du bourg et des villages (Uc). Elle se localise en dent creuse (833 m²) ;
- une parcelle BK0231 (732 m²) en zone Uc en dent creuse ;
- deux parcelles face à face BK0213 et BK0301 (respectivement 598 et 476 m²) en zone Uc en dent creuse,
- une partie de la parcelle BK0191 (595 m²) en zone Uc en dent creuse,
- un lot de parcelles BK0408 et BK0409 (1 428 m²) en dent creuse en zone Uc ;
- un lot de parcelles BK0411 et BK0412 (990 m²) en extension en zone Uc ;
- une partie de parcelle BK0346 (2 827 m²) en extension en zone Ue, secteur accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- un lot de parcelles BK0198, BK0199 et BK0281 en dent creuse en zone Ue.

Par ailleurs, la parcelle BK0279, classée en zone Uc du PLU, n'est pas inscrite au PFU. Elle comprend un plan d'eau ainsi que des aménagements urbains légers.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



– Sensibilités environnementales

La parcelle BK0231 ainsi que les deux lots de parcelles (BK0408 et BK0409 ainsi que BK0412 et BK0411) présentent deux enjeux principaux : paysagers et biodiversité (végétation). La présence d'arbres isolés et de bocages sur ces parcelles sont favorables à la biodiversité dans une zone urbanisée.

Le lot de parcelle BK0412 et BK0411 n'est pas inscrit au RPG mais une prairie entretenue est visible sur site.

La portion de parcelle BK0346 placée en extension est une prairie entretenue sans intérêt notable observé. Toutefois, une covisibilité directe entre ce site et le château de Sainte-Feyre inscrit comme monument historique est présente.

Enfin, la parcelle BK0279 présente un point d'eau en son centre. Il s'agit d'un étang de retenue qui présente une zone humide sur tout son pourtour sur une bande d'environ 2 mètres.

Cette zone est classée comme réservoir de biodiversité pour les zones humides au titre du SRCE Limousin. Elle est aussi identifiée au titre du SRCE Limousin comme élément de la trame bleue. Par ailleurs, sur cette parcelle des plantations ornementales sont présentes ainsi que des installations pour les habitants (bancs, tables, etc.). Cette zone présente donc un lieu de quiétude et de calme pour les habitants des alentours.

Au vu des enjeux, il convient donc de bien éviter l'urbanisation de cette zone et de la conserver à disposition des habitants.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



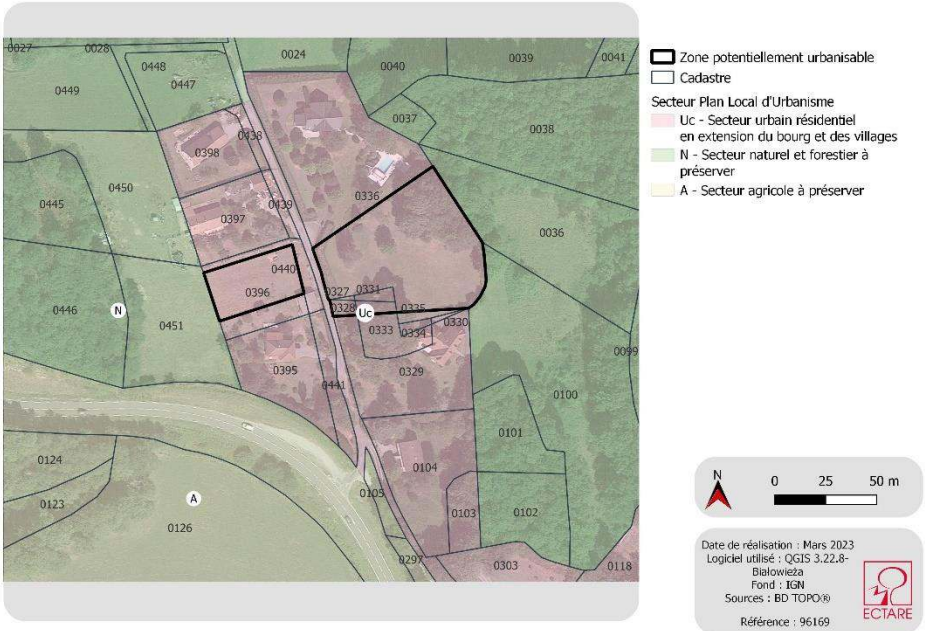
Lac et installations présents sur site (ECTARE)

⇒ Secteur « Les Bruyères »

– Description du secteur

Deux terrains potentiellement urbanisables se situent au nord du village de Les Bruyères. Ils sont en dent creuse et en zonage Uc (secteur urbain résidentiel en extension du bourg et des villages).

Les parcelles concernées sont AW0396 (1 110 m²) et AW0328, AW0331, AW0332 et AW0336 (4 158 m²).



– Sensibilités environnementales

La parcelle à l'ouest est couverte par une prairie, mais non inscrite au RPG 2021. Clôturée, cette parcelle ne semble pas présenter de sensibilité particulière.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Vue sur la parcelle AW0396 depuis la route (source : google street view)

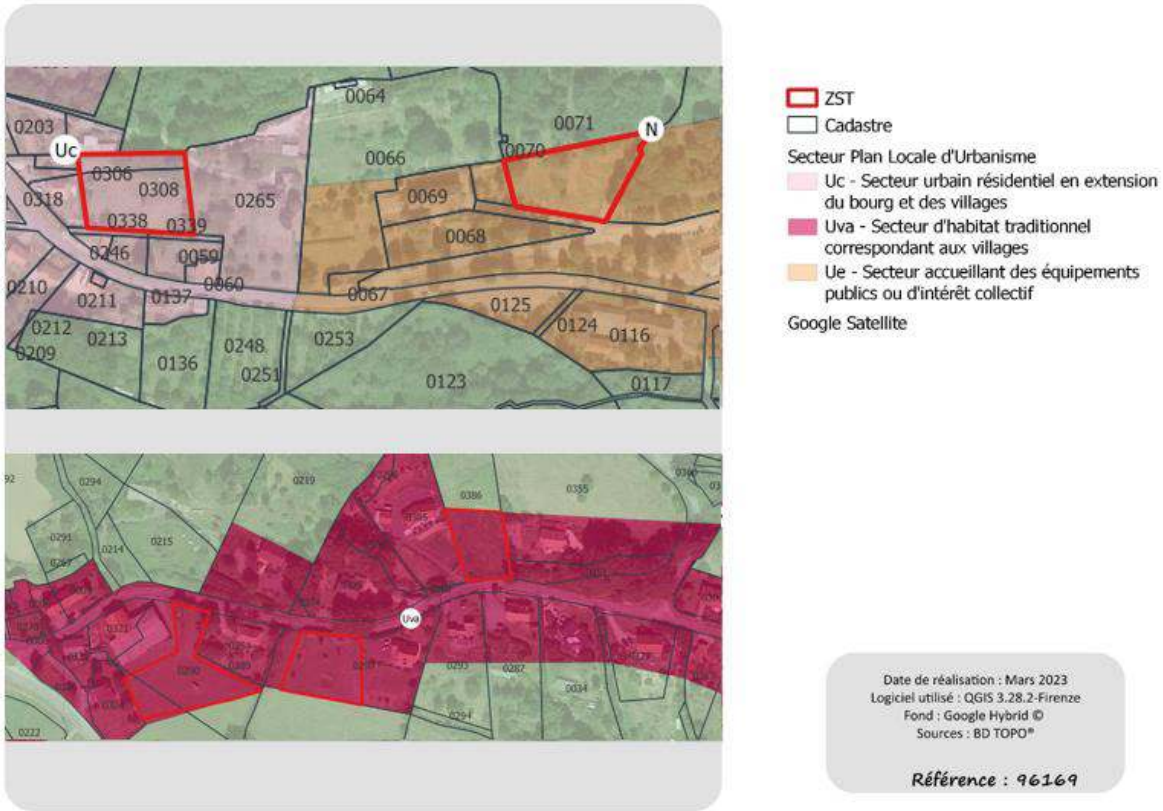
Le terrain à l'est est bordé par une haie monospécifique de résineux. Il constitue un jardin privé avec quelques éléments arborés.

⇒ Secteurs « Les Bains » et « Les Bains d'en bas »

– Description du secteur

Le hameau Les Bains d'en Bas compte deux terrains potentiellement urbanisables et un autre ensemble de trois terrains est présent dans le hameau des Bains. Ces parcelles constituent toutes des dents creuses :

- les parcelle BD0308 et une partie de la parcelle BD0306 (3 252 m²), classées au PLU en secteur urbain résidentiel en extension du bourg et des villages (Uc),
- une portion de la parcelle BD071 (3 150 m²), classée en zone Ue, secteur accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif,
- la partie de parcelle BD0386 (1 173 m²), classée comme secteur d'habitat traditionnel correspond aux villages (Uva),
- une partie des parcelles BD0290 et BD0323, en zone Uva (2 141 m²),
- la partie de parcelle BD0297 (1 546 m²) classée elle aussi en zone Uva.

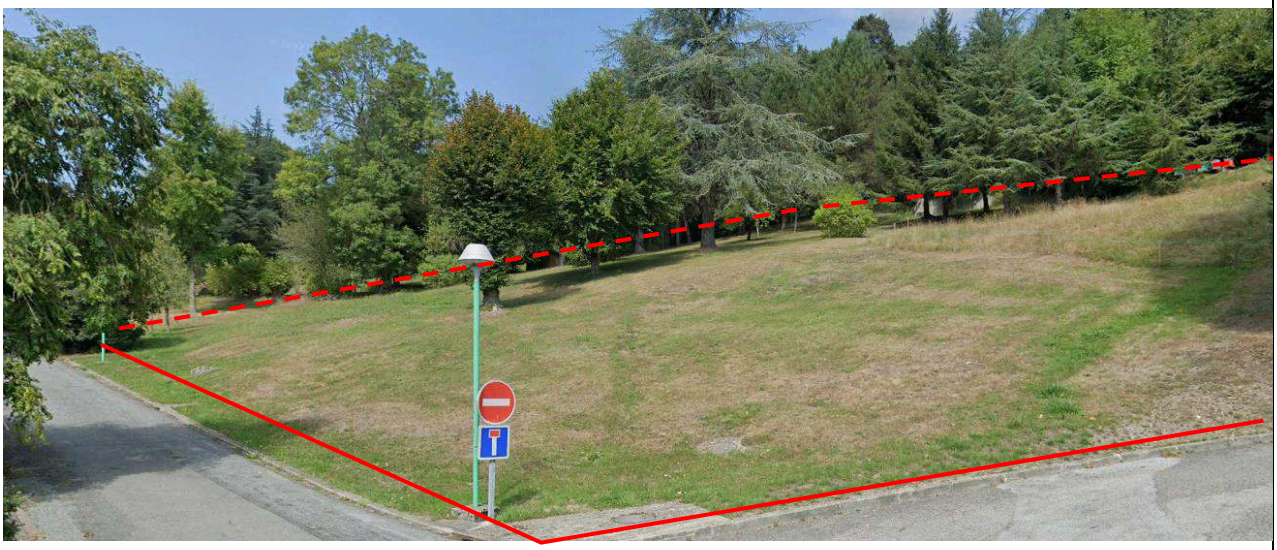


Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

– Sensibilités environnementales

Les parcelles localisées dans le hameau les Bains d'en bas, sont entourées de haies bocagères et présentent des arbres isolés. Autrefois identifiées comme prairie permanente au RPG de 2012, la parcelle BD0308 semble être entretenue par des fauches régulières. Elle se trouve non loin des réservoirs de biodiversité pour la trame boisée identifié par le SRCE Limousin, toutefois complètement enclavée dans l'enveloppe urbaine.

Au vu de ces éléments, ces parcelles semblent présenter un enjeu pour la biodiversité.



Vue sur la parcelle BD0071 depuis la route le sanatorium (source : google street view)

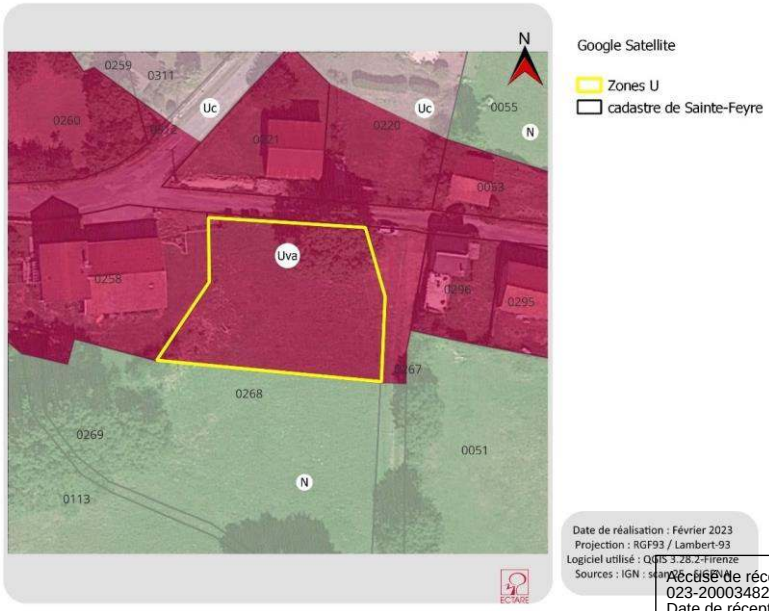
Les deux parcelles localisées dans le hameau les Bains d'en haut (n°BD0386 et BD0297), semblent présenter peu d'enjeu. Il s'agit de milieux herbacés non-inscrits au RPG.

Toutefois, le terrain constitué des parcelles 0290 et 0323 est inscrit au RPG 2021 comme une prairie en rotation longue.

⇒ Secteur « Le Theil »

– Description du secteur

Une parcelle potentiellement urbanisable est présente dans le secteur de Le Theil, à l'ouest de la commune. Cette parcelle est classée au PLU en secteur d'habitat traditionnel correspond aux villages (Uva). Elle se localise en dent creuse (1 037 m²).



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

– Sensibilités environnementales

La sensibilité majeure sur cette parcelle est d'ordre paysager. Les haies et arbres présents sont bénéfiques pour la biodiversité.

Par ailleurs, une sensibilité réside dans la qualité architecturale et l'homogénéité du bâti existant, qu'il conviendra de préserver.



Vue sur la parcelle depuis la route Le Theil (source : google street view)

⇒ **Secteurs « La Villatte » et « Chabreyrolle »**

– Description du secteur

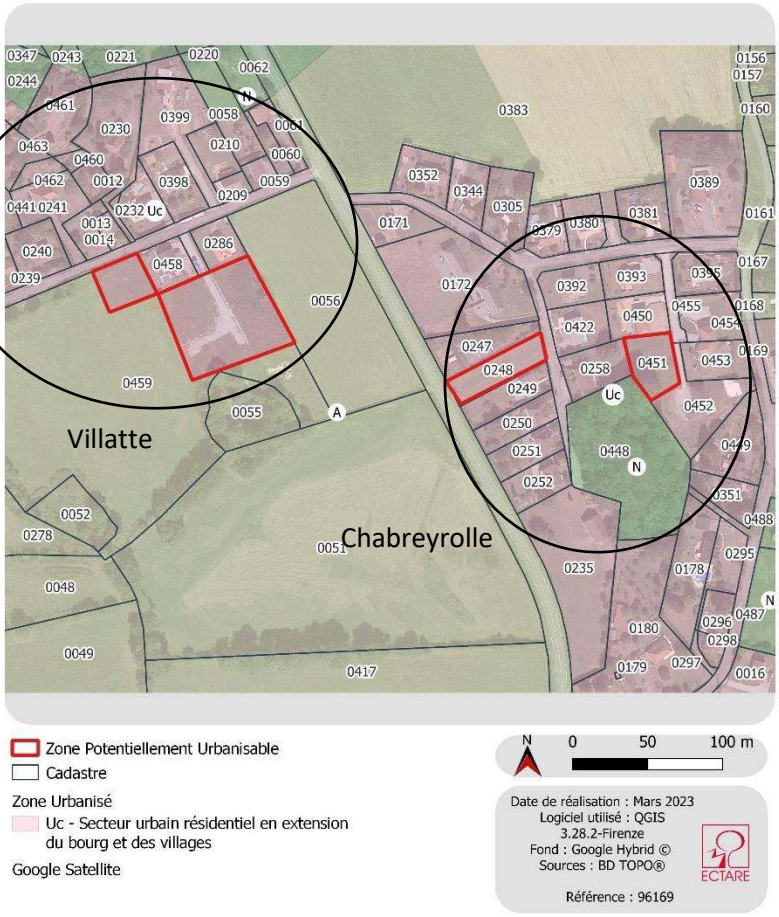
Dans la partie nord-ouest du territoire communal, 3 parcelles ou lots de parcelles classées au PLU en secteur urbain résidentiel en extension du bourg et des villages (Uc) présentent des terrains potentiellement urbanisables.

Deux terrains situés en extension sont identifiés au niveau du hameau de la Villatte : deux parties de parcelles AP0459 (987 m² le long de la route et 4 386 m² au niveau de l'impasse).

Deux terrains sont identifiés au niveau du hameau de Chabreyrolle en dent creuse :

- parcelle AP0248 (1 210 m²),
- parcelle AP0451 (1 130 m²).

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



– Sensibilités environnementales

Concernant les terrains situés au niveau du hameau de la Villatte , ils présentent un faible enjeu paysager. En effet, la parcelle AP0459 est une culture sans haie (non recensée au RPG).

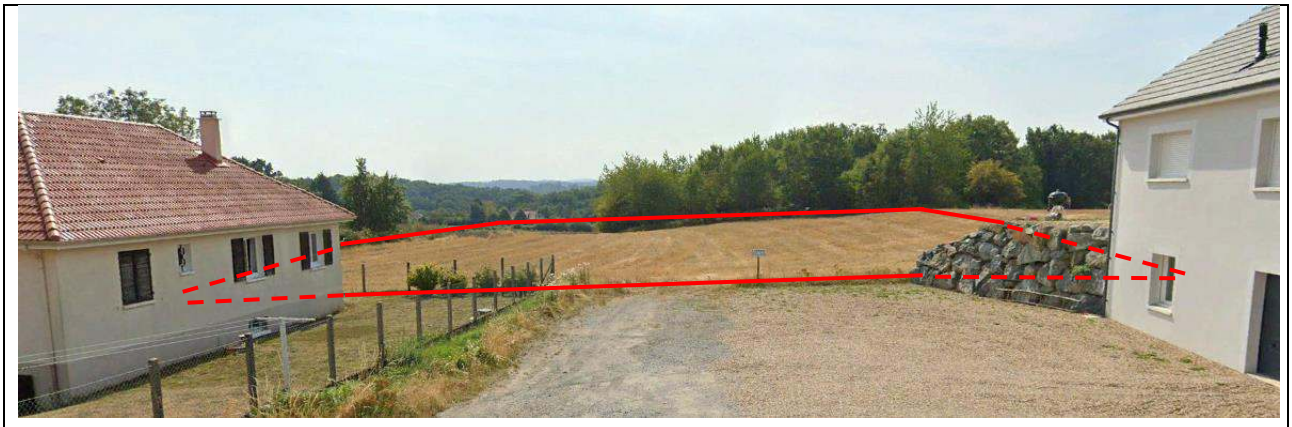
De surcroît, un enjeu de conservation des espaces agricoles peut être identifié sur la parcelle AP0459.

Il faut noter que les parcelles en extension peuvent être en contradiction avec l'objectif affiché pour La Villatte dans le PADD de « Préserver les limites actuelles des autres villages en lien avec la maîtrise de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers ».



Vue sur la parcelle AP0459 (le long de la route) depuis la route la Villatte (source : google street view)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Vue sur *la parcelle AP0459 (au niveau de l'impasse) depuis la route la Villatte* (source : google street view)

Concernant les terrains situés au niveau du hameau de Chabreyrolle, ils présentent également un faible enjeu paysager. Des haies et arbres sont présents le long du périmètre marquant les limites cadastrales.



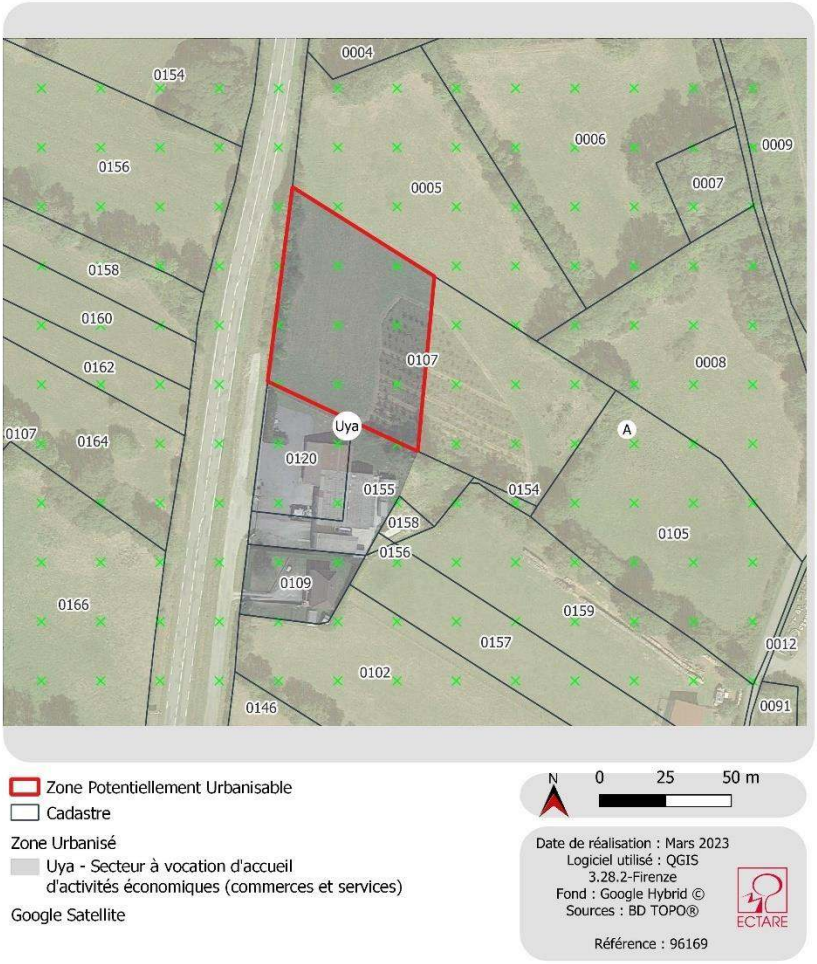
Vue sur la parcelle AP0248 depuis la route de Charbreyolle (source : google street view)

⇒ Secteur « Les Mouillères »

– Description du secteur

Dans la partie nord du bourg de Sainte-Feyre, une parcelle classée en secteur à vocation d'accueil d'activités économiques (commerces et services) au PLU est potentiellement urbanisable : en extension sur la parcelle AX0107 (4 131 m²), le long de la RD942.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



– Sensibilités environnementales

La sensibilité de ce site est plutôt de l'ordre paysager. En effet, pour la parcelle AX0107, lors de notre passage sur le terrain, des ronciers ainsi qu'une prairie pâturée étaient visibles. Le linéaire de haie le long de la route est toutefois intéressant afin cacher les vues du site mais aussi pour la biodiversité ordinaire.

Par ailleurs, cette parcelle est entièrement couverte par une prescription surfacique du PLU « Maillage bocager à préserver pour le maintien des continuités écologique et paysager ».

⇒ Secteurs « Villepetout », « Villemeaux » et « Neuville »

– Description du secteur

Le hameau de Villepetout, au nord du bourg de Sainte-Feyre, comprend une partie de parcelle potentiellement urbanisable. Il s'agit d'une partie de la parcelle ZM0021 (1 748 m²), située en dent creuse et classée en secteur urbain résidentiel en extension du bourg et des villages (Uc).

Le hameau de Villemeaux, situé à environ 500 m à l'est de celui de Villepetout, compte également un terrain potentiellement urbanisable. Il s'agit de la parcelle ZM0369 (1 858 m²), située en dent creuse et classée Uc au PLU.

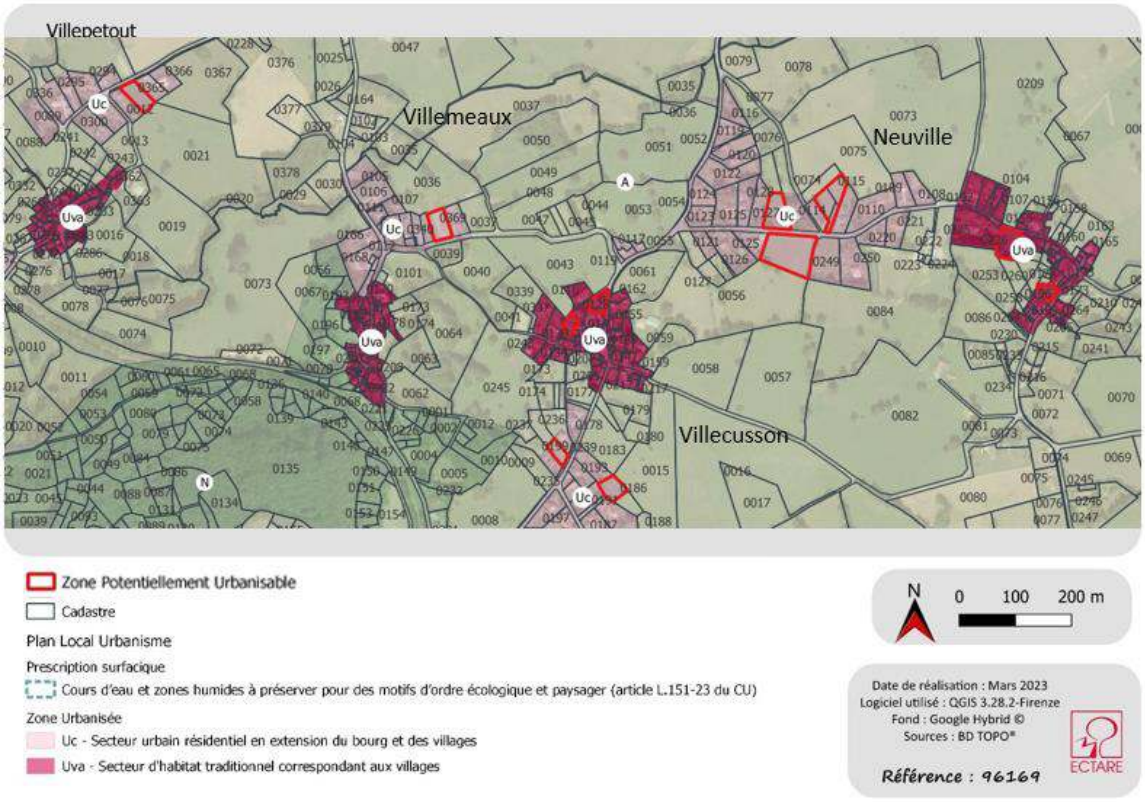
Au sud-est de Villemaux se trouve se hameau de Villecusson qui présente quatre portions de parcelles potentiellement urbanisables. Il s'agit de

- la parcelle ZL0238 (956 m²), localisée en dent creuse et une autre portion de parcelle ZL0186 (1 531 m²), localisée en extension. Toutes deux sont présentes en zone Uc,
- la parcelle ZM0131 (720 m²) et une partie de la parcelle ZM0130 (1 033 m²), localisées en dent creuse et en zone Uva.

Le hameau de Neuville, situé à environ 400 m à l'est de celui de Villemeaux, compte également 4 terrains potentiellement urbanisables. Il s'agit de :

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- la parcelle ZI0128 (2 559 m²), située en dent creuse et classée Uc au PLU,
- une portion de la parcelle ZM0056 (6 111 m²), située en dent creuse et classée Uc au PLU,
- un lot de parcelles ZI0112, ZI0114 et ZI0115 (2 970 m²), situé en dent creuse et classée en zone Uc,
- les parcelles ZK0226 (2 025 m²) et ZK0195 (779 m²), situées en dent creuse et classées secteur d'habitat traditionnel correspond aux villages (Uva) au PLU.



– Sensibilités environnementales

La parcelle ZM0021 (Villepetout) est inscrite au PRG 2021 comme prairie permanente (herbe dominante - ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes). La parcelle 0369, dans le village de Villemeaux, présente des plantations pour le maraichage (non inscrite au RPG 2021).



Vue sur la parcelle ZM0369 du village de Villemeaux (prairie permanente non inscrite au RPG)

Les parcelles présentes dans le hameau de Villecusson sont quatre parcelles herbacées non inscrites au PRG.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Concernant les parcelles du hameau de Neuville, un faible enjeu paysager et agricole est identifié. Ces zones sont des praires entretenues bordées par des haies. A ce titre, la parcelle 0056 est inscrite au RPG 2021 comme prairie permanente (herbe dominante - ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes).

Par ailleurs, la parcelle ZM0226 présente un ruisseau intermittent sur son côté ouest, intéressant pour la biodiversité.

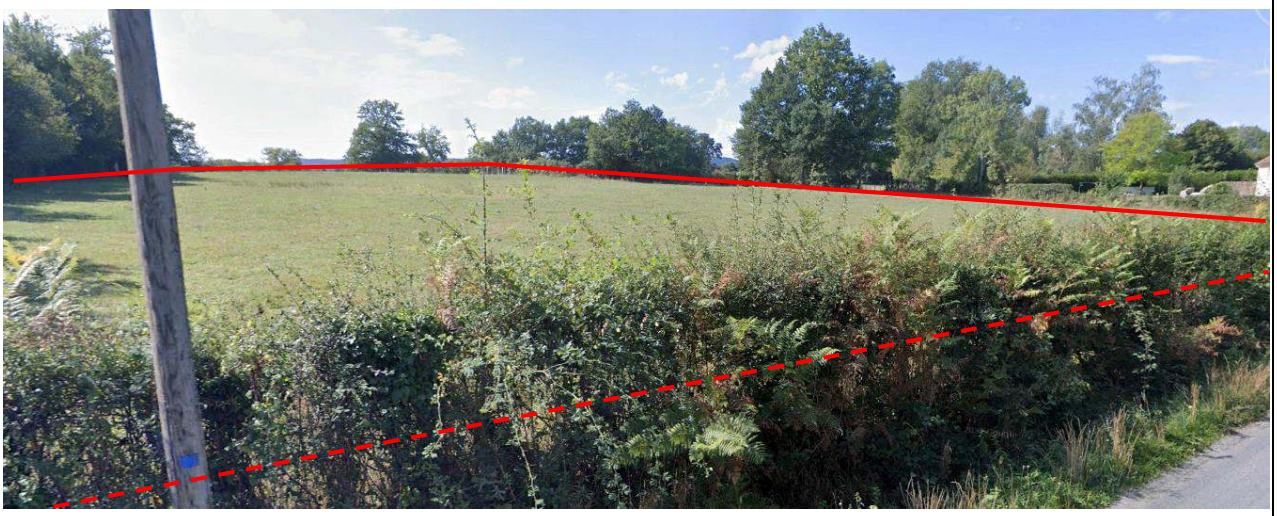
De surcroît, un milieu potentiellement humide est présent sur site.



Parcelle ZM0226 (plan IGN)



Potentialité de milieu humide (agrocampus)



Vue sur la parcelle ZM0056 du hameau de Neuville (source : google street view)

Notons que la parcelle en extension peut être en contradiction avec l'objectif affiché pour Villecusson dans le PADD de « Préserver les limites actuelles des autres villages en lien avec la maîtrise de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

⇒ Secteurs « Villedard », « La Valette » et « Cherpont »

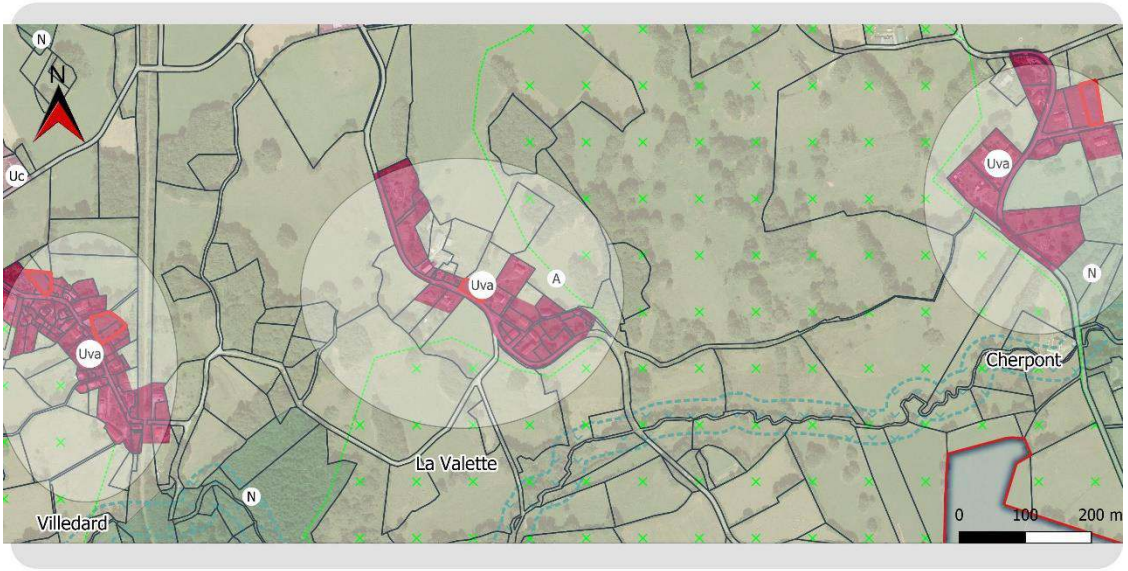
– Description du secteur

Le hameau de Villedard, au nord du bourg de Sainte-Feyre, compte deux parcelles potentiellement urbanisables. Il s'agit de la parcelle AW0234 et AW0235 (1 748 m²), située en dent creuse et classée secteur d'habitat traditionnel correspond aux villages (Uva) au PLU.

Le hameau de la Valette, situé à environ 500 m à l'est de celui de Villedard, compte également une portion de terrain potentiellement urbanisable. Il s'agit de la parcelle ZL0242 (1 858 m²), située en dent creuse et classée Uva au PLU.

Le hameau de Cherpont, situé à environ 1 km à l'est de celui de la Valette, compte également un terrain potentiellement urbanisable. Il s'agit de la parcelle la ZK0270 (1 448 m²), située en extension de la zone urbanisée et classée Uva au PLU.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Zone Potentiellement Urbanisable
Zone Urbanisé
Uva - Secteur d'habitat traditionnel correspondant aux villages
Cadastre
Prescripiton surfacique
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)
Google Satellite

Date de réalisation : Mars 2023
Logiciel utilisé : QGIS 3.28.2-Firenze
Fond : Google Hybrid ©
Sources : BD TOPO®
ECTARE
Référence : 96169

– Sensibilités environnementales

Concernant les parcelles du hameau de Villedard et celle du hameau de la Valette, une sensibilité d'ordre paysager et biodiversité est présente. En effet, ces parcelles possèdent des éléments bocagers dans leur pourtour et sont des prairies entretenues. Ces éléments sont intéressants pour la biodiversité ordinaire.



Vue sur la parcelle 0242 du hameau de la Valette (source : google street view)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Concernant la parcelle du hameau de Cherpont, elle est recensée au RPG 2021 comme prairie permanente (herbe dominante – ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes).

Par ailleurs, le site se localise à une centaine de mètres d'un espace naturel, le lac de Cherpont. Classé « à valoriser » et « corridor aquatique » selon le PADD, ce lac est aussi identifié au titre du SRCE Limousin comme un réservoir de biodiversité.

Cette parcelle présente donc une sensibilité agricole et une sensibilité faible pour la biodiversité.

Notons que cette parcelle en extension peut être en contradiction avec l'objectif affiché pour Cherpont dans le PADD de « Préserver les limites actuelles des autres villages en lien avec la maîtrise de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers ».



Vue sur la parcelle ZK0270 du hameau de Cherpont (source : google street view)

⇒ Secteur « Villasmeillas »

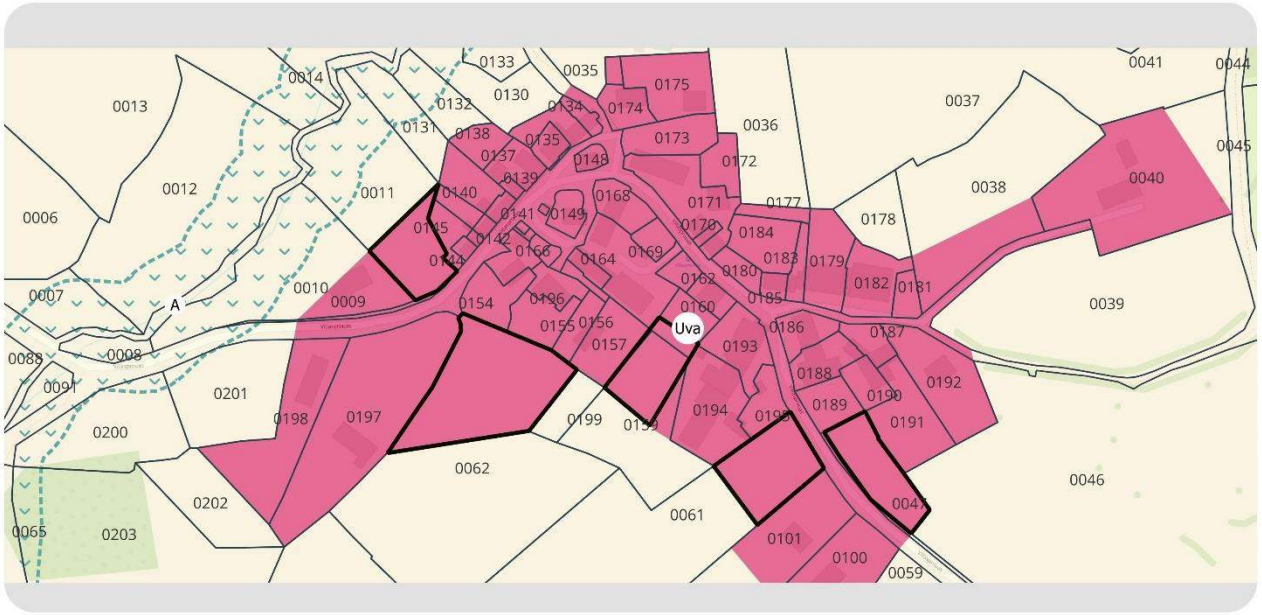
– Description du secteur

Dans la partie nord-est du territoire communal, 5 parcelles ou portions de parcelles classées secteur d'habitat traditionnel correspond aux villages (Uva) au PLU présentent des terrains potentiellement urbanisables.

Cinq terrains situés en dent creuses sont identifiés :

- Une portion de la parcelle ZI0061 (1 320 m²) ;
- Une portion de la parcelle ZI0159 et 0158 (1 020 m²) ;
- Une partie de la parcelle ZI0011 (961 m²) ;
- Une portion de la parcelle ZI0062 (2 961m²) ;
- La parcelle ZI0047 (1048m²).

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



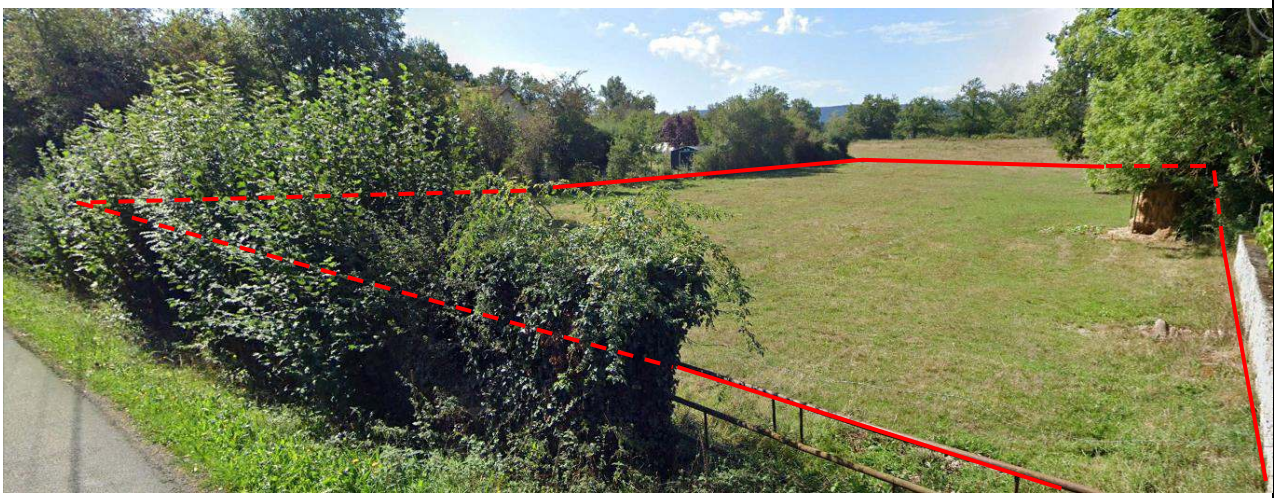
– Sensibilités environnementales

La parcelle ZI0062 a fait l'objet d'un passage sur le terrain.

Hors parcelle ZI0062, la sensibilité majeure pour ces sites est paysagère ainsi qu'agricole. En effet, ils sont tous couverts par des prairies entretenues avec des haies bocagères sur les pourtours.

Ils peuvent avoir un certain intérêt paysager dans la mesure où ils contribuent à l'identité paysagère et culturelle du Grand Guéret. De surcroit, ils jouent un rôle dans le maintien de la biodiversité ordinaire. Ce type de couvert est toutefois largement répandu dans le secteur.

Plus précisément, la parcelle ZI0061 est inscrite au RPG 2021 comme prairie permanente (herbe dominante – ressources fourragères ligneuses absentes ou peu présentes).



Vue sur la parcelle ZI0061 depuis la route de Villasmeillas (source : google maps street view)

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

La parcelle ZI00062 est une prairie en extension. Après passage sur le terrain, il s'avère la présence d'une zone humide sur quasiment toute la surface du site sauf au niveau de la haie. La haie est composée de vieux chênes de grande taille.

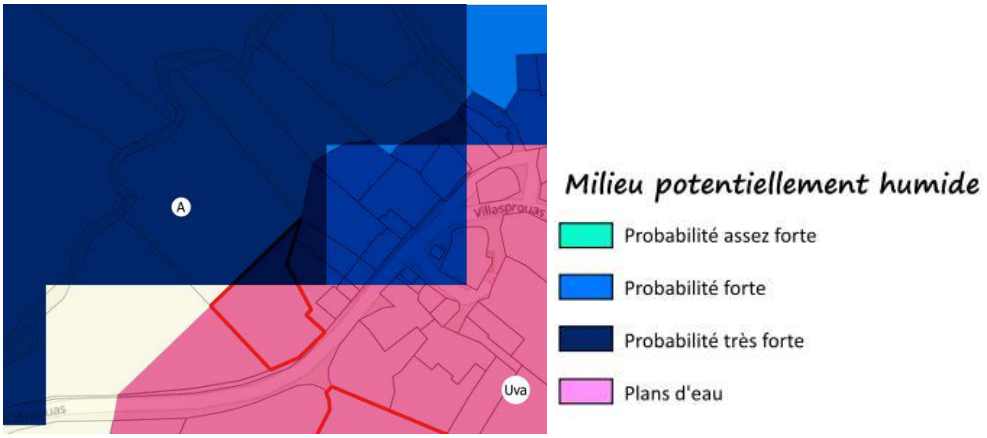


Zone humide sur la parcelle ZI0062 en extension



Haie présente sur la parcelle ZI0062

Une attention particulière devra être présente concernant la parcelle ZI00011. En effet, une portion au nord est potentiellement humide.





Vue sur la parcelle ZI0011 depuis la route de Villasmeillas (source : google street view)

⇒ **Secteur « Les Quatre Vents »**

- **Description du secteur**

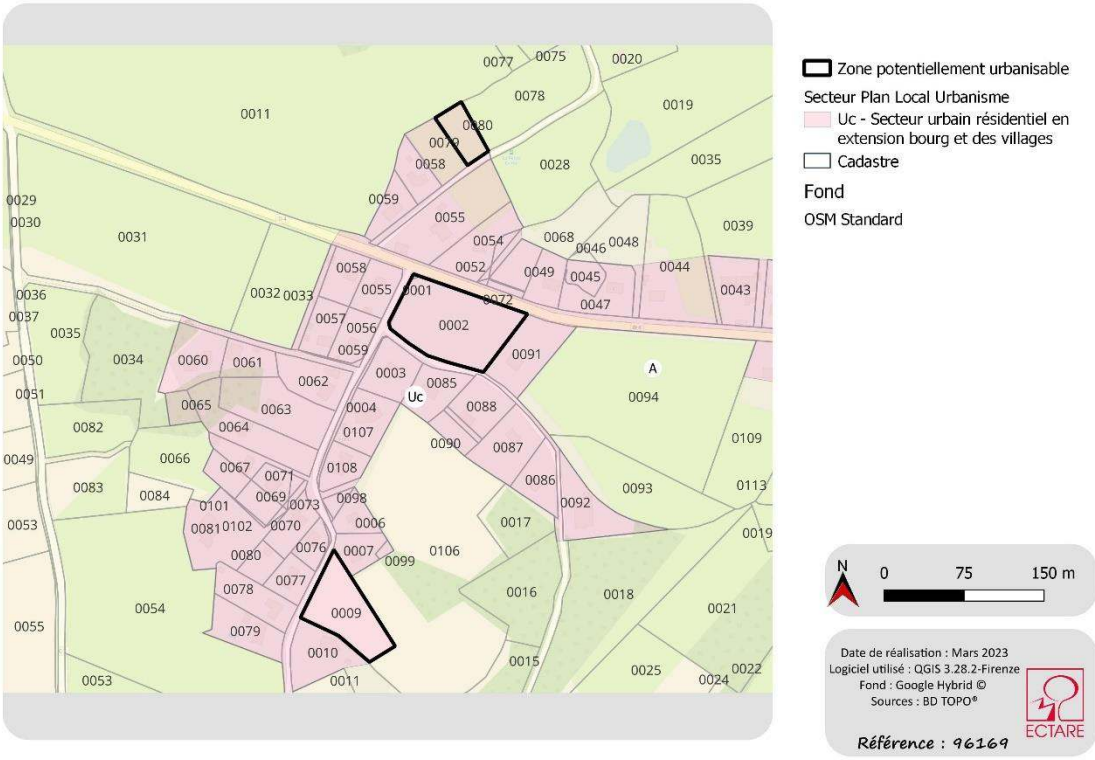
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Dans la partie nord du territoire communal, 3 parcelles ou portion de parcelles classées en secteur urbain résidentiel en extension du bourg et des villages (Uc) au PLU présentent des terrains potentiellement urbanisables.

Deux terrains situés en dent creuses sont identifiés dans le hameau des Quatre Vents :

- une portion de la parcelle ZN0009 (4 033 m²) localisée en dent creuse,
- la parcelle ZN0002 (6 896 m²) localisée en dente creuse.

Une autre parcelle ZP0080 (1 408 m²) est située en extension de la zone urbanisée le long de la route la petite Gorce.



– Sensibilités environnementales

Aucune sensibilité majeure n'est observée sur ces parcelles. Il s'agit de prairies non recensées au RPG.



Vue sur la parcelle ZN0009 depuis la route des Quatre Vents (source : google street view)

Notons que la parcelle en extension au nord peut être en contradiction avec l'objectif affiché pour les Quatre Vents dans le PADD de « Préserver les limites actuelles des autres villages en lien avec la maîtrise de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

⇒ Secteurs « Pommeret » et « Champs-Blancs »

– Description du secteur

Dans la partie nord du territoire communal, en direction de Guéret, 13 parcelles présentant des terrains potentiellement urbanisables.

Trois parcelles en secteur Uyb, secteur à vocation d'accueil d'activités artisanales et industrielles :

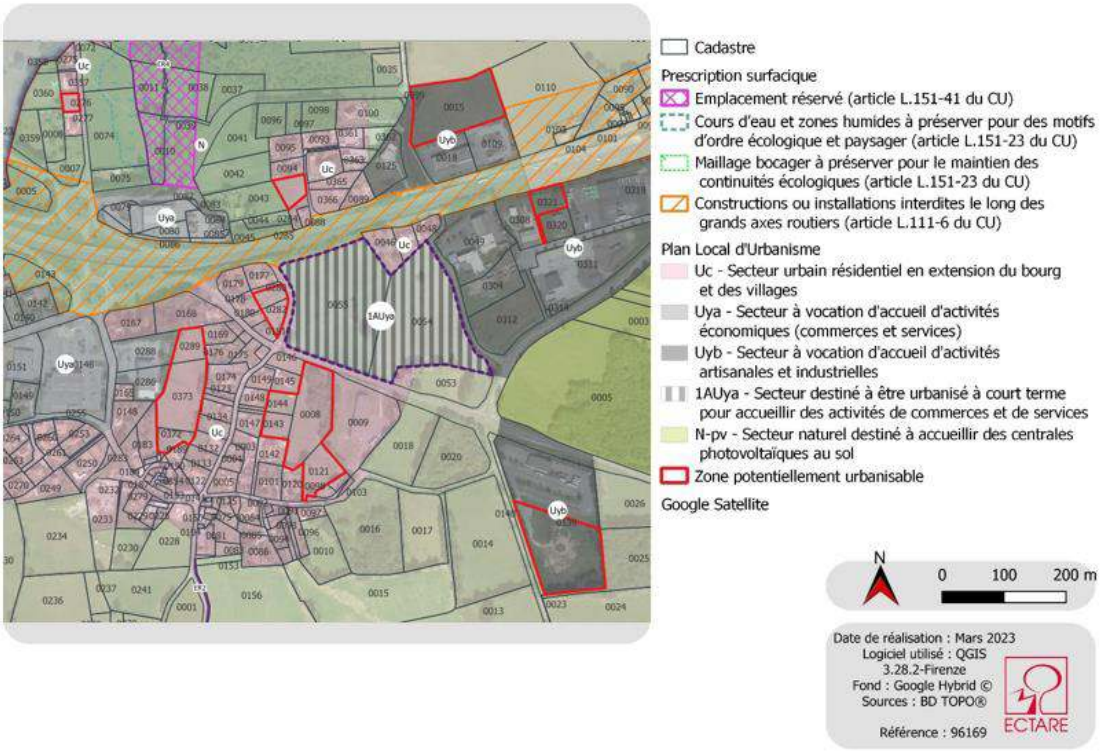
- la portion de parcelle ZO0139 (12 243 m²) en extension,

la parcelle ZB0015 (10 486 m²) en extension à Pommeret (nord de la RN145),
la parcelle ZA0321 (2 025 m²) en extension.

Quatre terrains situés en dent creuses en secteur Uc, secteur urbain résidentiel en extension du bourg et des villages :

- un lot de parcelle (ZO0144, ZO0143, ZO0008 et ZO0121) pour un total de 13 458 m²,
- un lot de parcelles (ZA0289, ZA0373 et ZA0372) pour un total de 9 844 m²,
- deux parcelles (ZA0282 et ZA0281), sur une surface de 2 311 m²,
- une portion de la parcelle ZA0043 (1 615 m²) à Pommeret,
- une parcelle plus au nord (ZA0276) pour une surface de 706 m² à Pommeret.

Un dernier lot de parcelles (ZP0005, ZP0003, ZP0002, ZP0001, ZP0009, ZP0008, ZP0006 et ZP0007) est classé en secteur N-pv sur plus de 15 hectares. Il s'agit d'un secteur naturel destiné à accueillir des centrales photovoltaïques.



– Sensibilités environnementales

Les parcelles classées en Uc au sud de Champs Blancs ont fait l'objet d'un passage sur le terrain.

Il existe une faible sensibilité de l'ordre paysager pour les parcelles étendues en secteur Uyb. En effet, il s'agit de prairies non identifiées au RPG. La parcelle ZO0139 au sud de la zone présente des haies et éléments bocagers intéressants pour le paysage. Elle apparaît toutefois comme déjà partiellement artificialisée.

Les zones sud en secteurs Uc présentent des enjeux écologiques et agricoles, les parcelles ZA0282 et ZA0281 ne présentant pas de sensibilité particulière (déjà partiellement aménagée pour la seconde).

Le lot de parcelles de 1,3 ha (à l'est) présente un intérêt écologique au niveau des haies et arbres isolés notamment. Ce site est occupé par des prairies peu entretenues, ainsi qu'un boisement comprenant beaucoup de ronciers d'enjeu écologique assez faible. A l'est, une haie composée de vieux chênes délimite les parcelles et présente potentiellement

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

des cavités intéressantes pour les chiroptères. Quelques arbres isolés ponctuent le site. Il conviendra de les conserver.



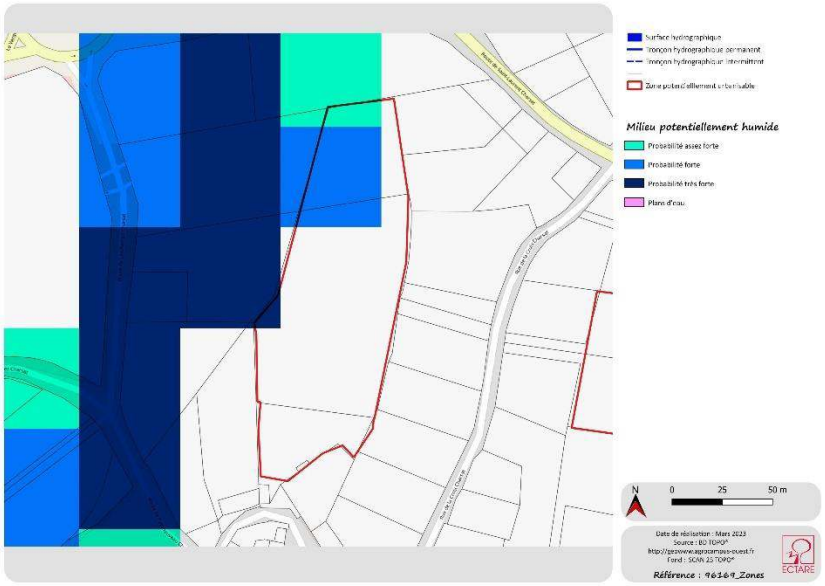
Haie de chêne à l'est (ECTARE)



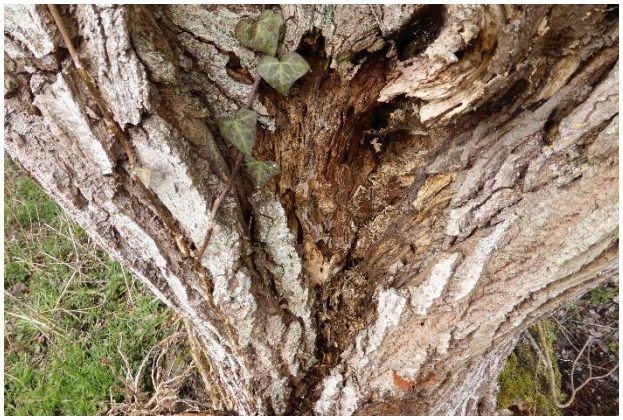
Boisement et roncier sur le site (ECTARE)

Le lot de parcelles de 0,3 ha (ouest) situées derrière un supermarché présente des enjeux écologiques moyens voire ponctuellement forts . Il s'agit d'une prairie pâturée par des chèvres.

Un ruisseau longe la partie ouest du site. Il semble en bon état et présente une ripisylve arbustive. Une zone humide est présente au niveau de ce ruisseau ainsi qu'un fossé transversal au centre du site.



Par ailleurs, quelques arbres isolés tels des vieux chênes à l'est et au nord (en propriété privée) présentent des marques de présences d'insectes saproxyliques.





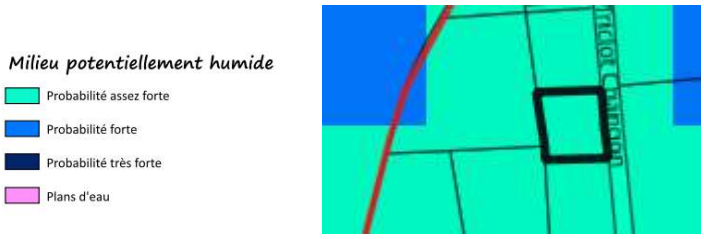
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Traces de présence du coléoptère saproxylique protégé - le Grand capricorne (ECTARE)

Ripisylve et végétation de zone humide présentes près du ruisseau (ECTARE)

Au niveau agricole, la parcelle ZA00043 est inscrite au RPG 2021 en tant qu'« autre prairie temporaire de 5 ans ou moins ». Elle ne semble pas présenter pas de sensibilités majeures et s'étend sur une surface très modeste.

Par ailleurs, la parcelle ZA0276 présente au nord, est potentiellement humide avec une probabilité assez forte.



Potentialité de milieu humide (agrocampus)

Par ailleurs, les parcelles à vocation principale d'habitat 0043 (Pommeret), 0281 et 0282 (Champs Blancs) se trouvent à proximité de la RN145, voie classée bruyante.

Enfin, notons que la parcelle en extension Uyb peut être en contradiction avec l'objectif affiché pour le Pommeret dans le PADD de « Préserver les limites actuelles des autres villages en lien avec la maîtrise de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

⇒ Secteurs « Charsat » et « Le Verger »

– Description du secteur

Dans la partie nord du territoire communal, en direction de Guéret, 7 parcelles ou lots présentent des terrains potentiellement urbanisables.

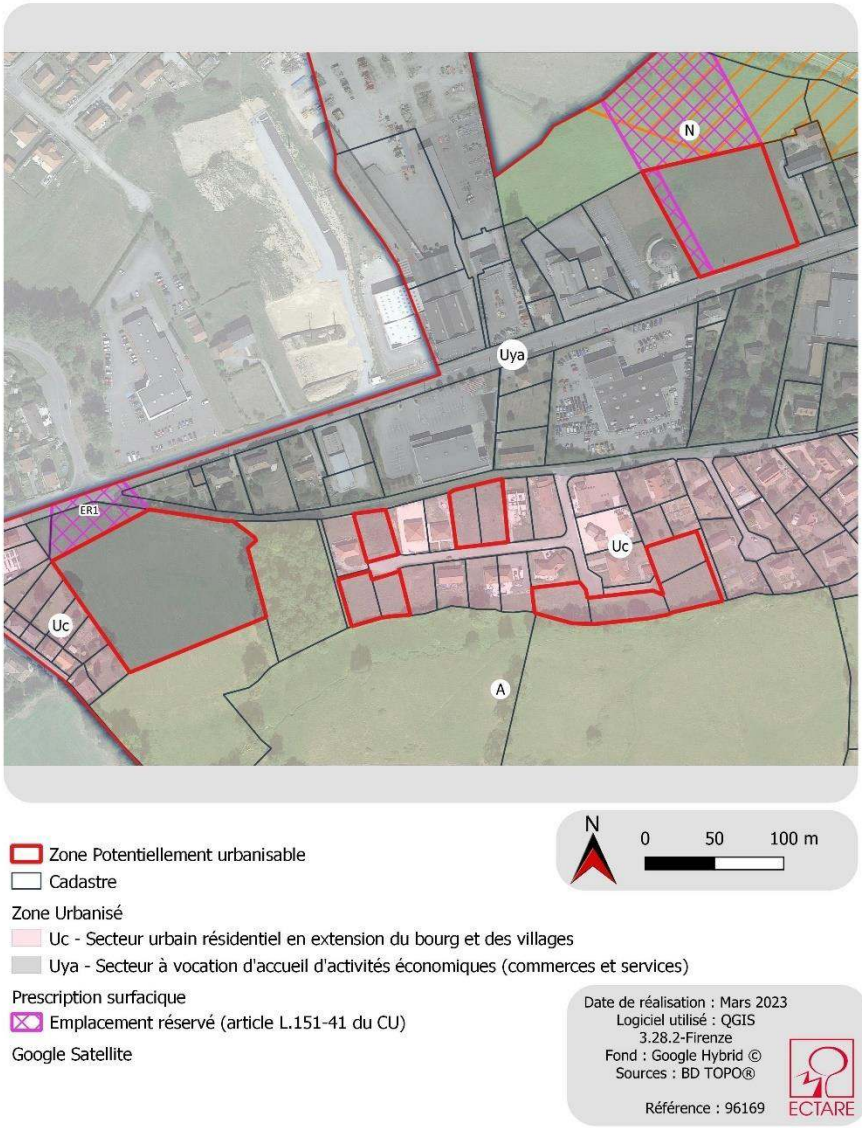
Deux parcelles en secteur Uya, secteur à vocation d'accueil d'activités économiques (commerces et services) :

une parcelle ZA0323 (6 592 m²) localisée en dent creuse,
une portion de parcelle ZA0369 (11 591 m²) en extension.

Quatre terrains situés en secteur Uc, secteur urbain résidentiel en extension du bourg et des villages :

- une parcelle ZA0333 en dent creuse (816 m²),
- un lot de parcelle en dent creuse (ZA0336 et ZA0337) pour un total de 1 676 m²,
- un lot de parcelles en extension (ZA0331 et ZA0349) pour un total de 1 434 m²,
- un lot de parcelles en extension (ZA0343, ZA0350, ZA0326 et ZA0325) pour une surface de 4 053 m² ; notons que les parcelles ZA0325 et ZA0326 ne sont pas inscrites au PFU.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



– Sensibilités environnementales

Les parcelles classées en Uc à ZA les Champs Blancs (ZA0326, ZA0343, ZA0350) ont fait l'objet d'un passage sur le terrain.

Concernant les parcelles localisées en zonage Uya, la sensibilité majeure est de l'ordre paysagère. En effet, toutes deux localisées à proximité de la route « Le Verger », elles sont donc très visibles. Sur site, on y recense des cultures, dont une inscrite au RPG pour la parcelle ZA0369 comme colza d'hiver. Quelques haies sont présentes dans les pourtours de ces zones.

En complément, la parcelle ZA0323 est concerné par l'emplacement réservé n°3 (création d'un bassin de rétention).

Les secteurs Uc sont localisés au sein d'une zone pavillonnaire, en dent creuse et en extension. Elles sont de petites tailles et les sensibilités apparaissent donc assez faibles.

Toutefois, le lot de parcelles localisé au sud dispose d'un ruisseau à proximité et d'une ripisylve assez intéressante. Après passage sur site, il s'avère qu'aucune zone humide n'est observée au regard de la végétation malgré une potentialité forte. Les terrains comprennent un bassin de rétention (quasiment à sec lors de notre passage), d'un jardin particulier ainsi qu'une plantation de résineux toute récentes.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



Bassin de rétention quasiment à sec sur la parcelle ZA0350 (ECTARE)



Plantation de résineux sur les parcelles ZA0325 et ZA0326 (ECTARE)

⇒ Secteurs « Le Breuil », « Brugnat » et « Les Vergnes »

– Description du secteur

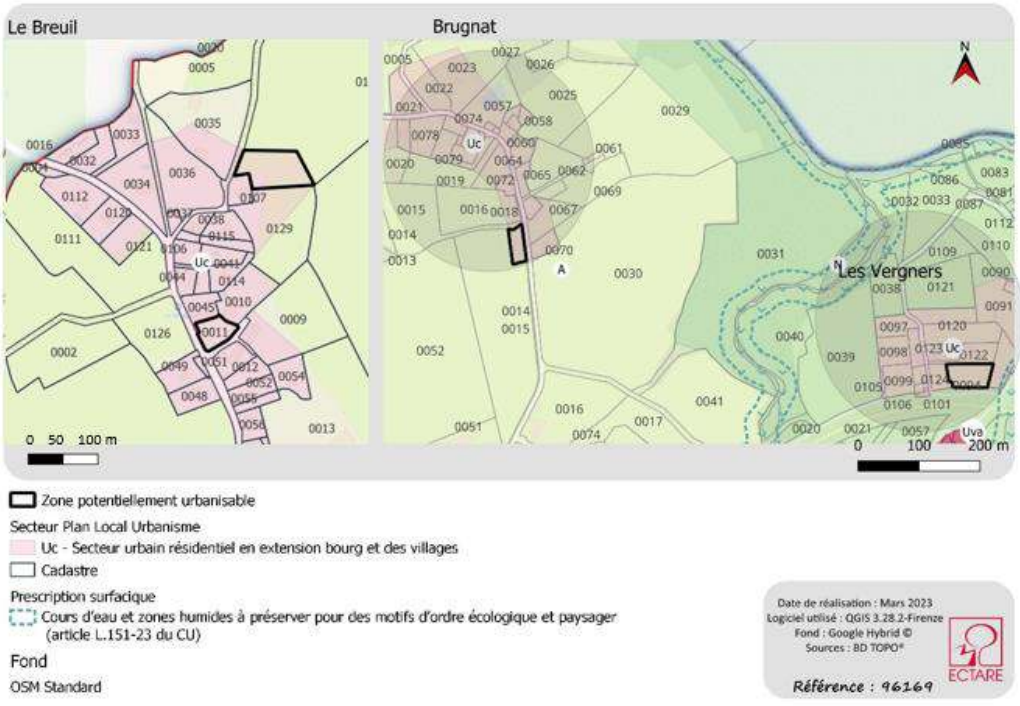
Dans la partie nord du territoire communal, 4 parties de parcelles présentent des terrains potentiellement urbanisables en zone Uc, secteur urbain résidentiel en extension du bourg et des villages.

Deux terrains situés en extension:

- une portion de parcelle située dans le nord du hameau « Le Breuil » (ZB0130) sur une surface de 3 144 m²,
- une portion de parcelle située dans le sud du hameau « Brugnat » (ZD0015) sur une surface de 1 331 m².

Deux terrains en dent creuse :

- la partie de parcelle située dans le sud du hameau « Les Vergnes » (ZC0094) est sur une surface 2 636 m²,
- la parcelle ZB0011 dans le village Le Breuil (1 243 m²).



– Sensibilités environnementales

La parcelle ZB0011 est située en plein village et semble être un jardin entretenu.

Il existe une faible sensibilité de l'ordre paysager pour les autres parcelles. Non-inscrites au RPG sauf pour la parcelle ZD0015 (inscrite comme « Autre prairie temporaire de 5ans ou moins »), ces sites semblent à usage agricole. Ce type

Accusé de réception préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

d'espace peut être considéré comme modérément sensible dans la mesure où il contribue à l'identité paysagère et culturelle du Grand Guéret. Il contribue également au maintien de la biodiversité ordinaire. Ce type de couvert est toutefois largement répandu dans le secteur.

Enfin, notons que les parcelles en extension peuvent être en contradiction avec l'objectif affiché pour Le Breuil et Brugnat dans le PADD de « Préserver les limites actuelles des autres villages en lien avec la maîtrise de la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

4.1.3. Analyse des incidences des emplacements réservés

Le projet de PLU comprend quatre emplacements réservés. Il s'agit :

- de l'aménagement d'un carrefour (ER1) en limite communale avec Gueret,
- de l'élargissement d'une voie (ER2), au sud du lieu-dit « Charsat »,
- de la création d'un bassin de rétention (ER3), au lieu-dit « Le Verger »,
- de la création d'un bassin de rétention, zone d'expansion des crues de Changon (ER4).

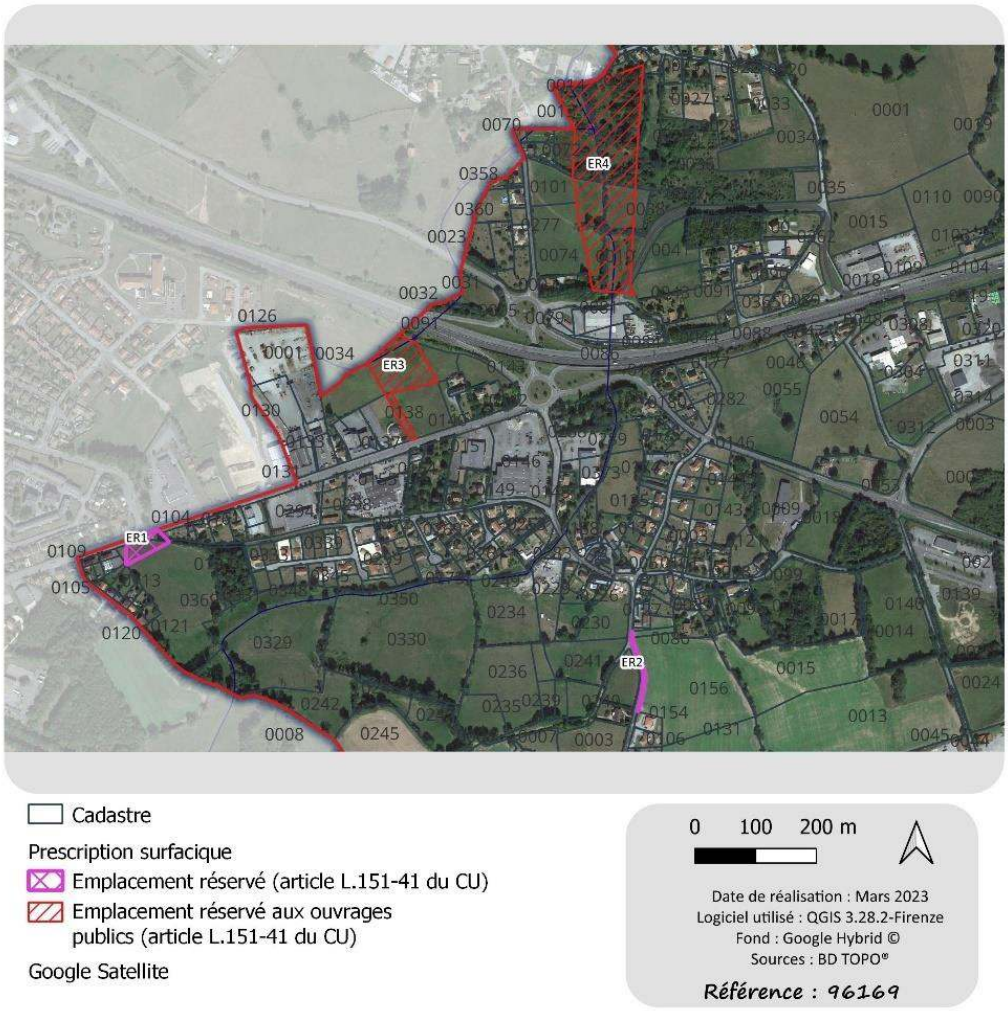


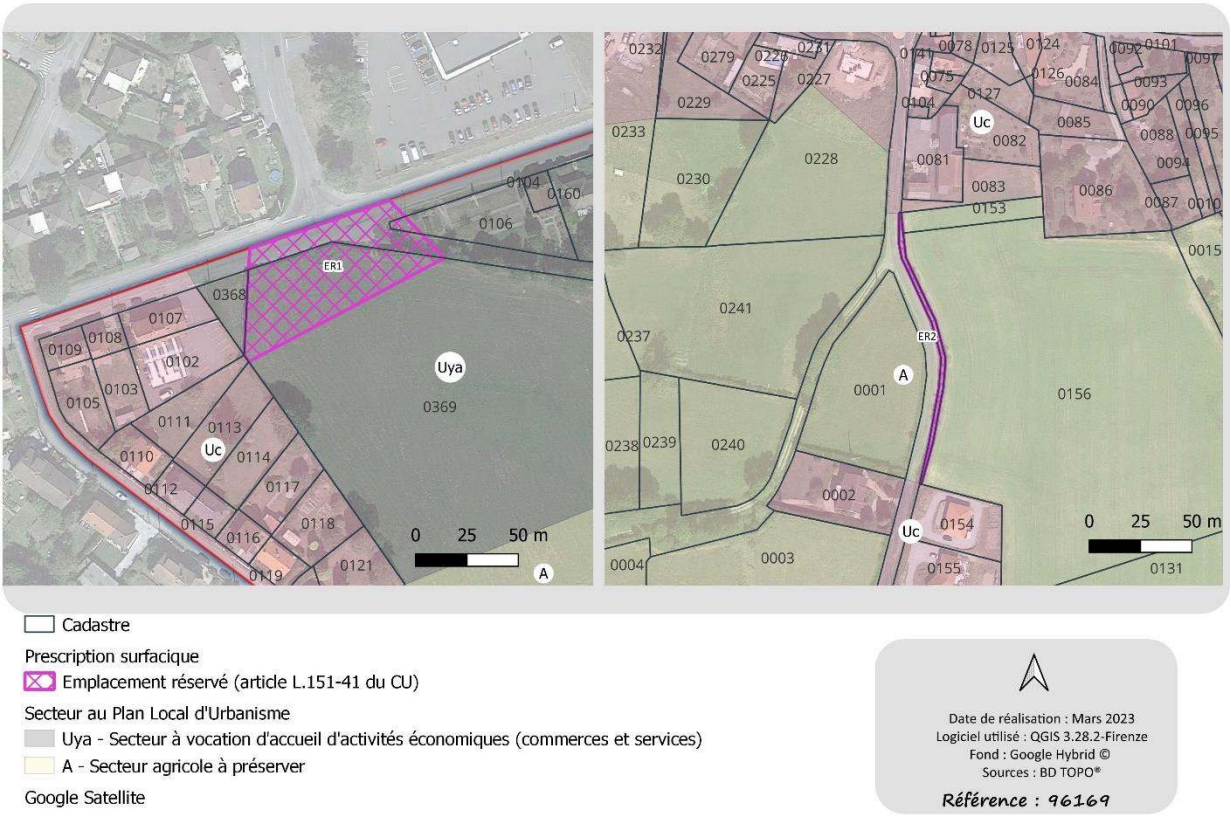
Figure 41 : Localisation des emplacements réservés

⇒ **Emplacements réservés « voieries »**

− **Description du secteur**
Dans la partie nord du territoire communal, 2 portions de parcelles sont inscrites en tant qu'emplacement réservé pour des aménagements de la voierie (carrefour et élargissement). Les terrains sont localisés : ▪ ER1 : En secteur Uya : secteur à vocation d'accueil d'activités économiques sur une surface de 2 166 m². Les parcelles concernées sont les 0106 et 0369. Ce site est voué à la création d'un carrefour giratoire,

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- ER2 : En secteur A : secteur à vocation agricole sur une surface de 266 m² en linéaire le long de la route de Charsat. La parcelle concernée est la 0152. Ce site est voué à la création d'un cheminement doux vers Charsat.



Cadastre
Prescription surfacique
Emplacement réservé (article L.151-41 du CU)
Secteur au Plan Local d'Urbanisme
Uya - Secteur à vocation d'accueil d'activités économiques (commerces et services)
A - Secteur agricole à préserver
Google Satellite

Date de réalisation : Mars 2023
Logiciel utilisé : QGIS 3.28.2-Firenze
Fond : Google Hybrid ©
Sources : BD TOPO®
Référence : 96169

– Sensibilités environnementales

L'emplacement ER1 présente un faible intérêt paysager. Sur site, on y recense des cultures, dont une inscrite au RPG pour la parcelle 0369 comme colza d'hiver. Quelques haies sont présentes dans les pourtours de ces zones.

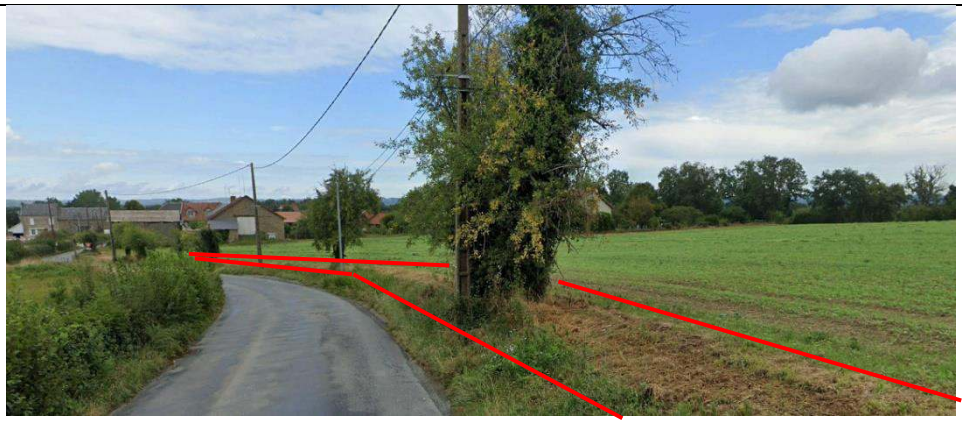


ER1 (open maps street view)

Cet emplacement réservé est en lien avec l'urbanisation prévue de la parcelle située au sud (cf. 4.3.2.j).

Concernant l'emplacement ER2, une faible sensibilité d'ordre paysager existe. En effet, des arbres isolés sont présents le long de la route. Ils participent à l'ambiance paysagère du Grand Guéret et au maintien de la biodiversité.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023



ER2 : Route de Charsat (open maps stree view)

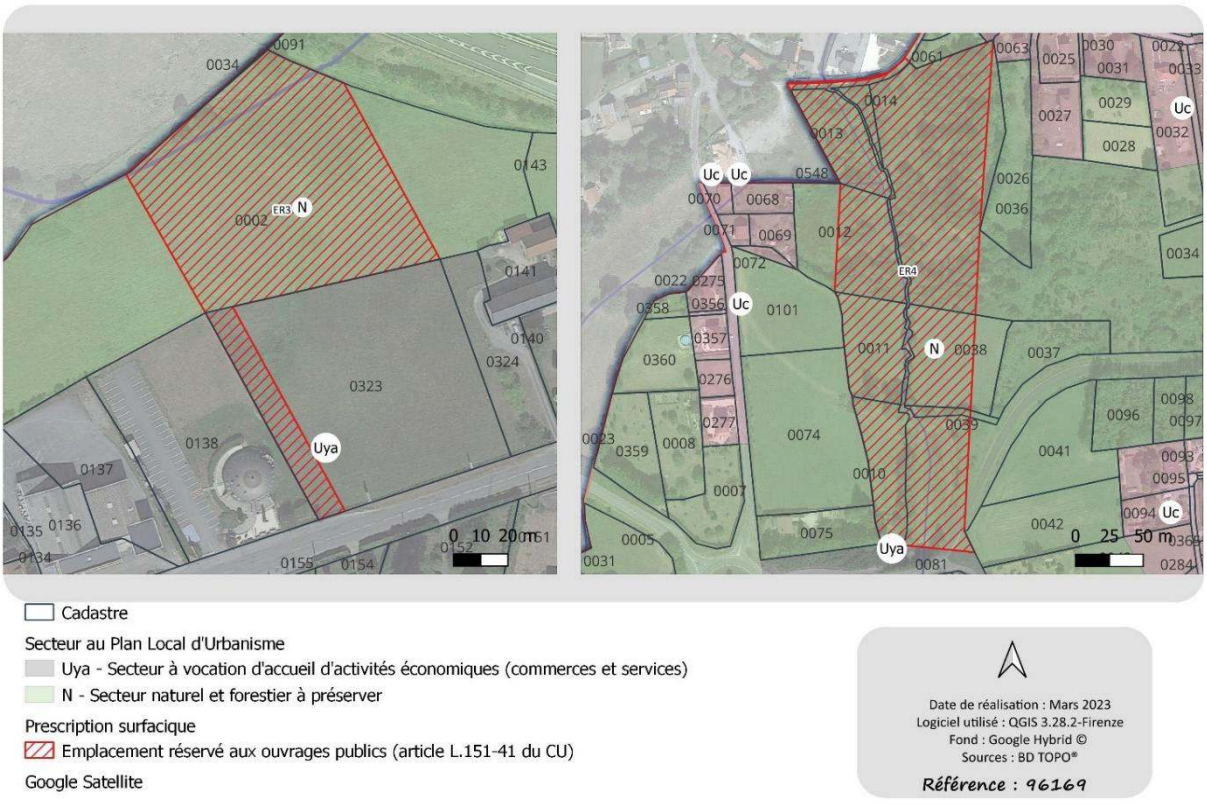
⇒ Emplacements réservés pour des ouvrages de gestion d'eau pluviale

– Description du secteur

Dans la partie nord du territoire communal, 2 portions de parcelles sont inscrites en tant qu'emplacement réservé pour la réalisation d'aménagements liés à la gestion des eaux pluviales.

Les terrains sont localisés :

- ER3 : en secteur Uya et N : secteur à vocation d'accueil d'activités économiques ainsi que le secteur naturel sur une surface de 7 130 m²,
- ER4 : en secteur N : secteur naturel sur une surface de 34 961 m².



– Sensibilités environnementales

Concernant l'emplacement ER3, un intérêt écologique semble être présent. En effet, un cours d'eau longe le nord du site. Une zone potentiellement humide peut être présente sur sa partie nord.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Il existe une faible sensibilité de l'ordre paysager pour ce site. Non inscrite au RPG, la parcelle semble être entretenue. Ce type d'espace peut être considéré comme modérément sensible dans la mesure où il contribue à l'identité paysagère et culturelle du Grand Guéret. Il contribue également au maintien de la biodiversité ordinaire. Ce type de couvert est toutefois largement répandu dans le secteur.



Vue sur l'emplacement ER3 depuis la RN145 (open maps street view)

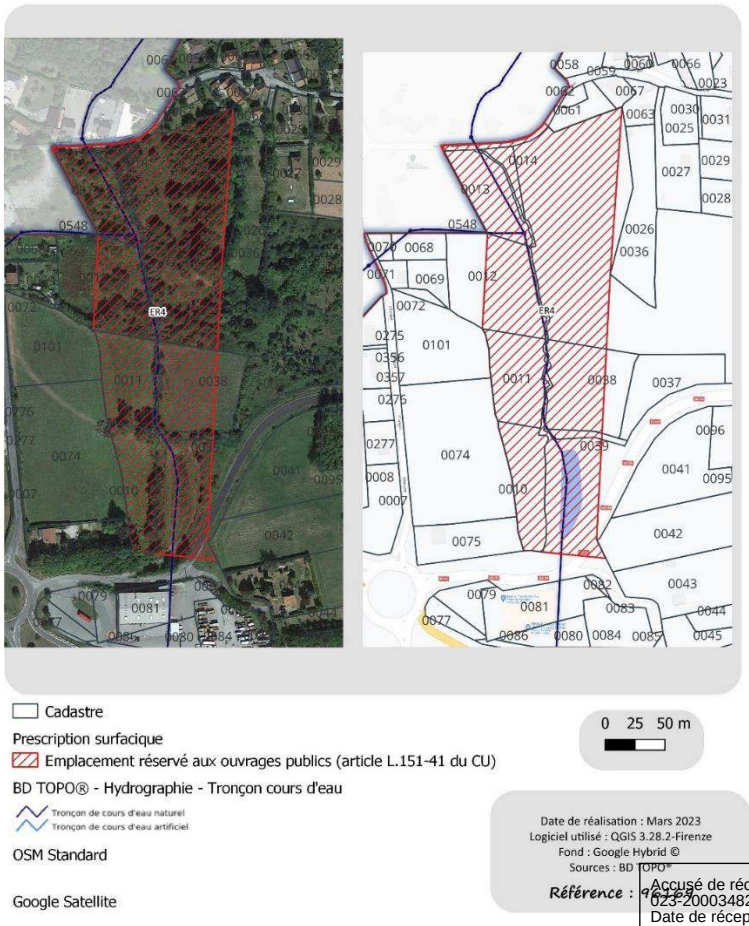
Concernant l'emplacement ER4, un intérêt écologique très fort semble être présent. En effet, cette parcelle possède un cours d'eau qui la traverse tout en long ainsi qu'un plan d'eau du côté sud. Une zone humide est recensée dans le site.

Par ailleurs, des milieux bocagers et milieux semi ouvertes semblent être présent sur la moitié nord du site. Ces espaces sont des lieux de refuges et de gîtes pour de nombreuses espèces.

Sur la moitié sud, des haies denses ainsi que des prairies recensées au RPG 2021 sont présentes. Très bénéfiques pour la biodiversité ordinaire, ces espaces possèdent aussi un enjeu paysager. Les haies, praires et bocages sont des composantes de la richesse paysagère du Grand Guéret.

Au vu de ces éléments, la sensibilité de cette zone semble très forte.

Cette zone fait l'objet d'une prescription du PLU pour cours d'eau et zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager.



Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

4.2. Analyse des incidences notables prévisibles du PLU révisé

Conformément aux dispositions de l'article L.104-4 du code de l'urbanisme, et en application des dispositions de l'article R.122-20 du code de l'environnement, l'évaluation environnementale décrit et évalue les incidences notables que peut avoir le document sur l'environnement.

L'analyse thématisée des incidences du projet d'urbanisme sur l'environnement consiste en l'étude des différentes caractéristiques du contexte territorial qui ont été abordées au cours de l'État Initial de l'Environnement, confrontées au projet d'urbanisme incarné par le PLU. Il s'agit notamment d'évaluer les incidences potentielles du PLU au regard des caractéristiques physiques du territoire (eau, risques naturels…), de ses composantes naturelles, mais également en matière de patrimoine, et de fonctionnement urbain (déplacements, énergies, déchets…).

Le périmètre constructible tel qu'il est fixé dans le présent rapport découle d'un travail itératif qui a permis de moduler le zonage en fonction des intérêts environnementaux et urbanistiques. L'analyse des incidences est donc produite sur la base d'un scénario déjà optimisé.

4.2.1. La consommation d'espace

Sainte-Feyre est une commune périurbaine avec une structuration urbaine « éclatée » de 53 villages et hameaux. On décompte 9,2 % du territoire classé urbanisé (U) ou à urbaniser (AU).

Le principe du socle commun « Le renforcement de l'attractivité résidentielle en favorisant l'accueil de nouvelles populations » vise à dépasser le stade de la stabilisation démographique et à tendre vers une augmentation de la population à l'échelle du Grand Guéret. Cela se traduit par l'objectifs stratégique n°1 : « Conforter l'attraction résidentielle communale » qui se décline par une ambiance communale de croissance démographique de +0,74 %/an, soit 228 habitants en 12 ans.

L'accueil de cette nouvelle population induira des besoins en termes de nouveaux logements (estimé à 147), d'équipements, d'activités économiques et de commerce. Ces besoins provoqueront nécessairement une consommation d'espace, qu'ils soient naturels ou agricoles. Le PADD affiche ainsi les objectifs suivants :

- une consommation de 21 ha d'espaces pour l'habitat ;
- une consommation plafonnée à 10 ha pour l'offre foncière à vocation économique.

Notons que 30 ha ont été consommés entre 2008 et 2018 (27 ha à vocation d'habitat et 3 ha à des fins d'activités économiques).

⇒ **Dans le PADD**

Un des principes communs du PADD vise un « développement urbain harmonieux favorisant une gestion économe de l'espace ». Il s'agira notamment de limiter l'urbanisation linéaire le long des voies, et de privilégier la valorisation des « dents creuses » et des interstices. Le PADD souhaite donc assurer la maîtrise du développement urbain et limiter les extensions urbaines.

Le PADD comprend également un objectif de densité de 10 logements par hectare, soit 1 000 m² en moyenne par logement. De plus, les besoins en logements neufs ont été réduits grâce à un objectif de remise sur le marché de 28 logements vacants.

L'activité touristique est également très importante sur le territoire, et vouée à être renforcée, tel que le prévoit le PADD (objectif stratégique n°2). Des infrastructures d'hébergements supplémentaires devront

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

donc voir le jour afin de répondre à une demande croissante. De ce fait, ces orientations pourraient conduire à une consommation d'espace supplémentaire.

Par ailleurs, le souhait de conforter le site des Monts de Guéret (qui propose des activités de pleine nature) pourrait conduire à l'augmentation de la fréquentation des espaces naturels.

Dans son principe commun, mettant en avant la dynamique économique que constituent les espaces agricoles pour le territoire, le PADD a pour objectif de « préserver les espaces agricoles […] et limiter de l'urbanisation ». Il s'agira notamment de garantir la fonctionnalité de ces espaces, de favoriser le développement des exploitations agricoles et de limiter les conflits d'usages.

L'objectif stratégique 4 du PADD veut « préserver et mettre en valeur les continuités écologiques, les espaces naturels et le patrimoine bâti, éléments identitaires de la commune ». Il vise notamment la préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques. Il s'agit également de valoriser les espaces naturels et le patrimoine bâti.

⇒ Dans le règlement et les OAP

Le zonage implique de fait la possibilité d'artificialisation de terrains non bâtis (31 ha au total), avec :
- 2 secteurs ouverts à l'urbanisation à court terme pour accueillir de l'habitat (1,5 ha),
- 1 secteur ouvert à l'urbanisation à court terme pour accueillir des activités économiques (4,4 ha),
- 25,2 ha de terrains ciblés comme potentiellement constructibles en zone urbanisée.

Au sein de cet ensemble, 9,1 ha sont inscrits au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2021, traduisant la présence de sols dotés d'un potentiel agronomique :

Parcelles inscrites au Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2021

Catégorie RPG 2021	Surface du PFU en déduction de terres agricoles
Prairie permanente - herbe prédominante **Prairie en rotation longue (6 ans ou plus)** **Autre prairie temporaire de 5 ans ou moins**	**31 235 m²** (74 847 m² en considérant les zones AU)
Cultures (avoine de printemps, blé tendre d'hiver, colza d'hiver)	**11 634 m²** (16 465 m² en considérant les zones AU)
Total	**42 869 m²** (91 312 m² en considérant les zones AU)

Ainsi, les surfaces potentiellement urbanisables en lieu et place de terres agricoles représentent moins de 1 % de la surface inscrite au registre parcellaire graphique dans la commune (1 347 ha en 2021), alors que le PLU révisé consacre 1 704,3 ha de la commune aux zones agricole à préserver (A), soit une augmentation de 63 % de la zone A par rapport au PLU en vigueur.

Cette augmentation se fait cependant majoritairement en remplacement des zones N de l'ancien PLU, dont la surface totale diminue de 35 %, mais également des zones U et AU de l'ancien PLU, qui diminuent de 29 % dans le PLU révisé.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Tableau : Comparaison des surfaces des zonages entre l'ancien PLU et le PLU révisé (en ha)

Ancien PLU \ PLU révisé	N	A	AU	U	Total
N	885 (dont 2 en N-pv)	695	2	39 (dont 22 depuis Nu)	**1 621**
A	93	944	0,1	6	**1 043**
AU	13 (en N-pv)	42	3	14	**72**
U	29 (dont 10 en Nt ou Nt*)	25	0,5	212	**267**
Total	**1 020**	**1 706**	**6**	**271**	**3 003**

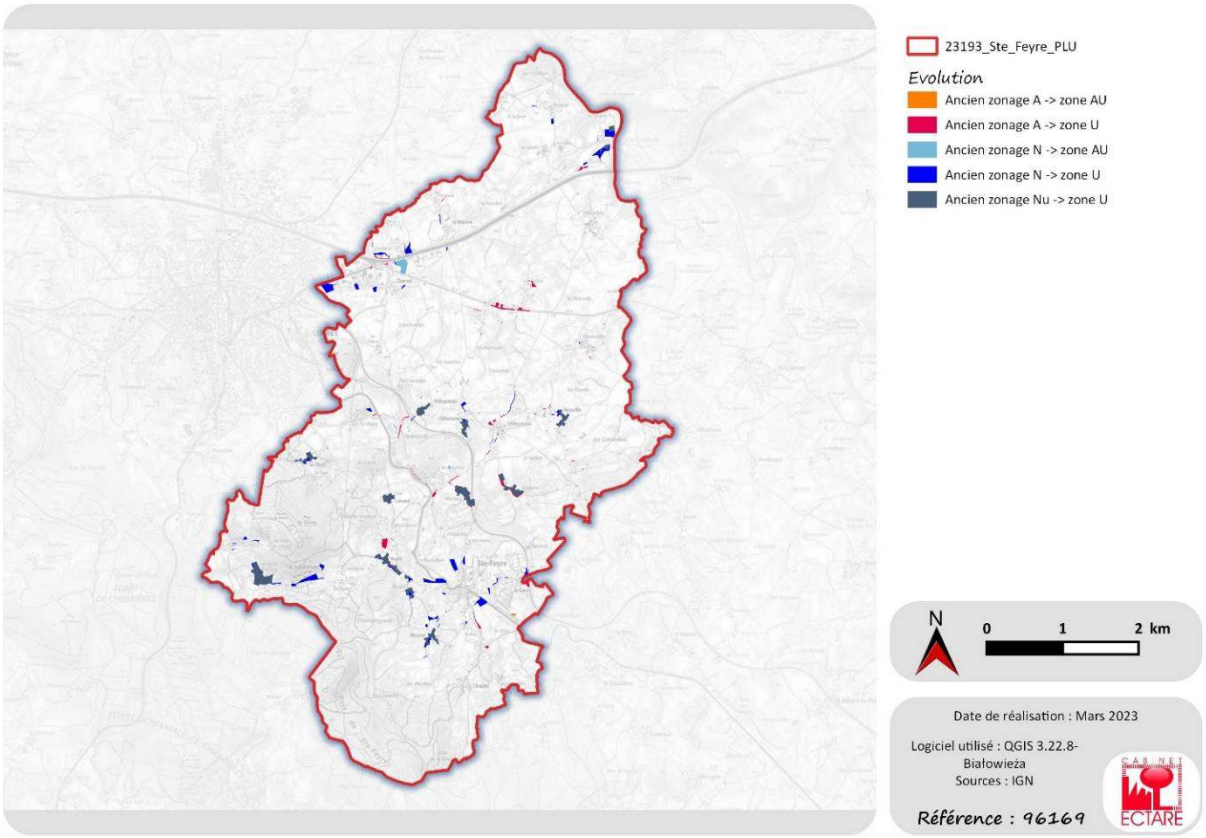


Figure 42 : Carte des nouvelles zones U ou AU par rapport au PLU précédent

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

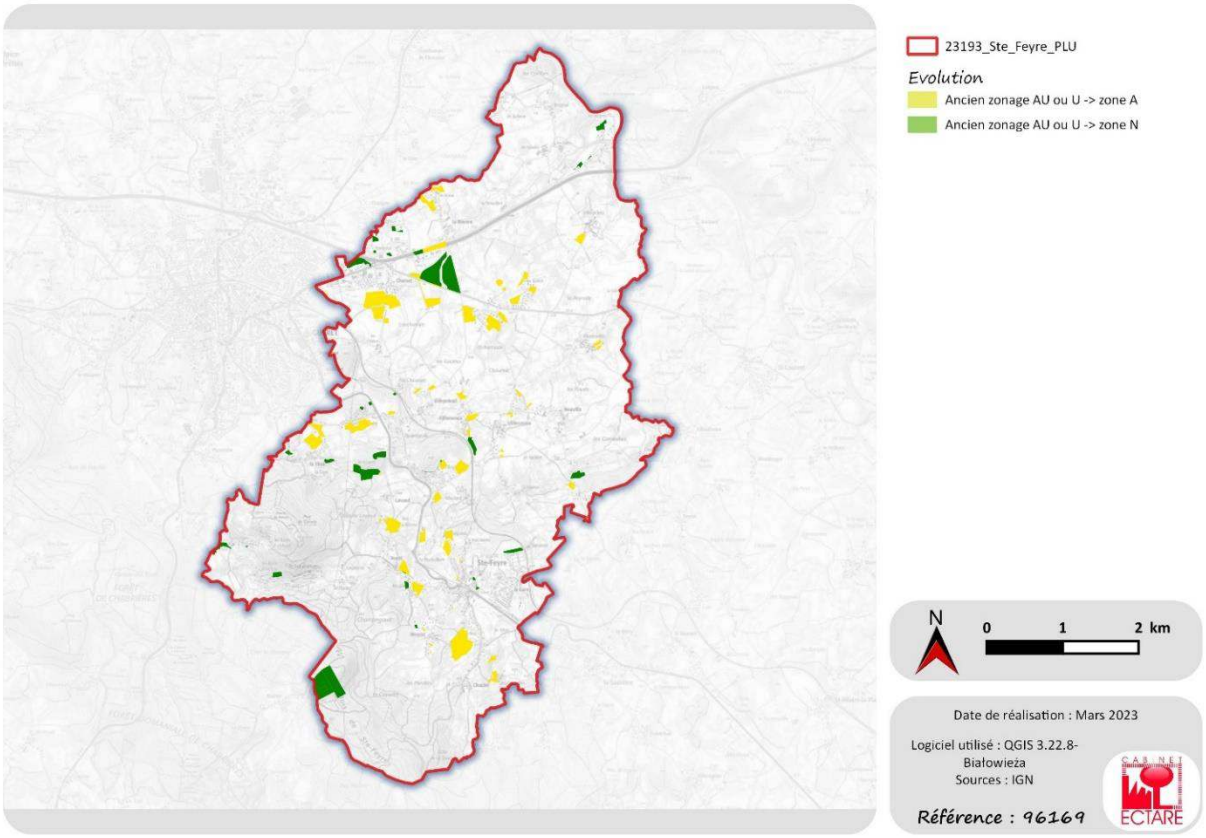


Figure 43 : Carte des nouvelles zones A ou N par rapport au PLU précédent

L'ancien zonage Nu correspondait à des secteurs où des constructions pouvaient être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limité. Il s'agit de secteurs actuellement urbanisés au sein desquels seul un potentiel foncier urbanisable en dent creuse est identifié (Les Bains, Villedard et La Valette).
Par ailleurs, les zones Ut de l'ancien PLU deviennent zones Nt dans le PLU révisé (sud-ouest de la commune). L'objectif de ce nouveau zonage reste similaire, à savoir l'accueil des activités touristiques et de loisirs.

De plus, il convient de noter que les surfaces ouvertes à l'urbanisation ou identifiées comme potentiellement urbanisables ne représentent que 1 % de la superficie totale du territoire soit une réduction de 77 % par rapport à l'ancien PLU (dont le potentiel foncier à vocation d'habitat était estimé à 92 ha). En outre, les terrains ouverts à l'urbanisation sont systématiquement implantés en continuité du bâti existant, avec 17,5 ha (45,5 %) en dent creuse et 12,5 ha (32,6 %) en extension (dont près de la moitié pour les zones AU).
En outre, en zones Uya, Uyb et AUya, une surface non imperméabilisée représentant au moins 20 % de l'unité foncière doit être conservée, limitant ainsi la consommation d'espace sur les terrains concernés, qui représentent un potentiel foncier urbanisable total de 9,1 ha.

Enfin, plus de 90,8 % (2 725,5 ha) sont protégés par un classement en zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N). Dans ces zones, les extensions de construction à usage d'habitation et les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation sont également limitées en termes d'emprise au sol par le règlement.

⇒ Bilan

Incidences négatives	Incidences positives
➲ Consommation d'espace naturel ou agricole pour l'accueil des habitants, des activités et des services associés	➲ Volonté de gestion économe de l'espace ➲ Remobilisation de logements vacants

Accusé de réception préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

➲ 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	➲ 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 réalisé 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.	

4.2.2. L'eau

Rappel de l'EIE :

Le territoire de Sainte-Feyre est caractérisé par la présence de la Creuse, cours d'eau principal (FRGR0364a), et par une masse d'eau souterraine « Massif Central BV Creuse » (FRGG055) tous deux en bon état écologique et chimique. Le territoire est positionné sur le bassin versant de la Creuse, classée zone sensible à l'eutrophisation.

Il existe plusieurs périmètres de protection de captage AEP (immédiats et rapprochés) dans la partie sud-ouest de la commune. La communauté d'agglomération du Grand Guéret assure la gestion de l'eau potable et de l'assainissement sur la commune en délégation.

La volonté d'accueil de nouveaux habitants, d'activités économiques, commerciales et touristiques, et de préservation de l'agriculture devrait entraîner une augmentation des consommations d'eau sur le territoire. L'augmentation des besoins en eau potable pour l'alimentation de la population supplémentaire attendue devrait toutefois rester modérée (gain de 228 habitants, soit environ 12 500 m^3 sur une base d'une consommation moyenne de 54 m^3 par an et habitant).

Toutefois, le développement urbain envisagé dans le cadre du PLU apparait en adéquation avec la disponibilité de la ressource en eau dans la mesure où la commune cible une croissance démographique modérée et où le territoire n'est concerné par aucune restriction en termes de répartition des eaux (commune hors ZRE). Cependant, au regard de la vulnérabilité de la ressource locale, notamment lors des périodes de sécheresse prolongée, l'accueil d'activités économiques fortement consommatrices en eau pourrait contraindre l'approvisionnement en eau potable à l'échelle du Grand Guéret.
Cette consommation d'eau supplémentaire, hors agriculture, sera accompagnée d'une production augmentée d'eaux usées.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Par ailleurs, il faut noter que les nouvelles constructions rendues nécessaires pour répondre aux objectifs de développement entraîneront nécessairement une augmentation de l'imperméabilisation des sols. De ce fait, un accroissement du ruissellement est à attendre, et donc du volume d'eau pluviale à gérer. De plus, l'augmentation de ces surfaces devrait accroître les pressions de pollutions des milieux par le ruissellement des eaux (matières en suspension, métaux, hydrocarbures, etc.).

Enfin, les nouvelles constructions pourraient dégrader les services écosystémiques rendus par les milieux naturels, telle que la régulation de l'eau ou son épuration.

⇒ Dans le PADD

Pour répondre à ces enjeux, un des principes du PADD comprend des objectifs en termes de préservation des milieux naturels qui rendent de nombreux services en matière de gestion de l'eau : préservation des zones humides et des abords des cours d'eau (notamment des ripisylves).

Avec un sous-objectif « Préserver et optimiser l'utilisation de la ressource en eau », le PADD traite directement de la thématique de l'eau. La protection des aires de protection des captages d'eau potable permet d'éviter la dégradation d'une ressource essentielle. Par ailleurs, la préservation des cours d'eau et des zones humides sera favorable à la ressource en eau, à la fois sur le plan qualitatif et quantitatif.

Enfin, la gestion des eaux usées est aussi abordée, le PADD priorisant les constructions au niveau des villages reliés au réseau collectif d'assainissement.

⇒ Dans le règlement et les OAP

Le projet territorial ne devrait pas contraindre les objectifs d'atteinte du bon état écologique des masses d'eau superficielles dans la mesure où la majeure partie du réseau hydrographique de la commune est classée en zone agricole (A) ou naturelle et forestière (N). De plus, une partie de ce réseau sur le territoire fait l'objet d'une prescription particulière « Cours d'eau et zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager (article L.151-23 du CU) » qui n'existait pas dans l'ancien PLU.

C'est notamment le cas de la Creuse, dont les abords dans la commune sont totalement couverts par un zonage N. Les cours d'eau concernés par la prescription sont :

- la Creuse,
- le ruisseau de la Ribière,
- le ruisseau de la Combette,
- le ruisseau de la Pisiculture.

Les zones humides connues sont également couvertes par cette prescription : étang de Cherpont, zones humides au sud du bourg de Sainte-Feyre et la zone humide au nord du lieu-dit-Pommeret.

Notons la présence de plusieurs cours d'eau intermittents non couverts par la prescription, dont quelques-uns traversent ponctuellement des zones urbaines ou des routes, notamment au niveau des secteurs de Neuville, de La Gare et de Charsat.

Les zones ouvertes à l'urbanisation et le potentiel foncier urbanisable en zone U évitent les secteurs concernés par des périmètres de protection de captages d'eau potable. En outre, l'implantation des terrains en continuité du bâti existant facilitera le raccordement des nouvelles constructions au réseau public de distribution d'eau potable.

Concernant la qualité chimique des masses d'eau, le règlement vise à limiter les pollutions liées au rejet d'eaux usées en imposant le raccordement de toute construction ou installation utilisatrice d'eau au réseau collectif existant, avec des conditions de raccordement conformes aux exigences de la règlementation sanitaire, du schéma/zonage d'assainissement collectif en vigueur et des dispositions définies par le service

Accusé de réception en préfecture
023210003-20231214-81-26-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

gestionnaire concerné. En l'absence d'un réseau collectif d'assainissement, les constructions ou installations doivent être équipées d'un système d'assainissement autonome conforme aux normes en vigueur et permettant d'assurer son raccordement au futur réseau collectif.

De la même manière, les eaux pluviales doivent être raccordées au réseau public (fossé, caniveau et réseau enterré) lorsqu'il existe, et sous réserve de l'accord du gestionnaire du réseau concerné. Dans le cas contraire, les eaux pluviales doivent être recyclées et/ou infiltrées dans le terrain d'emprise du projet, lorsque la nature du sol et la configuration de la parcelle le permettent.

Concernant le phénomène de ruissellement lié à l'imperméabilisation des sols, aucune problématique majeure n'a été relevée sur le territoire communal. De plus, le règlement du PLU exige que les espaces non-bâtis et abords des constructions soient traités en recherchant leur non-imperméabilisation.

Par ailleurs, les terrains potentiellement urbanisables se situent hors de tout périmètre de protection de captage, les deux périmètres de protection de captage immédiats et rapprochés étant totalement compris en zone N du PLU révisé. La zone Nt est pour partie située dans un périmètre de protection de captage éloigné.

Enfin, la préservation des zones agricoles est susceptible de créer des pollutions diffuses selon les pratiques adoptées. Cependant, le PLU promeut une agriculture extensive dans la commune.

⇒ Bilan

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.	

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

4.2.3. Les risques naturels et technologiques

Rappel de l'EIE :

La commune est concernée par un périmètre de risque institué par les arrêtés préfectoraux pris en application de l'article R.111-3 abrogé du code de l'urbanisme, et valant PPRI. Le secteur concerné se limite à la frange nord-est de la commune, en bordure de Creuse. Le risque d'évènement climatique est qualifié de majeur par le DDRM de la Creuse.

Le risque Transport de Matières Dangereuses (TMD) est identifié. Trois ICPE sont recensées sur la commune. Selon la base BASIAS, onze sites sont présents dans la commune de Sainte-Feyre, dont la plupart ont cessé leur activité.

Le soutien au développement de nouvelles activités économiques (principe commun), la volonté d'accueil de nouveaux d'habitants ainsi que le soutien à la création d'emploi pourrait conduire à augmenter la présence d'enjeux face aux risques présents dans le territoire. De nouvelles constructions seront susceptibles de s'implanter dans des zones où la connaissance des risques n'est pas complète (ruissellements, inondations hors PPRi, etc.).

Par ailleurs, l'imperméabilisation des sols provoquée par les nouvelles constructions pourrait être susceptible de provoquer ou d'aggraver les risques d'inondation.

Suivant ce même principe, l'accueil de nouvelles entreprises pourrait entraîner une augmentation du risque technologique sur le territoire par l'installation de nouvelles installations classées et le transport de matières dangereuses.

⇒ Dans le PADD

Pour répondre à ces risques, le PADD par son objectif stratégique n°4 vise à conserver l'urbanisation à l'écart de la zone inondable de la Creuse, préservant ainsi la population de ce risque naturel. En supplément, la volonté de préservation des fonds de vallées et des milieux humides permettra de limiter l'augmentation des risques d'inondation, par les services que rendent ces milieux en termes de ralentissement des écoulements.

⇒ Dans le règlement et les OAP

Les secteurs affectés par un risque d'inondation connu sont limités sur la commune. En effet, se sont essentiellement les bords de Creuse au hameau du « Pont à la Dauge », au nord-est de la commune qui sont concernés. Ces secteurs sont peu ou pas urbanisés. Les parcelles potentiellement ouvertes à l'urbanisation se situent hors de la zone inondable de la Creuse délimitée (atlas des zones inondables).

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

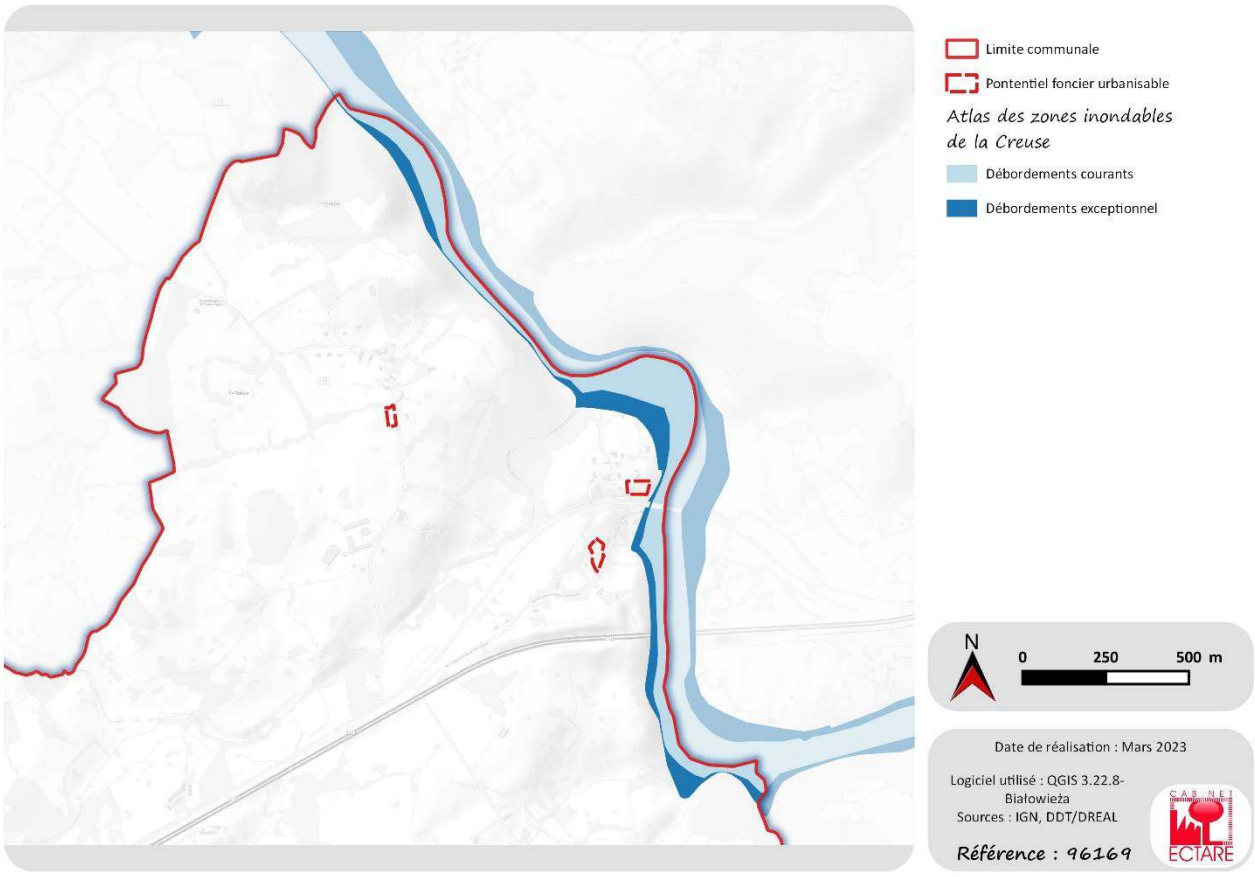


Figure 44 : Carte de l'atlas des zones inondables de la Creuse

La prescription particulière mise en place pour la protection des cours d'eau permet de conserver les zones d'expansions des crues des ruisseaux couverts.

Six parcelles ouvertes à l'urbanisation ou identifiées comme potentiellement urbanisables se situent à proximité d'un cours d'eau (moins de 10 m) :

- la parcelle BK0215 dans le secteur « La Gare » (cf. 4.1.2.g) ;
- les parcelles ZA0343 et ZA0350 dans le secteur « ZA Champs Blancs » (cf. 4.1.2.j) ;
- les parcelles ZA0289, ZA0372 et ZA0373 dans le secteur « Charsat » (cf. 4.1.2.k).

Il s'agit de deux cours d'eau intermittents dont le risque d'inondation associé n'est pas caractérisé.

En supplément, le maintien des bocages, ripisylves et des haies contribuera à limiter le ruissellement et l'érosion des sols. Au sein des OAP cette thématique est prise en compte avec la mise en place d'une noue pluviale (OAP « Route d'Aubusson » et OAP « Champs Blancs ») et la création de fossés. L'écoulement provenant de l'amont parait peu susceptible d'impacter ces secteurs, les terrains étant principalement à vocation agricole et à faible pente.

Le règlement écrit prévoit les dispositions en matière de gestion des eaux pluviales, en particulier leur traitement en priorité dans le terrain d'emprise du projet pour toutes les zones (excepté en zone Ua, correspondant au centre historique de Sainte-Feyre, dans laquelle un raccordement au réseau public est recherché). Cette mesure permet d'éviter les risques liés aux ruissellements en aval des constructions.
Par ailleurs, une limitation de l'imperméabilisation des espaces libres est recherchée (cf. parties 4.2.1 et 4.2.2).

La commune est également soumise au risque d'inondation par remontée de nappe et de cave par secteurs, qui devra être pris en compte lors de l'élaboration des projets d'aménagement.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Par ailleurs, l'ensemble des aménagements à venir sur le territoire communal devra respecter les prescriptions relatives au risque sismique (en cas de construction de bâtiments de type III ou IV).

Le PLU de Sainte-Feyre prend en compte les risques technologiques. Réglementairement, cela se traduit par des zones ouvertes à l'urbanisation plutôt en retrait des grands axes de circulation. Par ailleurs, le potentiel foncier urbanisable à vocation résidentielle est présent à l'écart des ICPE en activité mais aussi des sites potentiellement pollués (BASIAS ou BASOL).

Quelques parcelles potentiellement urbanisables se trouvent à moins de 100 m de la RN145, infrastructures susceptibles de générer un risque de transport de matière dangereuse (secteurs des Champs Blancs et Pommeret). Ailleurs, une prescription interdisant les constructions ou installations est prise le long de cette route au titre de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme. Cette prescription est adaptée au niveau de ces secteurs du fait de la présence de talus importants ou de murs de part et d'autre de l'infrastructure.

Afin de prévenir les risques liés aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), ces dernières sont autorisées en zones Ua, Ub et Uc, sous réserve qu'elles ne présentent pas des risques ou nuisances pour le voisinage ou que soient mises en œuvre toutes dispositions permettant de les réduire.

⇒ **Bilan**

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.	

4.2.4. Les nuisances et les déchets

Rappel de l'EIE :

Le cadre de vie sur la commune de Sainte-Feyre est caractéristique d'un milieu péri-urbain à rural selon les secteurs. L'ambiance sonore est marquée par la présence de la RN145 classée au titre du bruit des infrastructures de transports terrestres en catégorie 2, et de deux autres voies (RD 4 et RD 942) également classées en catégories 3 et 4. 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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Concernant les nuisances sonores, l'objectif stratégique n°2 du PADD vise une augmentation de la fréquentation dans le territoire, qu'elle soit permanente (augmentation du nombre d'habitants et des activités) ou temporaire (augmentation du tourisme). Par conséquent, une augmentation des nuisances sonores est à prévoir. Ajouter à cela, le souhait de « qualifier l'offre de stationnement en centre-bourg afin de renforcer son attractivité » amènera aussi à cette augmentation.

Il convient tout de même de relativiser cet effet au regard du caractère globalement rural du territoire et de l'augmentation modérée du nombre d'habitants. Cependant, la densification des enveloppes urbaines, notamment dans le centre-bourg et les hameaux pourrait entraîner des nuisances locales supplémentaires.
Concernant les déchets, les objectifs du projet visant le renforcement de l'attractivité du territoire (accueil de nouveaux habitants, d'emplois et de touristes) provoqueront une production de déchets supplémentaires, qu'ils soient issus des ménages mais également des activités, services et équipements nouvellement créés.

Par ailleurs, il faut noter que les nouvelles constructions rendues nécessaires pour répondre aux objectifs de développement territorial de commune engendreront aussi une augmentation de la production de déchets de chantiers, qui sont plus difficiles à valoriser.

⇒ Dans le PADD

Avec son objectif n°1, et plus spécifiquement la limitation de l'urbanisation linéaire le long des voies, l'objectif du PADD participera à obtenir une organisation urbaine prévenant les nuisances sonores liées à la proximité d'axes de communication à fort trafic.

De plus, un des grands principes du PADD souhaite « accompagner le développement de nouvelles formes de mobilités » entre les différentes zones urbaines, d'activité et de service. Il s'agira de développer les possibilités de liaisons douces, participant ainsi à la réduction des déplacements motorisés de proximités des ménages, source de nuisances sonores. Cela passe également par l'encouragement des « initiatives favorisant l'utilisation de nouvelles formes de mobilités » (transports en commun, covoiturage, véhicules électriques, etc.).

L'objectif visant à renforcer l'attractivité du centre bourg de Sainte-Feyre (objectif stratégique n°3) notamment en pérennisant les équipements de proximité participera à rendre possible les déplacements doux entre les zones urbaines et les espaces communs et de commerce.

Enfin, la priorité donnée au développement dans les zones d'activité existantes limitera également la dispersion de l'installation d'activités potentiellement sources de nuisances.

⇒ Dans le règlement et les OAP

Le PLU protège les abords de la RN 145 (bande de 100 m de part et d'autre de l'axe) à travers une prescription particulière « Constructions ou installations interdites le long des grands axes routiers », en application de l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme. Au sein de cette bande, seuls sont autorisés :

- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- les bâtiments d'exploitation agricole,
- les réseaux d'intérêt public,
- l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes.

Il convient de noter que cette bande de protection est réduite au niveau des secteurs Pommeret et Champs Blancs (comme évoqué précédemment). A ce niveau, les nuisances sonores sont réduites par la configurations de la route et les aménagements effectués, mais toujours présentes. En particulier, la parcelle ZA0043 (Pommeret) se situe dans la zone de bruit Lden 65-70 et Ln 55-60 des cartes de bruit stratégiques de la Creuse.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

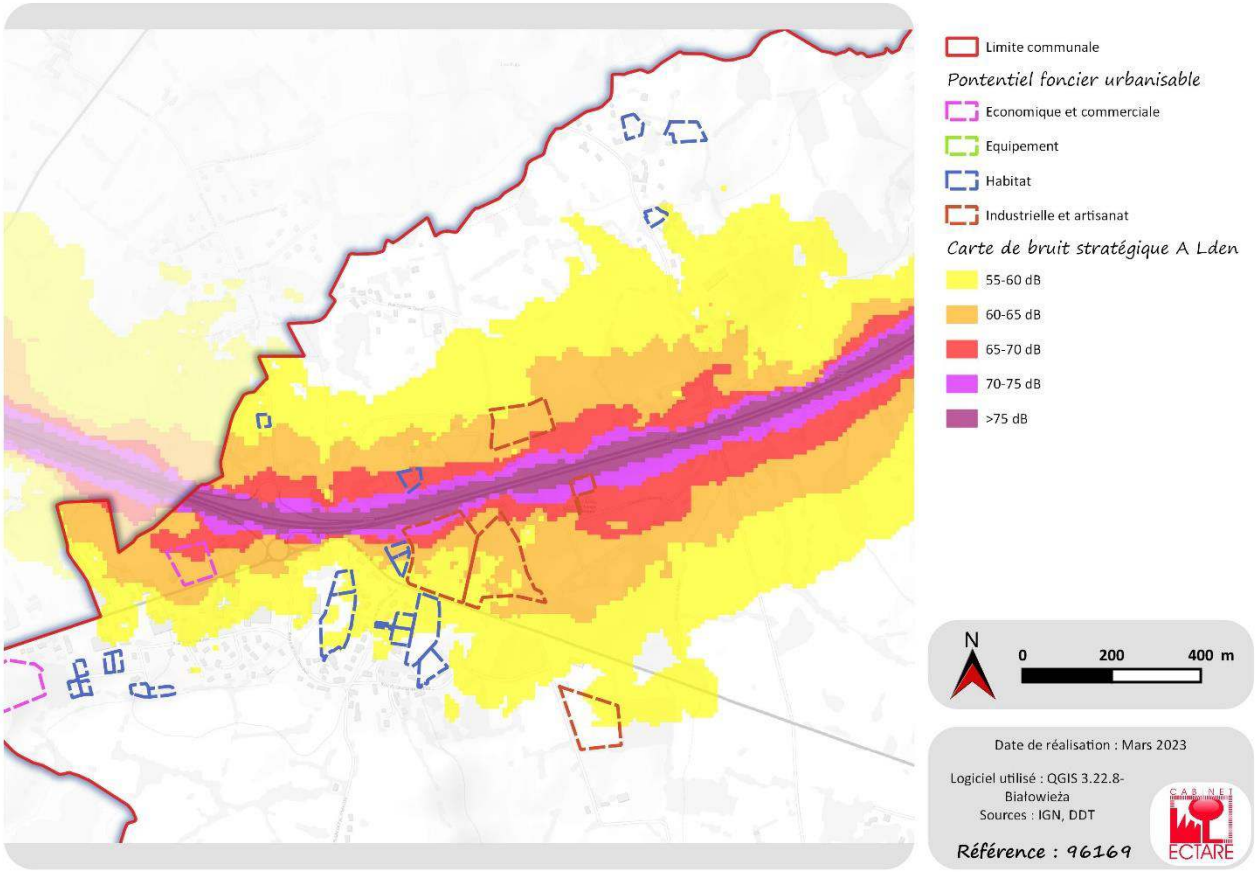


Figure 45 : Carte des bruits du trafic liés à la RN145

Par ailleurs, d'autres secteurs localisés entre 100 m et 250 m de la RN145 présentent un potentiel urbanisable à des fins résidentielles. Ils seront donc potentiellement soumis à des nuisances sonores. D'autres parcelles urbanisables en zone Uc pourraient être concernées par de telles nuisances sonores :

- la parcelle AP0248 (Chabreyrolle), le long de la RD942,
- les parcelles ZA0248, ZA0333, ZA0336 et ZA0336 (Le Verger), non loin de la RD4.

Concernant les déchets, les zones ouvertes à l'urbanisation sont en continuité de zone urbanisée, facilitant les possibilités de récupération sans engendrer de transport supplémentaire.

Les nuisances sonores sont liées au transport, notamment les thermiques. Le développement de modes de déplacements alternatifs conduira aussi à cette réduction sonore, notamment dans les bourgs.

De plus, en zones Ua, Ub, Uc et Uva, le PLU vise la maîtrise des nuisances éventuelles créées par certaines activités en autorisant seulement des constructions et installations à destination d'artisanat et de commerce compatible avec le voisinage au niveau des nuisances. Des dispositions similaires sont prises pour les ICPE, y compris en zone Ue et en zone AUc.

En zone A, il est demandé que les ICPE liées à l'exploitation agricole s'implantent à une distance suffisante des habitations existantes (non liées à une exploitation agricole) pour limiter au maximum les nuisances envers le voisinage.

⇒ **Bilan**

Incidences négatives	Incidences positives

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

➲ 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.	

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

Rappel de l'EIE :

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.
Le potentiel de développement des énergies renouvelable est relativement limité sur le territoire communal.

A l'image de la consommation d'eau, l'accueil de nouveaux habitants et emplois aura pour incidence une augmentation des besoins en énergie. Notons également que l'augmentation du nombre global de bâtiments et d'équipements prévue par le PADD (logements neufs, réhabilitation, commerces, équipements, etc.) provoqueront des consommations d'énergie, que ce soit en phase de construction ou de fonctionnement. De plus, certaines activités économiques et équipements peuvent s'avérer être de gros consommateurs.

Accusé de réception en préfecture
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Par ailleurs, le PADD exprime le souhait de « renforcer l'attractivité résidentielle du territoire » et de soutenir « le développement de nouvelles activités économiques ». Cela induira l'accueil de nouveaux habitants, mais également usagers (salariés, visiteurs, clients, etc.) du territoire. De ce fait, une augmentation des flux de déplacements est à prévoir, engendrant des consommations énergétiques (carburants).

En matière de qualité de l'air, l'augmentation du nombre de bâtiments et des déplacements induits par l'accueil de nouveaux habitants et d'activités aura pour conséquence l'augmentation des émissions de certains polluants atmosphériques, tels que les particules fines et les COVNM (fortement émis dans le secteur résidentiel), les NO_x (émis notamment par les transports routiers) et les SO_x (fortement émis dans le secteur de l'industrie). Cela entraînera également une augmentation des émissions de gaz à effet de serre (GES) associés.

Il convient tout de même de noter la bonne qualité de l'air globale du territoire (qui peut être localement et temporairement dégradée, notamment à proximité des grands axes routiers) ainsi que le caractère assez rural de la commune.

Enfin, l'artificialisation supplémentaire de sols induit par le projet provoquera la perte de la capacité de puits de carbone des milieux qui seront imperméabilisés ou dégradés.

⇒ Dans le PADD

Pour répondre à ces enjeux, le projet politique du PLU est construit autour du principe de consolidation de l'armature urbaine. Cette organisation structurée du territoire autour d'échelles de territoire complémentaires permettra de limiter les déplacements, notamment les déplacements quotidiens, en rapprochant autant que possible les habitants et usagers du territoire, des services et activités dont ils ont besoin. Dans cette logique, le PADD souhaite veiller à une structuration de l'offre commerciale et de services équilibrés entre cœur urbain, centre-bourg et zones commerciales périphériques.

L'optimisation des aménagements pour permettre les déplacements non motorisés ou à faible empreinte carbone permettra de réduire la demande en énergie ainsi que les émissions de polluants atmosphériques et de GES associés. La politique d'aménagement entend limiter l'usage de la voiture en proposant un service de transport collectif et des cheminements piétonniers et cyclables de qualité mais également en promouvant des usages différents de la voiture (covoiturage, véhicules électriques, etc.).

La volonté de poursuivre la réduction de la fracture numérique pourrait participer à limiter à terme les déplacements des actifs par le télétravail ou la mise à disposition de tiers-lieux (4ème principe commun).

Parallèlement, le projet entend favoriser le développement des énergies renouvelables locales, permettant de progresser vers l'autosuffisance énergétique du territoire (5ème principe commun). Il s'appuie notamment sur les potentiels du territoire (solaire thermique ou photovoltaïque, réseau de chaleur, filière bois énergie, biomasse, etc.) tout en conciliant les objectifs de qualité paysagère et environnementale.

Par ailleurs, l'objectif d'efficacité énergétique du bâti favorisera également la maîtrise des émissions de GES et de polluants atmosphériques issues de la combustion de biomasse ou de ressources fossiles dans les secteurs résidentiel, tertiaire et industriel. De plus, l'augmentation de puissance installée des énergies renouvelables participera également à cet effet, par la réduction de l'usage de ressources fossiles. La volonté du PADD de valoriser les ressources locales, permettra de ne pas augmenter de façon importante les émissions liées aux transports de ces ressources sur de longues distances.

La mise en œuvre du PCET permet de poursuivre les efforts de soutien à l'efficacité énergétique des bâtiments publics et privés, s'inscrivant ainsi dans un dynamique de sobriété.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Enfin, la préservation du patrimoine naturel participera à conserver les puits de carbone du territoire. La conservation de la biodiversité sur les zones agricoles notamment par le pastoralisme ou l'entretien des haies s'inscrit en faveur d'une agriculture plus vertueuse.

⇒ Dans le règlement et les OAP

La création de nouveaux logements et l'accueil de nouveau habitants fera croître les besoins en énergies ainsi que la quantité d'émissions. La commune a tenu compte de ces effets potentiels à travers la limitation de la consommation foncière et de l'emplacement du potentiel foncier urbanisable.

Ainsi, les zones d'activités sont développées à proximité de la RN145, permettant un accès direct au réseau routier structurant du Grand Guéret. Plus largement, une majorité du potentiel foncier urbanisable de la commune se situe au niveau du bourg de Sainte-Feyre ou des secteurs Pommeret et Champs Blancs.

Il convient néanmoins de noter qu'un certain nombre de terrains en dent creuse ou en extension du bâti existant identifiés comme potentiellement urbanisables sont situés dans les villages et hameaux, à distance du centre bourg. La construction de nouvelles habitations dans ces secteurs impliquera probablement des besoins supplémentaires en déplacements motorisés.

Par ailleurs, la commune le développement de nouvelles formes de mobilité (optimisation des transports en commun existants, développement du covoiturage, développement des véhicules électriques, développement du maillage de liaisons douces, etc.) notamment mis en place par la présence d'un emplacement réservé (ER2) destiné à la création d'un cheminement doux vers Charsat ainsi que dans les OAP. Ainsi, les quatre OAP prévoient la mise en place ou conservation de liaisons douces ouvrant, ainsi qu'un maillage de cheminements doux convergeant vers l'espace public et se connectant aux cheminements existants alentour pour l'OAP « Champs Blancs ».

Concernant les énergies, le règlement du PLU facilite l'installation d'éléments de production en permettant l'installation de systèmes solaires thermiques ou photovoltaïque et pompes à chaleurs dès lors qu'une intégration soignée sur les constructions et dans le paysage est réalisée. Par ailleurs, ces éléments devront être le moins possible perceptibles depuis l'espace public, excepté les ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement. De plus, le PLU prévoit un zonage spécifique à la production d'énergie renouvelable (N-pv).

D'autre part, le règlement impose la réalisation de stationnements vélos, conformément au Code de la construction et de l'habitation.

Enfin, certaines mesures favorables aux milieux naturels seront également favorables au maintien des capacités de puits de carbone dans la commune (cf. partie 4.2.7).

⇒ Bilan

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	➲ 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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

➲ Le maintien, voire la progression de l'activité agricole, également émettrice ➲ Une perte de puits de carbone par l'artificialisation des sols	➲ Une production d'énergie renouvelable facilité 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 apparait 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.	

4.2.6. La qualité paysagère et du patrimoine

Rappel de l'EIE :

Les grands boisements sont particulièrement présents dans le tiers sud-ouest de la commune, tandis que les boisements et paysages agricoles alternent sur les plateaux occupant la partie centrale et septentrionale du territoire.

Le tissu urbain et le réseau viaire ont particulièrement évolué et contribué à modifier l'ambiance paysagère globale, avec une augmentation de l'emprise et un maillage renforcé. La commune de Sainte-Feyre est concernée par 3 monuments historiques protégés : Oppidum du Puy de Gaudy (classé) ; Eglise Saint-Symphorien (inscrite) ; Château (inscrit).

Les nouvelles constructions que nécessitent l'atteinte des objectifs de développement du territoire pourraient porter atteinte à la qualité des paysages et à la valorisation de son patrimoine. En outre, le projet prévoit de renforcer la zone d'activité existante. Or, l'insertion paysagère des bâtiments d'activité est particulièrement délicate.

Des franges urbaines peu qualitatives pourraient être créées lors de l'implantation de nouvelles constructions en extension de l'existant, dénaturant alors les perceptions en entrée de village. La localisation des nouveaux projets sera également primordiale pour assurer la préservation des perspectives et points de vue remarquables.

Le PADD s'engage aussi à développer l'offre touristique au sein du territoire. Or, certains équipements touristiques ou hébergements pourraient être localisés au sein de sites remarquables du point de vue paysager.

⇒ **Dans le PADD**

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

L'enjeu de préservation de la qualité paysagère du territoire est englobé par plusieurs principes communs du projet politique. Il s'agit de concilier « un développement urbain harmonieux » afin d'assurer la qualité urbaine et paysagères des espaces bâtis en valorisant l'entrée des bourgs avec une conservation des éléments paysagers qui assurent la structure du paysage (4e principe commun).

Par ailleurs, le PADD souhaite soigner les entrées de bourg notamment de la zone commerciale « Le Verger-Av. du Bourbonnais » (objectif stratégique 1). Pour ce faire, une limitation de l'urbanisation linéaire le long des routes départementales est souhaitée.

Spécifique à Sainte-Feyre, le PADD comporte un objectif consacré à la préservation et la mise en valeur des espaces naturels et du patrimoine bâti, éléments identitaires de la commune (objectif n°4). Cela se traduit par la préservation des panoramas mais aussi du bâti présent tel le château de Sainte-Feyre, la Chapelle Saint-Hubert, etc.

De plus, le PADD souhaite préserver les espaces agricoles caractéristique du territoire (principe commun n°3), en définissant des zones non constructibles au regard de la qualité paysagères de certains sites.

Enfin, une approche de conciliation entre la transition énergétique et les objectifs de qualité paysagère et environnementale est souhaitée (4e principe commun). Il s'agira de préserver et valoriser les éléments clefs des paysages tout en promouvant le développement de production d'énergie renouvelable.

⇒ Dans le règlement et les OAP

Cette volonté de préservation et de valorisation des paysages du territoire communal se traduit dans le zonage du PLU par :

- le classement en secteur agricole à préserver (A) de 1 704 ha, soit 57 % du territoire communal,
- le classement en secteur naturel et forestier à préserver (N, N-pv, Nt et Nt*) de 1 021 ha, soit 34 % du territoire communal.

En revanche, pour les zones N-pv, Nt et Nt*, la conservation paysagère n'est pas optimale en permettant la construction d'éléments potentiellement dégradant (cf. 4.2.7).

En outre, des éléments du patrimoine paysager emblématique de la commune sont spécifiquement protégés à travers la prescription « Maillage bocager à préserver pour le maintien des continuités écologiques (Article L.151-23 du CU) ».

Le PLU protège également les paysages liés à l'eau à travers la prescription « Cours d'eau et zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager (article L.151-23 du code de l'urbanisme) », qui concerne cinq linéaires de cours d'eau et/ou zones humides.

Des mesures sont prises dans le règlement afin de préserver l'aspect paysager et architectural du village et le respect du patrimoine bâti. Ces mesures sont inscrites dans les parties « Volumétrie et implantation des constructions » (hauteur maximale, implantation…), « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » (murs, enduits, façades, clôtures…) du règlement de chacune des zones du PLU. En particulier, le règlement vise que les constructions, par leur situation, leur architecture, leur volume ou leur aspect extérieur, 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. Sont notamment exigés :

- la préservation et restauration des murets de pierres dès que possible,
- l'interdiction des haies monospécifiques uniformes,
- un traitement paysager de qualité des espaces libres en évitant l'imperméabilisation,
- le maintien ou le remplacement de la végétation arborée existante.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Par ailleurs, le PLU souhaite protéger les qualités patrimoniales notamment au niveau des anciens bourgs dans les zones Ua.
Au sein des OAP, la conservation et la plantation de haies et d'arbres est inscrite comme mesure à chaque reprise afin de favoriser l'insertion paysagère. Par ailleurs, une cohérence architecturale est aussi souhaitée. En particulier :

- l'OAP « Champs Blancs » vise la préservation de la végétation peu dense et basse en bordure de la RD4 permettant des vues proches et frontales depuis la route,
- l'OAP « Les Bruyères » préserve les haies champêtres à l'intérêt paysager, le muret ainsi que les points de vue sur l'espace agricole,
- l'OAP « Route d'Aubusson » comprend la préservation des éléments arborés présents le long de la RD942 et des mesures visant à limiter les co-visibilités avec le château.

Plusieurs parcelles potentiellement urbanisables sont localisées dans périmètre de protection des 3 monuments historiques. Il existe potentiellement des co-visibilités et inter-visibilités qu'il conviendra d'étudier avant toutes nouvelles constructions. De plus, les projets d'aménagement développés sur ces terrains devront être soumis à avis de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

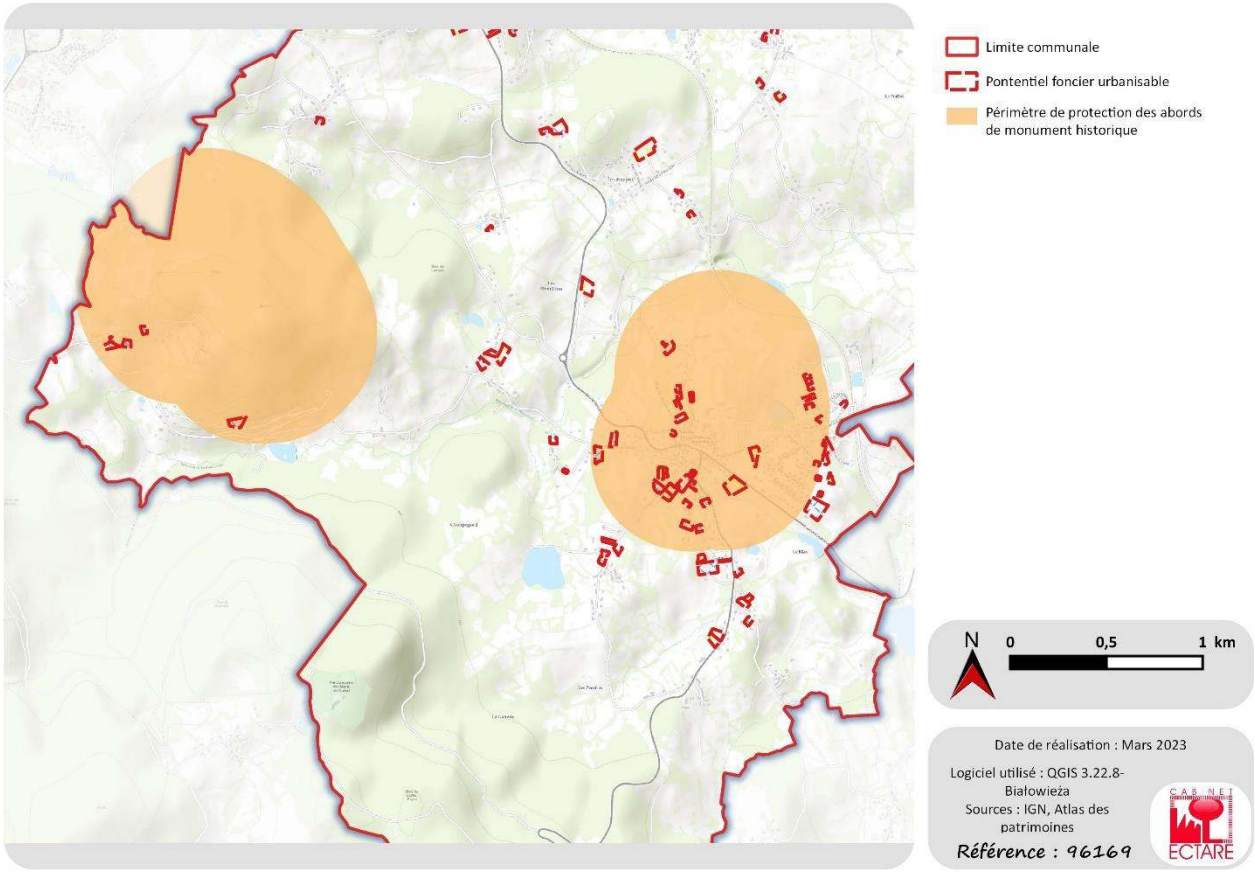


Figure 46 : Carte des périmètres de protection des abords de monument historique

Les anciens éléments du petit patrimoine non protégé identifiés dans l'ancien PLU ne sont pas situés sur une zone ouverte à l'urbanisation ou identifiée comme potentiellement urbanisables.

Enfin, les aménagements liés aux énergies renouvelables sont possibles, sous réserve qu'ils soient adaptés et de les intégrer à la logique architecturale des constructions et à leur environnement patrimonial.

⇒ **Bilan**

Incidences négatives	Incidences positives

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

➲ 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.	

4.2.7. Les milieux naturels et la biodiversité

Rappel de l'EIE :

Sainte-Feyre n'est pas localisée dans un périmètre de zone Natura 2000 ou de ZNIEFF. 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.

La consommation d'espace provoquée par le développement souhaité à travers le PADD se fera au détriment de milieux naturels, semi-naturels ou agricoles. Il y a alors un risque que les constructions provoquent de nouvelles fragmentations des espaces, fragilisant le fonctionnement de la trame verte et bleue du territoire. De plus, la volonté de densification des enveloppes urbaines pourrait provoquer la disparition d'espaces de nature en ville, favorables à la biodiversité dite « ordinaire ».

Par ailleurs, le maintien, voire le développement de l'agriculture pourrait également montrer des incidences sur les milieux et la biodiversité, notamment par l'usage d'intrants.

Le développement de l'offre touristique, en confortant le parc animalier et en proposant des activités de pleine nature, pourrait provoquer une augmentation de la fréquentation de milieux naturels potentiellement sensibles.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Enfin, les incidences négatives évoquées précédemment concernant les consommations d'eau, les productions de déchets, les nuisances sonores ou encore la qualité de l'air auront également des effets négatifs sur la biodiversité.

⇒ Dans le PADD

Au-delà des incidences positives du PADD déclinées précédemment concernant la consommation d'espace et d'eau, les nuisances sonores, la qualité de l'air ou les déchets, le projet s'engage sur de nombreux objectifs visant la préservation des milieux naturels et de la biodiversité.

Cet enjeu est notamment porté par le principe commun du PADD « la préservation des ressources naturelles et la mise en valeur des espaces naturels, continuités écologiques, vecteur d'attractivité », et plus particulièrement de l'objectif stratégique n°4.
Cette volonté s'exprime à travers :

- la préservation des zones d'intérêt écologique (dont les zones humides et les fonds de vallées) en maintenant l'urbanisation à l'écart de ces secteurs ;
- la préservation de la trame verte et bleue par la préservation de grands massifs forestier et de la trame bocagère existante qui contribue au maintien des continuités écologiques et à la protection de la ressource en eau.

Pour cela, le projet souhaite mettre en place l'utilisation d'outils réglementaires (secteurs protégés prou des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme).
Plus spécifiquement, le principe commun n°6 vise le respect des objectifs environnementaux dans le développement des énergies renouvelables.

En matière d'agriculture, le PADD vise à préserver et diversifier l'activité agricole afin de garantir la fonctionnalités des espaces. A travers cette protection, il est souhaité de préserver des usages en faveur de la biodiversité, notamment le pastoralisme et l'entretien des haies. Il cible en particulier le développement ou le maintien d'une agriculture extensive, permettant le maintien des caractéristiques du milieu, voire les améliorant du point de vue environnemental.

Enfin, concernant le tourisme, le PADD souhaite une cohérence entre la protection du patrimoine naturel et la valorisation des espaces au droit des secteurs à enjeu écologique (principe commun n°6).

⇒ Dans le règlement et les OAP

Compte tenu de l'absence de zonage écologique particulier sur le territoire communal, le PLU n'aura aucune incidence sur les enjeux écologiques inventoriés ou protégés.

Le classement en secteur naturel et forestier à préserver par le PLU révisé (N, N-pv, Nt et Nt*) de 1 021 ha (dont 993 ha de zone N), soit 34 % du territoire communal témoigne de sa volonté en faveur de la préservation des milieux naturels de la commune. Toutefois, en comparaison à l'ancien PLU, la surface de ce zonage est réduite (perte de 714 ha, dont 695 ha en faveur de zone A). Parallèlement, 93 ha d'anciennes zone A sont reclassés en zone N. Ces modifications sont liées à une meilleure prise en compte de l'activité agricole dans la commune, la plupart de ces terrains reclassés en zone A étant identifiés au RPG 2021. De plus, hors zones N-pv, Nt et Nt*, ce sont près de 86 ha d'anciennes zones U ou AU qui sont reclassées en zone N ou A, zonages plus protecteurs des milieux naturels ou semi-naturels (cf. partie 4.2.1).

Règlementairement, en zone N, cela se traduit par des possibilités d'urbanisation très restrictives et soumises à conditions, centrées sur les habitations existantes (extension ou annexe), les exploitations forestières et des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

En zones Nt et Nt*, s'étendant respectivement sur 12 et 1,4 ha, des règles spécifiques sont mises en place afin de permettre des activités touristiques et de loisirs :

- la zone Nt couvre le site existant du Parc animalier « Les Loups de Chabrières »,
- la zone Nt* correspond à un site existant dédié à la pratique du paintball.

Au sein de ces zonages, les constructions ne devront pas porter atteintes aux sites et aux paysages naturels. Cependant, en particulier au sein des Monts du Guéret, l'augmentation de la fréquentation touristique pourrait présenter des conséquences négatives pour les milieux et espèces présentes.

En zone N-pv, s'étendant sur 15 ha, au-delà des constructions et affectations des sols autorisées en zone N, seules les constructions, installations et équipements techniques liés et nécessaires aux activités de production d'énergie photovoltaïque au sol sont autorisées. Notons que cette zone était classée en AU dans l'ancien PLU. Début 2023, une étude spécifique est en cours sur cette zone. Elle a permis d'identifier environ 9 ha de zones humides ou boisées, sur lesquelles aucun panneau photovoltaïque ne sera posé.

Le PLU protège la trame verte et bleue à travers le classement de la majeure partie du territoire communal en zone A ou N. Sur l'ensemble du territoire, la trame bleue fait également l'objet d'une prescription « Cours d'eau et zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager (article L.151-23 du CU) », couvrant 143 ha. Cette prescription ne couvre cependant pas 4 tronçons relativement courts :

- le ruisseau de la Ribière n'est pas couvert au niveau du passage de la RN145, zone artificialisée (routes),
- le ruisseau de la Combette n'est pas couvert au niveau du passage de la route de Villemaux. Une ripisylve est présente à cet endroit,
- le ruisseau de la Pisiculture n'est pas couvert au niveau de la traversée de la RD76 (Peuplat),
- le cours d'eau non nommé au sud de la commune n'est pas couvert au niveau du passage de la RD3 (Le Mas).

La trame des milieux bocagers est également identifiée avec de nombreux petits réservoirs parsemés sur la moitié sud du territoire. A ce titre, des prescriptions particulières « Maillage bocagers à préserver pour le maintien des continuités écologiques (Article L.151-23 du CU) » sont mises en place par le PLU révisé, s'étendant sur 187 ha. La trame des milieux boisés est également protégée par le zonage N dont le principal réservoir de biodiversité identifié sur le territoire communal est le Puy de Gaudy à l'ouest.

De plus, afin de favoriser la préservation de ces trames, le règlement du PLU indique que la végétation arborée existante doit être maintenue, y compris en zone U ou AU. A défaut, elle sera remplacée par des plantations équivalentes. Par ailleurs, le règlement du PLU préconise l'usage d'essences végétales locales, se basant sur le guide « Que planter dans la Creuse ? » annexé au document.

Le PLU interdit la plantation de haies mono-spécifiques, également peu favorables à l'expression d'une biodiversité importante. De plus, il vise la préservation des murets en pierre, favorables à de nombreuses espèces (reptiles notamment), et leur restauration chaque fois que possible. Toutefois, en particulier en zone N et A, la mise en place de clôtures imperméables à la faune pourrait créer des fragmentations des continuités écologiques.

Au sein des OAP, le maintien des franges végétales, bosquets et cordons boisés est également identifié :

- maintien de la frange végétale à l'est et au nord dans l'OAP « Champs-Blancs », ainsi que création et valorisation d'une frange végétale le long de la RD4 et au sud,
- maintien et renforcement de la frange végétale le long de la RD942 et création d'une frange végétale au sud et à l'ouest dans l'OAP « Route d'Aubusson »,
- maintien et renforcement de la frange végétale à l'ouest et au sud, préservation de l'espace boisé présent à l'est et, en dehors des accès, des boisements ponctuels présents au cœur du site dans l'OAP « Les Bruyères »,

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- maintien et, possiblement, renforcement de la frange végétale au sud et dans le cœur du site, et création d'un cordon boisé à l'est dans l'OAP « Secteur Cher de Lu ».

Cependant, suite aux visites de terrain menées sur ces OAP, les aménagements projetés pourraient impacter :

- la zone humide présente au sein du site des Champs-Blancs, ainsi que les arbres isolés d'intérêt en cœur de parcelle,
- la zone humide présente au sud-ouest du site « Route d'Aubusson »,
- les tas de pierre présents dans le site « Les Bruyères », susceptibles d'accueillir des espèces à enjeu.

Enfin, la présence de zones humides sur plusieurs autres secteurs urbanisables a été observée lors des visites de terrain (cf. partie 4.1.2).

⇒ **Bilan**

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.	

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

5. MESURES ENVISAGEES POUR EVITER, REDUIRE ET COMPENSER (ERC) LES INCIDENCES NEGATIVES SUR L'ENVIRONNEMENT

Au regard des incidences potentielles du projet de PLU sur l'environnement, des mesures ont été définies afin de :

- **Éviter** les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine ;
- **Réduire** les effets n'ayant pu être évités ;
- **Compenser**, lorsque cela est nécessaire, les effets négatifs notables du projet sur l'environnement ou la santé humaine qui n'ont pu être ni évités ni suffisamment réduits.

Ces mesures devront être prises en compte lors de la mise en œuvre du PLU de la commune de Sainte-Feyre, afin de garantir l'absence d'incidence notable significative sur l'environnement et la santé humaine.

5.1. Mesures relatives à l'eau

Dimensions environnementales	Incidences potentielles	Mesures ERC
Qualité des masses d'eau	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).*
Qualité de l'eau potable	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.
Alimentation en eau potable et assainissement	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

Accusé de réception en préfecture
023-200024925-20231214-212_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Dimensions environnementales	Incidences potentielles	Mesures ERC
		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. *Cette mesure améliore la compatibilité du PLU avec le SRADDET et le SDAGE.*

5.2. Mesures relatives aux risques naturels et technologiques

Dimensions environnementales	Incidences potentielles	Mesures ERC
Risques naturels	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. *Cette mesure améliore la compatibilité du PLU avec le PGRI.*

5.3. Mesures relatives aux nuisances sonores et aux déchets

Dimensions environnementales	Incidences potentielles	Mesures ERC
Contexte sonore	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. *Cette mesure améliore la prise en compte du SCoT par le PLU.*
Déchets	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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Dimensions environnementales	Incidences potentielles	Mesures ERC
		des déchets dans les nouvelles constructions. *Cette mesure améliore la compatibilité du PLU avec le SRADDET.*

5.4. Mesures relatives aux consommations énergétiques, à la qualité de l'air et aux émissions de gaz à effet de serre

Dimensions environnementales	Incidences potentielles	Mesures ERC
Consommation énergétique, émissions de GES et qualité de l'air	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).	Mesures visant à réduire les incidences : 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. *Cette mesure améliore la compatibilité du PLU avec le SRADDET.*

5.5. Mesures relatives au paysage et au patrimoine

Dimensions environnementales	Incidences potentielles	Mesures ERC
Qualité paysagère	L'aménagement de secteurs situés en entrée de ville ou de village et exposés visuellement pourra occasionner une altération de la qualité paysagère.	Mesures visant à réduire les incidences : 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	Mesures visant à réduire les incidences : Il est préconisé d'éviter l'urbanisation de cette parcelle, par ailleurs non inscrite au PLU.

Accusé de réception en préfecture
023-200041825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Dimensions environnementales	Incidences potentielles	Mesures ERC
	récréatif pour les habitants (point d'eau, mobilier urbain).	
Patrimoine naturel, historique et identitaire	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.	Mesures visant à éviter les incidences : L'urbanisation des terrains urbanisables dans ces secteurs devra être réalisé dans le respect de la qualité des monuments historiques et leurs abords. Mesures visant à réduire les incidences : Le développement urbain de la commune devra être mené en préservant les éléments du petit patrimoine.

5.6. Mesures relatives au milieu naturel

Dimensions environnementales	Incidences potentielles	Mesures ERC
Biodiversité communale et Trame Verte et Bleue (TVB)	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.	Mesures visant à réduire les incidences : 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 règlementation 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 grillages 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 Pisiculture, zone	Mesures visant à réduire les incidences : 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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034826-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Dimensions environnementales	Incidences potentielles	Mesures ERC
	humide « Route d'Aubusson », secteur « La Gare »).	*Cette mesure améliore la compatibilité du PLU avec le SRADDET et le SDAGE.*
	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. *Cette mesure améliore la compatibilité du PLU avec le SRADDET et le SDAGE.*
	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. *Cette mesure améliore la compatibilité du PLU avec le SRADDET et le SDAGE.*
	Les parcelles ZA0289 et Z0A373 (Charsat) présentent une zone humide au nord ainsi que des arbres	<u>Mesures visant à réduire les incidences :</u> Au droit du PFU à vocation d'habitat (Uc) dans la zone de Charsat (parcelles

Accusé de réception en préfecture
023-200067626-20231220-3-1-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Dimensions environnementales	Incidences potentielles	Mesures ERC
	isolés à enjeu écologique (insectes saproxyliques et potentiellement chiroptère), et une ripisylve. L'urbanisation de ce terrain dégraderait fortement ces milieux.	ZA0289 et ZA0373), il est préconisé d'éviter l'urbanisation de ces parcelles (ne disposant pas d'accès) afin de préserver ces enjeux écologiques. *Cette mesure améliore la compatibilité du PLU avec le SRADDET et le SDAGE.*
	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. *Cette mesure améliore la compatibilité du PLU avec le SRADDET et le SDAGE.*
	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). *Cette mesure améliore la compatibilité du PLU avec le SRADDET et le SDAGE.*
	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> 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).
	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.).	

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Dimensions environnementales	Incidences potentielles	Mesures ERC
		Cette mesure améliore la compatibilité du PLU avec le SRADDET et le SDAGE.

Concernant l'**OAP « Champs-Blancs »**, la présence d'enjeux écologiques importants susceptibles d'être dégradés ou détruits par l'urbanisation du site implique la mise en place de mesures d'évitement - réduction - compensation.

Mesure visant à éviter les incidences :

- 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.

Le PLU demande le maintien de la végétation arborée existante et, à défaut, leur remplacement par des plantations équivalentes.

Concernant l'**OAP « Les Bruyères »**, la présence d'un tas de pierre à enjeu écologique susceptible d'être dégradé ou détruit par l'urbanisation du site implique la mise en place de mesures ERC.

Mesure visant à éviter et à réduire les incidences :

- Conserver au maximum les éléments à enjeux écologiques recensés,
- Retirer les tas de pierre en période de moindre activité (septembre/octobre).

Mesure visant à compenser les incidences :

- Recréer ou restaurer un habitat naturel équivalent (tas de pierres) dans la commune.

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.

Concernant l'**OAP « Secteur Cher de Lu »**, la présence d'enjeux écologiques susceptibles d'être dégradés ou détruits par l'urbanisation du site implique la mise en place de mesures ERC.

Mesure visant à éviter et à réduire les incidences :

- Conserver les haies arbustives formant le tour des parcelles, avec des densifications possibles.

Mesure visant à compenser les incidences :

- Replanter des essences équivalentes à celles détruites dans la commune si elles sont adaptées ou, à défaut, des essences adaptées.

Ces mesures sont intégrées dans l'OAP et dans le règlement du PLU.

Concernant l'**OAP « Route d'Aubusson »**, la présence d'une zone humide dans la partie sud-ouest du site impose la mise en place de mesures ERC.

Mesure visant à éviter et à réduire les incidences :

- 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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

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.
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.

⇒ Justification et compensation de la zone humide dégradée dans l'OAP « Champs Blancs »

La parcelle ZA0054 est à vocation principale d'accueil d'activités économiques à dominante commerciales et de services (1AUya). L'aménagement de cette zone aura pour effet de dégrader la zone humide présente.
En l'absence d'inventaire pédologique, l'emprise de la zone humide est incertaine. De plus, les fonctionnalités associées à la zone humide apparaissent comme dégradées au regard du surpâturage et de l'absence de connectivité.

Dans l'OAP, la majeure partie de l'emprise suspectée de la zone humide est destinée à être aménagée. Seule une bande étroite le long de la route à l'est est destinée à maintenir et préserver les haies champêtres. Un fossé longe cette limite. Au sud, il est prévu la plantation d'une haie arbustive, l'aménagement d'un fossé drainant et un bassin de rétention des eaux pluviales.



Figure 47 : Vue sur la parcelle ZA0054 et la zone humide probable (source : google street view, août 2019)

Cette parcelle était classée en zone AUi au PLU précédent (février 2016), c'est-à-dire en zone à urbaniser à vocation d'industrie, artisanat, commerce, bureau et service.

En outre, la nouvelle zone N-pv du PLU révisé prend place en remplacement de la zone AUi à l'est (parcelles ZP0001 à 0009). Cette zone était identifiée comme réserve foncière pour la zone d'activité de Champs Blancs par le SCoT du Grand Guéret. Par ailleurs, des enjeux environnementaux majeurs ont été observés sur ce site (zones humides, boisements à enjeux) que le projet de parc photovoltaïque au sol évitera.

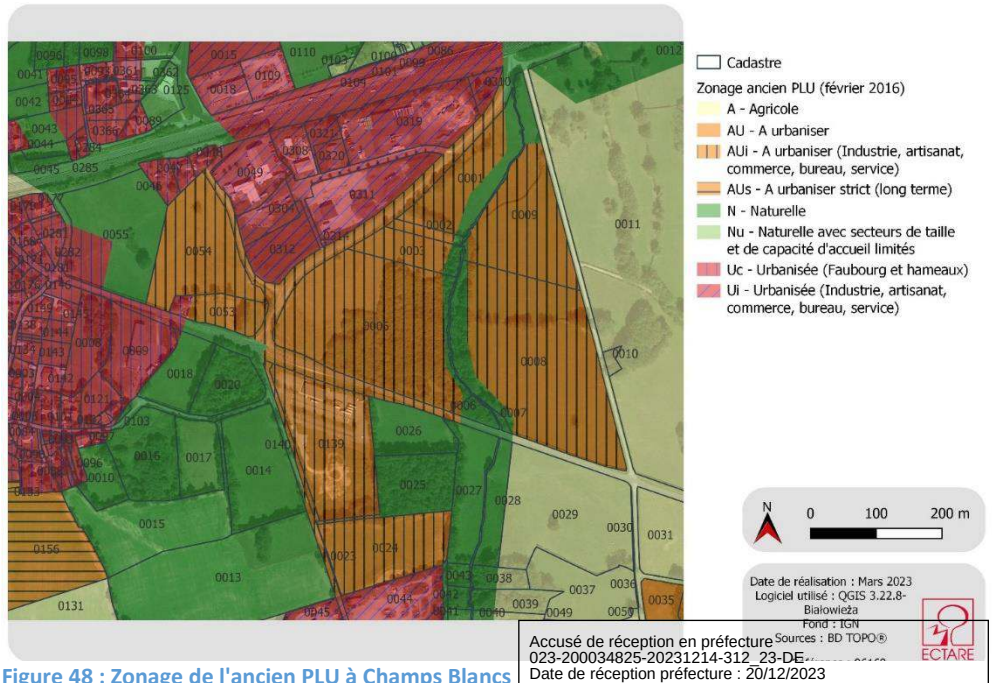


Figure 48 : Zonage de l'ancien PLU à Champs Blancs

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Ainsi, le PLU révisé entraîne une réduction de près de 74 % de la zone 1AUi (en intégrant les zones construites depuis 2016), passant de 22,5 ha à 4,3 ha.

Ce terrain urbanisable depuis plusieurs années fait l'objet d'une maîtrise foncière de la part de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret (ce qui n'est pas le cas de la parcelle ZA0055, prévue dans une 2ème phase de l'OAP).
C'est pourquoi ce terrain constitue un potentiel foncier urbanisable pour la zone d'activité « Champs Blancs » sans alternative.

Pour rappel, la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne indique : « *A cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir la recréation ou la restauration de zones humides, cumulativement :*

- équivalente sur le plan fonctionnel,
- équivalente sur le plan de la qualité de la biodiversité,
- dans le bassin versant de la masse d'eau.

En dernier recours, et à défaut de la capacité à réunir les trois critères listés précédemment, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200 % de la surface, sur le même bassin versant ou sur le bassin versant d'une masse d'eau à proximité.
Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale « éviter, réduire, compenser », les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet (autorisation, récépissé de déclaration…).
La gestion et l'entretien de ces zones humides compensées sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme. »

La révision du PLU n'est pas à l'origine de la future artificialisation de la zone humide - le secteur étant historiquement identifié comme aménageable. Néanmoins, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret devra identifier, préalablement à l'engagement des travaux d'aménagement, les terrains susceptibles de recevoir la compensation (par récréation[32] ou restauration de zone humide dégradée) selon un ratio de 200 %. Les modalités de mise en œuvre de la compensation devront respecter les dispositions des articles L.163-1 à L.163-5 du code de l'environnement, en ceci que :

- Elles viseront un objectif d'absence de perte nette, voire de gain de biodiversité. Le ratio surfacique de 200 % doit permettre d'atteindre cet objectif sous réserve que le choix du ou des sites de compensation le permette ;
- Elles devront se traduire par une obligation de résultats et leur mise en œuvre devra être effective avant l'atteinte aux milieux détruits.

Afin de déterminer précisément l'enveloppe de la zone humide détruite dans le cadre de l'aménagement, et donc la surface de compensation, une étude pédologique devra être produite.

[32] création ou renaturation d'un habitat ou d'un milieu sur un site où il n'existait pas initialement.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

6. DISPOSITIF DE SUIVI

Des indicateurs de suivi sont ainsi proposés dans le tableau ci-après, au regard des incidences environnementales probables identifiées. Toutes les données recueillies devront être intégrées à une base de données et à un système d'information qui en permettra l'exploitation.

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 m^3 à l'échelle communale ▪ Conformité microbiologique de l'eau au robinet ▪ Conformité physico-chimique de l'eau au robinet	94 926 m^3 (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	71,4 % en 2017 Non (performance - 2021)	Service Public d'Assainissement Non Collectif Portail des données sur	Annuelle

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-812_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	▪ Taux de charge de la station d'épuration des Gouttes	78 % en 2021	l'assainissement collectif / gestionnaire d'équipement	
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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-B12_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	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 1ère tranche et 15 ha en 2nd 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

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

7. METHODES UTILISEES

L'analyse des incidences probables du PLU de Sainte-Feyre sur l'environnement a été menée au regard des documents suivants :

- Le PADD de mars 2023 ;
- Le zonage de février 2023 ;
- Les OAP de février 2023 ;
- Le potentiel foncier urbanisable de février 2023 ;
- Les prescriptions de février 2023 ;
- Le règlement de février 2023.

Les effets notables probables 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.

Du fait de l'absence de site Natura 2000 dans la commune de Sainte-Feyre (et à proximité), aucune évaluation des incidences Natura 2000 n'a été réalisée, conformément à l'article L.414-4 du code de l'environnement (le PLU révisé n'est pas susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000).

Le travail d'analyse des incidences a été optimisé par géotraitement, en croisant le zonage du PLU avec les couches SIG suivantes :

- Registre Parcellaire Graphique (RPG) - (ASP, 2021 - geoportail.gouv.fr) ;
- Réseau hydrographique (IGN, 2017 - 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 de la Creuse) ;
- Périmètres de protection autour des immeubles protégés au titre des Monuments Historiques (Atlas des patrimoines de la Creuse) ;
- Zones Naturelles d'intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et II (INPN, 2019 - geoportail.gouv.fr) ;
- Sites Natura 2000 - Directive Habitats (INPN, 2017 - geoportail.gouv.fr) ;
- Trame Verte et Bleue (SRCE Limousin, 2015).

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

4EME PARTIE : MODIFICATION DU PROJET SUITE AUX AVIS DES PPA ET A L'ENQUETE PUBLIQUE

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

1. LES OBSERVATIONS DU PUBLIC ET LES CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

1.1. Les observations du public et les conclusions du commissaire enquêteur

1.1.1. Synthèse de l'enquête publique

L'enquête publique s'est déroulée, en mairie de Sainte-Feyre, du 28 aout 2023 au 28 septembre 2023, soit pendant 32 jours consécutifs.

Le public était invité à donner son avis au commissaire enquêteur sous forme orale lors des différentes permanences, écrite sur le registre d'enquête publique ou par courrier. Il avait également la possibilité de s'exprimer sous forme dématérialisée par courrier électronique.
Selon le commissaire enquêteur, l'enquête s'est déroulée dans une ambiance sereine sans aucun incident à signaler. La participation du public a été assez importante.

Au total, pendant la durée de l'enquête, le Commissaire enquêteur a recueilli 75 contributions dont :

- 66 contributions portent sur le zonage du PLU
- 3 sont des contributions sur les objectifs du PLU
- 2 contributions ont pour objet l'environnement
- 4 contributions évoquent des thèmes divers ou sont hors sujet

Les contributions émanent en totalité de personnes propriétaires d'un bien foncier sur la commune de Sainte-Feyre.

Après un travail partenarial avec le Commissaire enquêteur, la commune, le Grand Guéret et le bureau d'études**, il a été décidé de donner une suite favorable à certaines demandes lorsque celles-ci ne remettent pas en cause l'équilibre général du projet de PLU arrêté par délibération du Conseil municipal du 14 avril 2023.**
Cela signifie qu'une grande partie des requêtes visant un reclassement de parcelles privées en zone constructible n'a pas été prise en compte afin de respecter d'une part les objectifs de sobriété foncière portés par l'Etat, et d'autre part les objectifs énoncés dans le PADD.

Les modifications retenues sont détaillées dans la partie 1.2 ci-après.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

1.1.2. Les conclusions du Commissaire enquêteur

Le Commissaire enquêteur a produit ses conclusions et un avis motivé en date du 26 octobre 2023. **Cet avis est favorable au projet de révision du PLU de Sainte-Feyre, assorti de conditions** (cf. extrait ci-après des conclusions du Commissaire enquêteur sur le projet de révision du PLU de Sainte-Feyre).

Après l'exposé des aspects positifs et négatifs, je conclus à un bilan « avantages-inconvénients » positif du projet et j'émets un AVIS FAVORABLE au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINTE FEYRE

Cet avis est assorti des CONDITIONS suivantes :

1. **L'observation n°6 de Madame LEFORT et de monsieur GATY demandant le classement de la parcelle AZ464 en zone UC devra être prise en compte : Comme expliqué dans leur déclaration, monsieur Gaty et madame Lefort ont acquis en 2020 une parcelle pour construire une habitation de plein pied en raison du handicap de monsieur Gaty suite à un accident. Cout de l'opération : 37000 €. Ils sont aujourd'hui sur le point de lancer leur projet, hors ce terrain sera classé en zone Agricole dans le futur PLU. il ne serait pas convenable que ces personnes en situation de handicap perdent une somme conséquente alors que ce terrain leur est indispensable.**

2. **L'observation n° 13 de madame MONTEIRO demandant le classement en zone constructible de la parcelle ZM 80 devra être prise en compte : Madame Monteiro a acquis en décembre 2022 cette parcelle, ou elle a mis toutes ses économies. Elle est classée constructible dans le PLU actuel et sa fille a entrepris les démarches auprès des banques et des constructeurs pour construire une maison. Hors ce terrain va être classé en zone agricole, aussi, vu la simultanéité de la fin de la procédure de révision du PLU avec l'acquisition de cette parcelle et les démarches pour la construction d'une maison, je considère qu'il ne serait pas correct de faire perdre une telle somme d'argent à cette dame, un bande constructible de 25 m comme le suggère la communauté d'agglomération doit être classée en terrain constructible.**

3. **Les observations n°24 de monsieur et madame BALBON, n°25 de monsieur MARTIAL, n°26 de la SCI le Verger et n° 27 de monsieur et de madame ROUX demandant le classement en zone Uya de la parcelle n° ZA02 devront être retenues conformément à l'analyse du commissaire enquêteur chapitre 4 du rapport d'enquête.**

4. **La demande n° 33 de madame et de monsieur PASCAUD demandant le classement de la parcelle n° ZB 111 en zone UC devra être prise en compte et la limite de la zone constructible sur ce secteur devra être maintenue comme elle a été présentée à l'enquête publique. (voir l'analyse du commissaire enquêteur chapitre 4 du rapport d'enquête.**

5. **La demande n° 60 de madame et de monsieur GLOMOT ainsi que la demande n°61 de madame LEGAL et de monsieur ROUCHETTE demandant le déclassement en zone Agricole de la partie de terrain située à l'arrière du bâtiment de la parcelle n° ZB 10 devront être retenues conformément à l'analyse du commissaire enquêteur chapitre 4 du rapport d'enquête.**

6. **Les demandes n°22 - 1 de monsieur GAUCHE et n° 55 de monsieur COUTURIER demandant le classement de leurs parcelles en zone constructible devront être retenues (voir l'analyse du commissaire enquêteur chapitre 4 du rapport d'enquête).**

7. **Le règlement écrit de la zone AUya de « Champs blancs » devra être réécrit précisément pour définir exactement la vocation de cette zone comme le demandent madame et monsieur YVERNAULT, madame LAVAUD et madame VACHON.**

Le détail de ces demandes est développé dans mon rapport d'enquête au chapitre 4.

Le changement de destination de ces parcelles ne remet pas en cause l'équilibre des zones à vocation agricole ou des zones naturelles. Ce sont des modifications mineures à l'échelle du P.L.U. Elles ne remettent pas non plus en cause l'économie générale du P.L.U, elles peuvent l'améliorer.

Je recommande également à la communauté d'agglomération du Grand Guéret d'apporter une attention particulière aux observations de monsieur BLAZY et de monsieur DELESPINE (observation n°2), de messieurs RIBEIRO et RONZEAU (observations n° 7 et 8) et de monsieur LALUQUE (observation n° 18)

Fait à NAILLAT, le 26 octobre 2023

Le commissaire enquêteur,

Michel DUPEUX

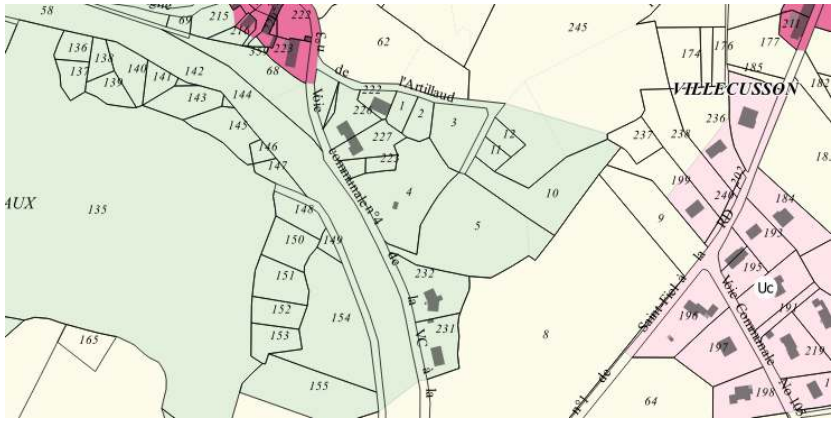
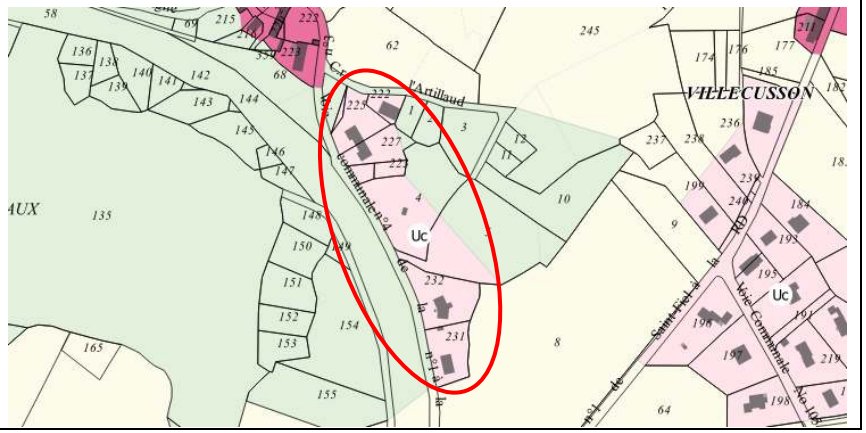


Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

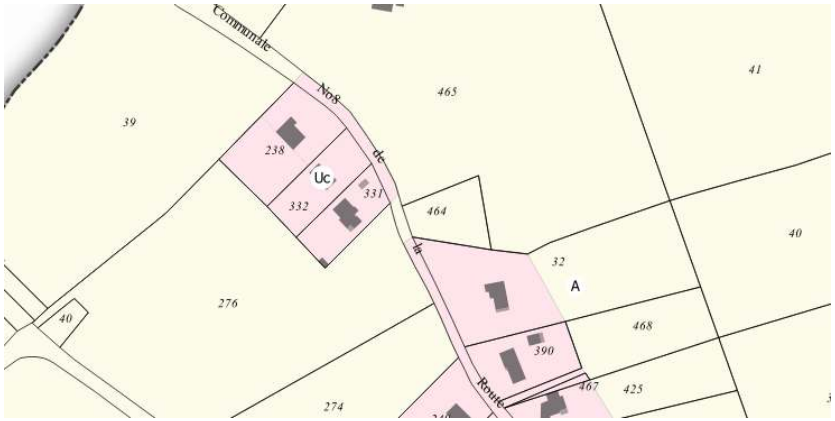
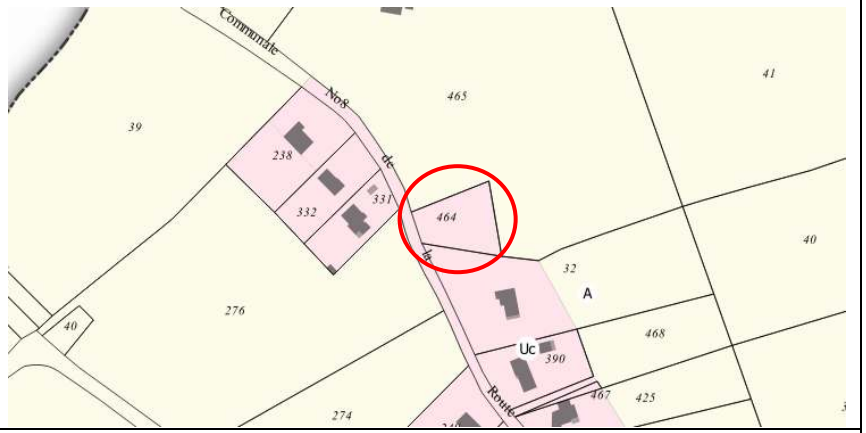
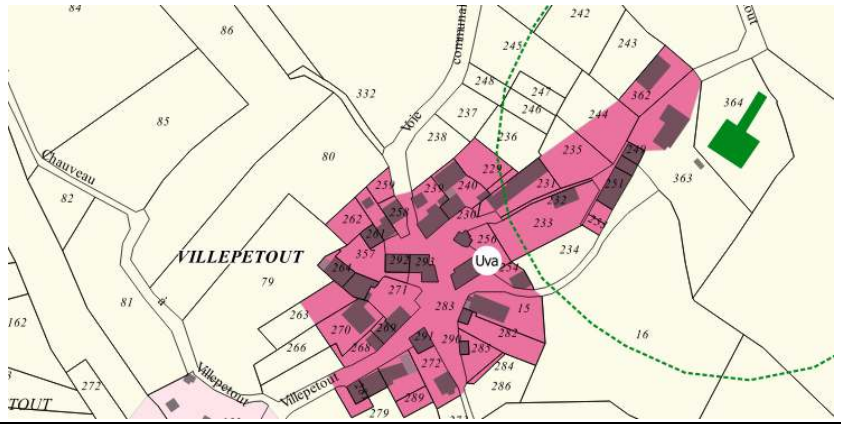
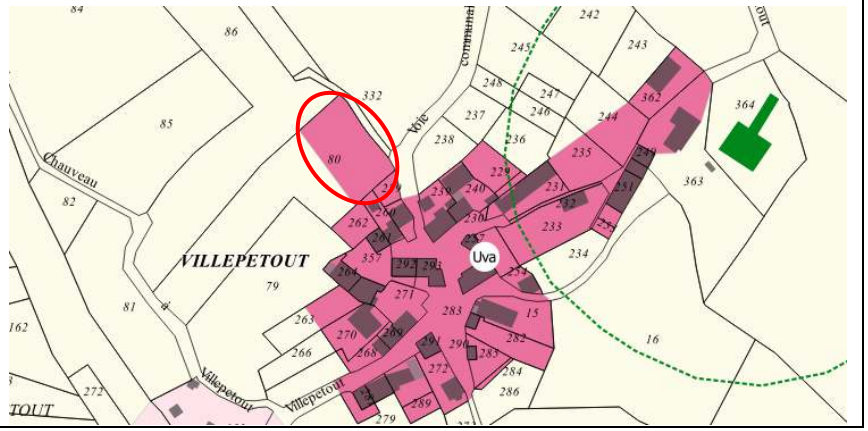
1.2. Modifications des pièces du PLU suite à l'enquête publique

Les demandes retenues par le commissaire enquêteur, la commune et le Grand Guéret sont détaillées ci-dessous, elles concernent uniquement le règlement graphique et le règlement écrit du PLU. Les autres demandes non retenues, ainsi que les observations ne nécessitant pas de réajustements des pièces du PLU ne sont pas reprises ci-après. Les réponses détaillées à ces demandes et observations figurent dans le rapport du commissaire enquêteur.
Dans le tableau ci-dessous les modifications du règlement graphique sont présentées comme suit :

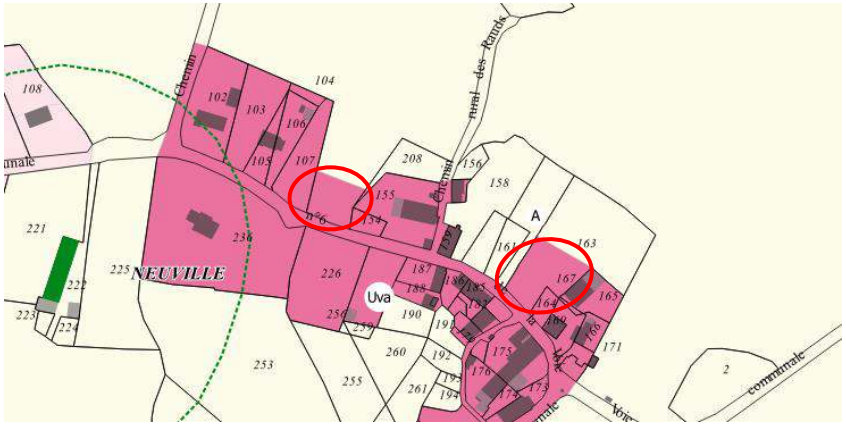
- ***Colonne de gauche ⇒ Extrait du zonage du PLU arrêté***
- ***Colonne de droite ⇒ Extrait du zonage du PLU approuvé***

Recommandations suite à l'enquête publique		Réponse apportée par « COMMUNE/GRAND GUERET »
Commissaire enquêteur	Le commissaire enquêteur a regretté que le fond cadastral du règlement graphique ne soit pas à jour. Ainsi certaines constructions récentes ne sont pas représentées, ce qui a parfois dérouté le public.	Le Grand Guéret indique avoir mis à jour le fond cadastral avec le dernier millésime à sa disposition, à savoir celui du 1er juillet 2023.
N°2,3 et 31	Deux demandes (N°2 et 3) pour le reclassement en zone constructible, au village de Villemeaux, de la partie de la parcelle ZL n°4 qui était constructible au PLU en vigueur (environ 2700 m²). Demande (N°31) le maintien en zone constructible de la parcelle ZL n°5, au village de Villemeaux, pour la construction d'un garage et de locations de type chalet. 	Conformément à l'analyse du commissaire enquêteur et à sa recommandation au sein de ses conclusions, une bande constructible (Uc) sur **la parcelle ZL 4 est inscrite au PLU révisé**. Afin de traiter de manière égale les différentes demandes, **une bande constructible est également ajoutée sur la parcelle ZL 5** ; de même que les constructions existantes contigües sont incluses dans la zone Uc nouvellement créée. 

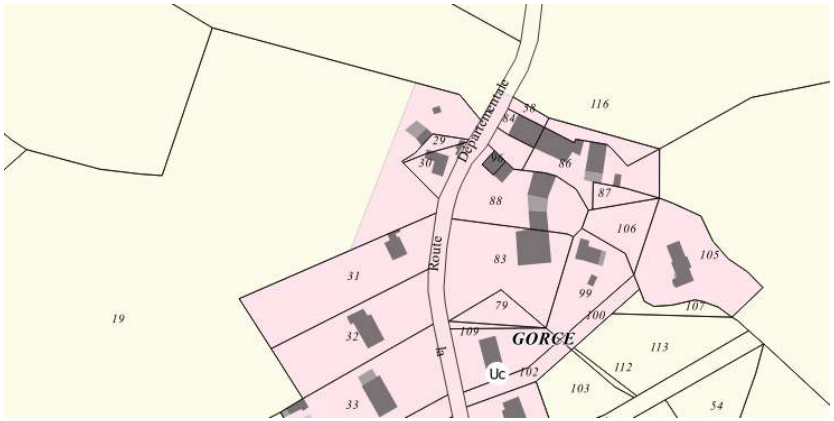
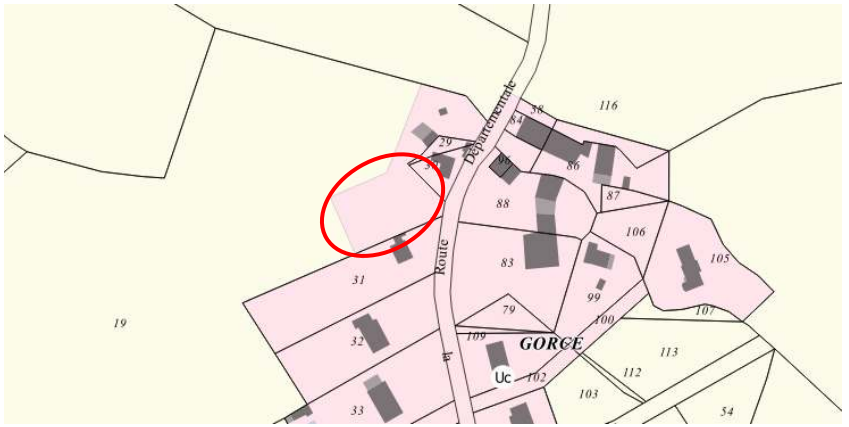
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	Recommandations suite à l'enquête publique	Réponse apportée par « COMMUNE/GRAND GUERET »
N°6	Demande de reclassement en zone constructible de la parcelle AP n°464, au village du Theil, pour faire aboutir un projet de construction de résidence principale. Cette parcelle est classée en zone constructible dans le PLU en vigueur. 	Compte tenu des arguments présentés (nécessité d'avoir un logement de plain-pied pour des raisons d'accessibilité des futurs occupants) et du décalage dans le temps du projet de construction du demandeur**, la totalité de la parcelle AP 464 est reclassée en zone Uc**. 
N°13	Demande de reclassement en zone constructible d'une partie de la parcelle ZM n°80, au village de Villepetoux. Environ 2400 m² de la parcelle sont constructible dans le PLU en vigueur. 	Cette parcelle est directement desservie par l'alimentation en eau potable dans sa partie Nord-Est, et elle n'est pas déclarée à la PAC 2021. Aussi, la commune et le Grand Guéret acceptent cette requête et **classent en zone Uva du PLU révisé une bande d'environ 25 m de profondeur de la partie Nord-Est du terrain** (environ 1000m²). 

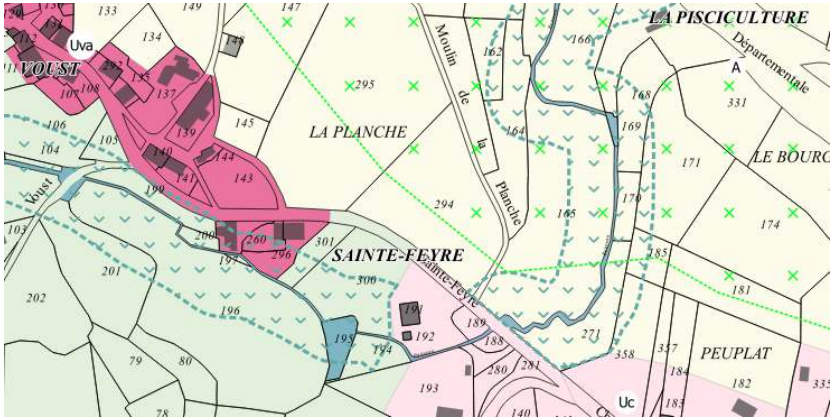
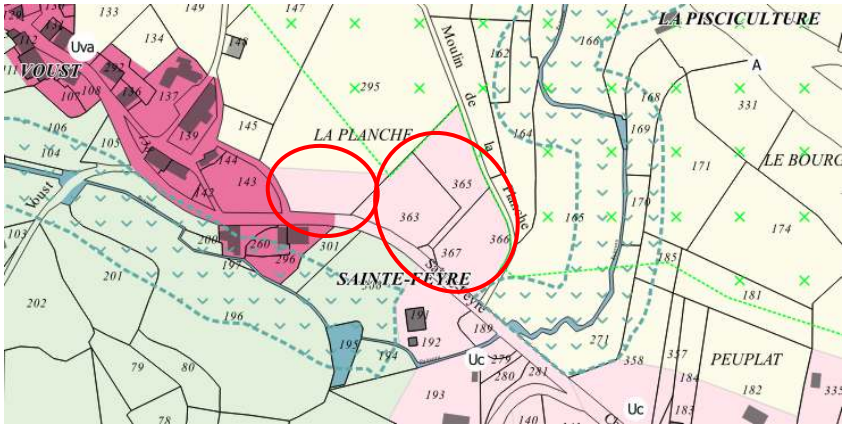
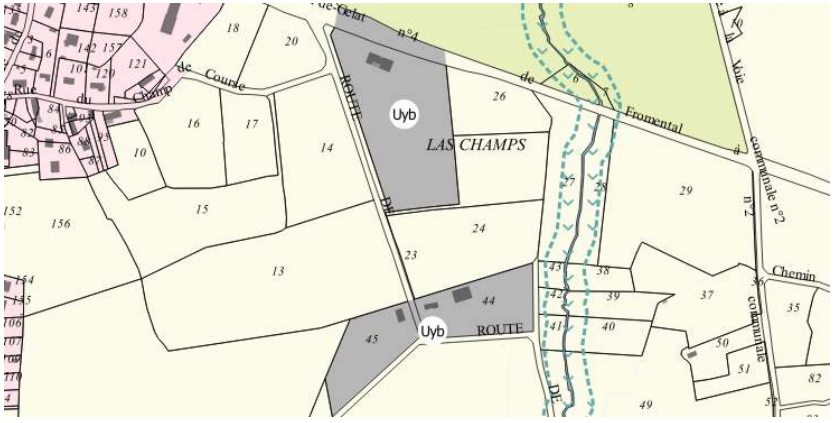
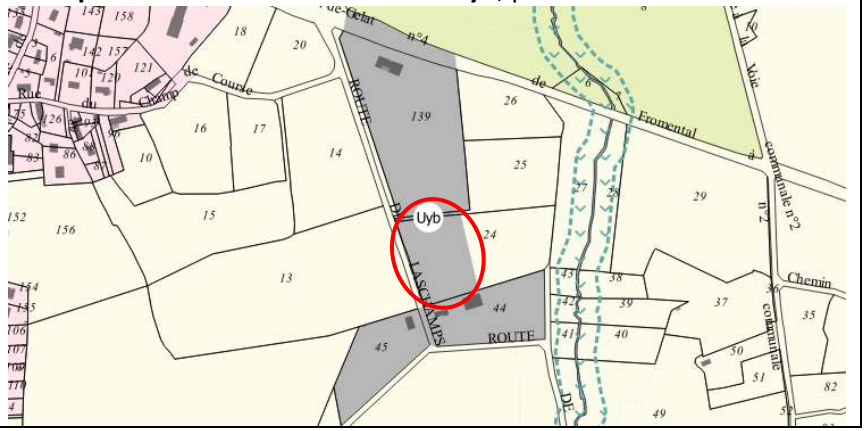
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Recommandations suite à l'enquête publique		Réponse apportée par « COMMUNE/GRAND GUERET »
N°11a et 37	Demande (N°11a) de classement en zonage constructible des parties Sud (en bordure de la VC n° 6) et Sud-Ouest (en bordure du chemin rural de Chaumet) de la parcelle ZI n°209, au village de Neuville.	L'intégralité de la parcelle ZI n°209 était déclarée à la PAC en 2021 : l'accès agricole se fait par le chemin rural situé au Sud-Ouest. Ce secteur Sud-Ouest n'est pas desservi par l'eau potable contrairement au secteur Sud qui peut être facilement raccordable. **La commune et le Grand Guéret acceptent le classement en zone Uva de la partie Sud du terrain uniquement**, pouvant être considérée comme une « dent creuse » du village de Neuville. Une bande de 25m de profondeur pour une surface d'environ 1000 m² est ainsi intégrée à la zone Uva.
	Demande (N°37) le classement en zone constructible d'une partie de la parcelle ZK n°163, à Neuville, située entre deux maisons.	Cette parcelle ZK 163 n'est pas constructible au PLU en vigueur (classée en zone Naturelle), mais elle est intégrée au tissu urbain du village de Neuville. Elle est desservie par tous les réseaux et contribue à densifier ce village. **La commune et le Grand Guéret intègrent les parcelles ZK 163 et 164 au zonage Uva pour une superficie d'environ 1250 m²** (bande constructible de 35 m de profondeur environ).
		

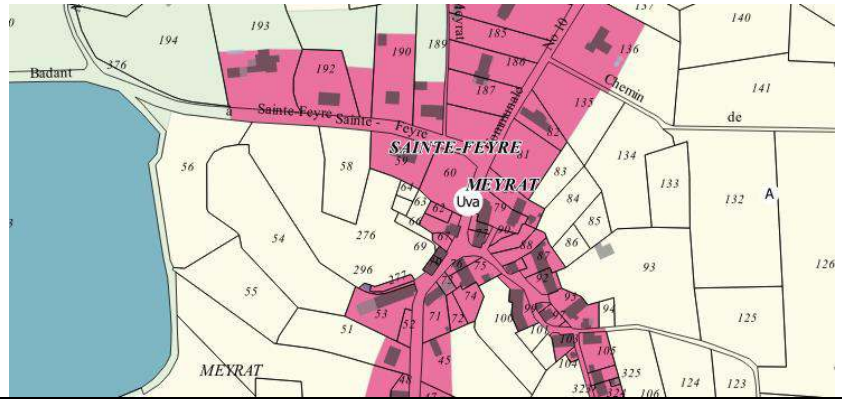
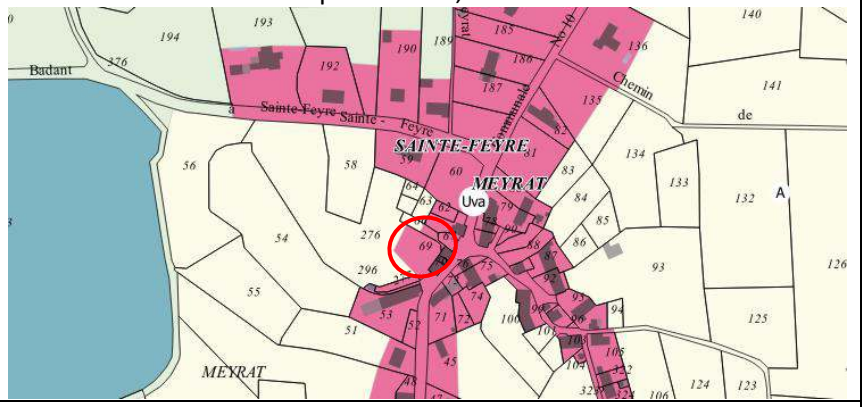
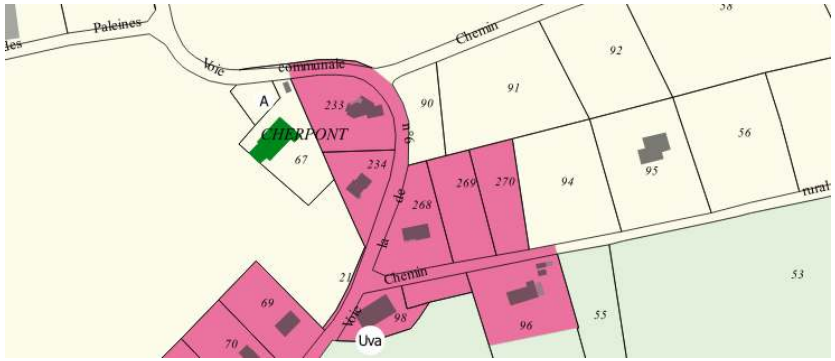
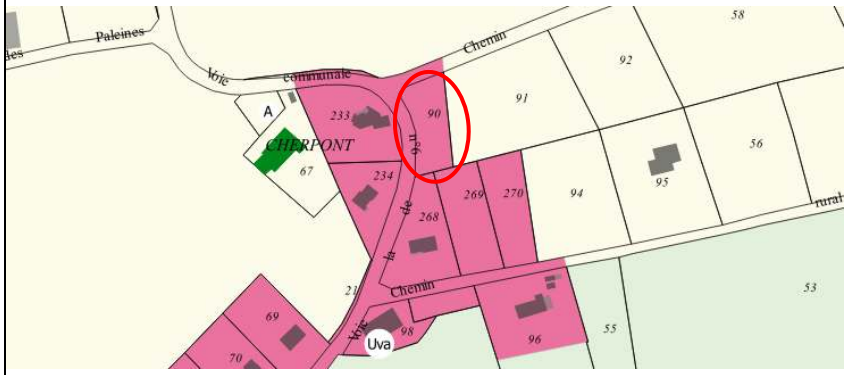
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Recommandations suite à l'enquête publique		Réponse apportée par « COMMUNE/GRAND GUERET »
N°15	Demande de classement en zone constructible de la partie Nord de la parcelle 19, au village de Gorce, dont l'extrémité n'était pas constructible au PLU en vigueur. Le demandeur souhaite pouvoir construire une ou plusieurs maisons familiales sur environ 6800 m². 	Le reclassement des 6800 m² serait trop consommateur d'espaces agricoles/naturels. **Toutefois la commune et le Grand Guéret acceptent un ajustement du zonage de la partie Sud-Est (environ 400m²)** qui permet de créer une zone constructible (Uc) d'environ 1200m². 
N°16 et 29	Demande (N°29) de reclassement en zone constructible de l'ancienne parcelle BE n° 294 à La Planche, qui a fait l'objet d'un Permis d'Aménager pour 3 lots, obtenu le 28/02/2022. Les trois lots sont désormais aménagés et l'un d'entre eux est en cours de construction (nouvelle parcelle BE 363). Demande (N°16) de reclassement en zone constructible de la parcelle BE 295 à La Planche.	Les parcelles BE 294 et 295 sont desservies par les réseaux et sont classées en zone à urbaniser au PLU en vigueur. Compte tenu du Permis d'Aménager obtenu depuis l'arrêt du PLU révisé sur la parcelle BE 294 et de la localisation en « dent creuse » de la parcelle BE 295 (entre le village de Voust et la nouvelle construction sur la parcelle BE 363), **la commune et le Grand Guéret intègrent :** - **Une bande constructible de 25 m de profondeur de la parcelle BE 295 en zone constructible Uc**, soit environ 1200m² ; - **L'ancienne parcelle BE n°294, qui a fait l'objet d'un Permis d'Aménager obtenu le 28/02/2022, en zone constructible Uc**, soit environ 5 000m² dont 3 151m² potentiellement constructible (coup parti sur la BE 363). **Cette extension de la zone Uc nécessite de réduire la sur-trame « Maillage bocager à préserver pour le maintien des continuités**

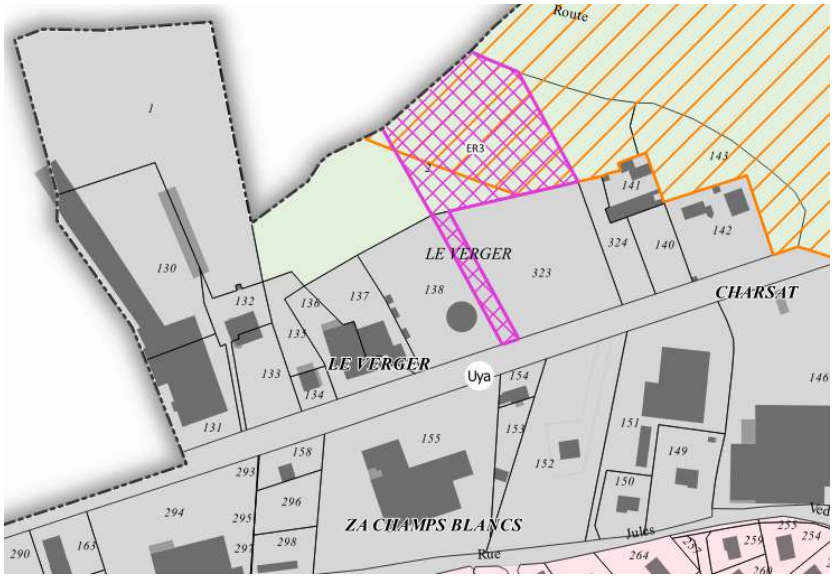
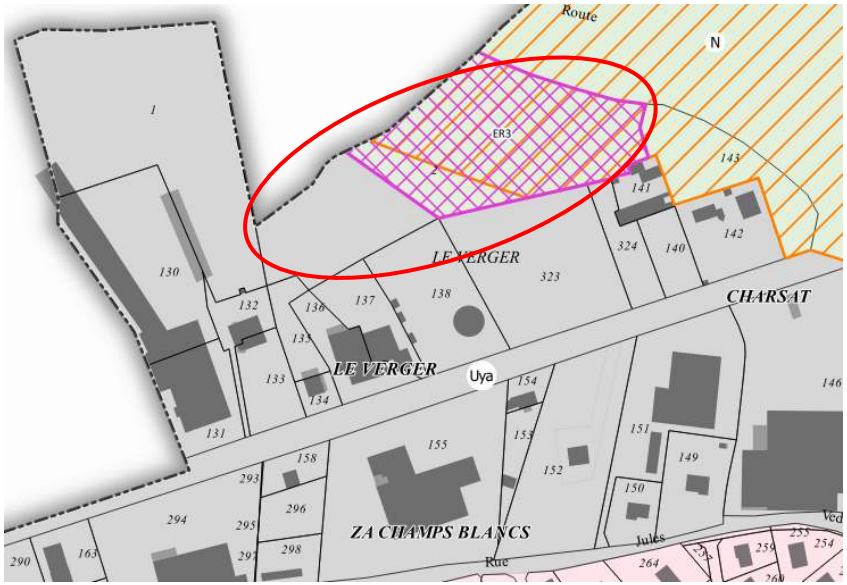
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Recommandations suite à l'enquête publique		Réponse apportée par « COMMUNE/GRAND GUERET »
		**écologiques »** afin d'exclure tout ou partie des parcelles BE 363, 365 et 366 désormais classées en zone constructible. 
20b	Demande de reclassement en zone constructible à vocation économique (Uyb) de la parcelle ZO n°24, à Laschamps, pour la création de locaux de stockage. 	La parcelle ZO n°24 est classée en zone à urbaniser au PLU en vigueur. Elle est située entre 2 parcelles à vocation d'activités artisanales ou industrielles qui sont déjà bâties. Elle est desservie par les réseaux. En partie Ouest, elle est relativement plate alors que l'Est est en pente avec la présence de zones humides potentielles. **La commune et le Grand Guéret acceptent la requête et reclassent la partie Ouest de cette parcelle en zone constructible Uyb**, pour environ 8200 m². 

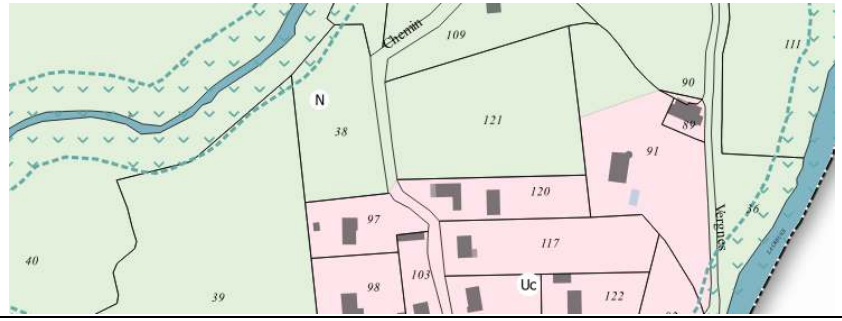
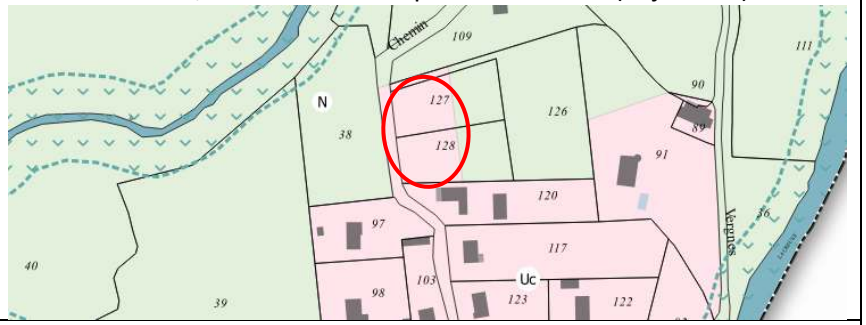
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	Recommandations suite à l'enquête publique	Réponse apportée par « COMMUNE/GRAND GUERET »
21	Demande de déclassement de la bande constructible de la parcelle BH n° 191, au village de Meyrat, et reclassement en zone constructible de deux secteurs de la parcelle BM n°276 : au niveau de la route de Badant et sur la VC n° 10. 	La parcelle BH 191 est en position de dent creuse, elle est donc conservée en zone Uva. Concernant la parcelle BM 276, l'urbanisation le long de la route de Badant contribuerait à prolonger l'urbanisation linéaire, ce qui n'est pas souhaité par la commune et le Grand Guéret. **La partie Sud-Est, située en dent creuse le long de la VC n° 10, est-elle reclassée en zone constructible** par la commune et le Grand Guéret, sur une bande de 25m de profondeur, soit environ 700 m². 
22a	Demande de classement en zonage constructible la totalité de la parcelle ZK n° 90, au village de Cherpont. 	La parcelle ZK 90 présente la même configuration que les parcelles ZK 269 et 270 voisines. De plus un permis de construire a été accordé sur la parcelle ZK 269. Pour ces raisons **la commune et le Grand Guéret suivent l'avis du commissaire enquêteur et acceptent le reclassement en zone constructible Uva de la parcelle ZK 90**. 

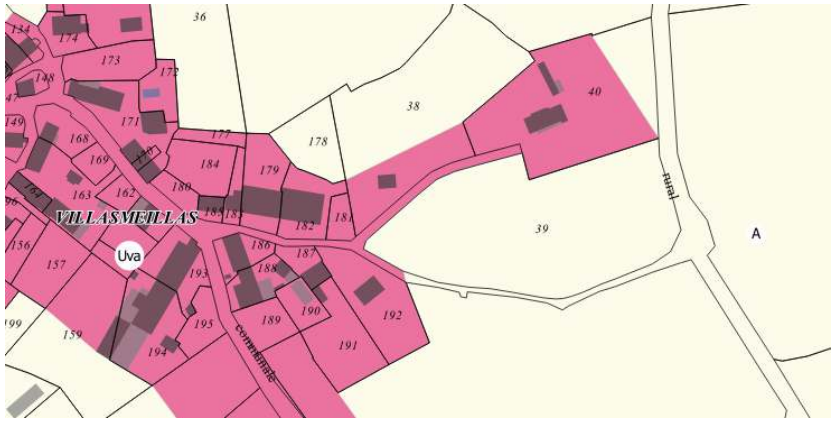
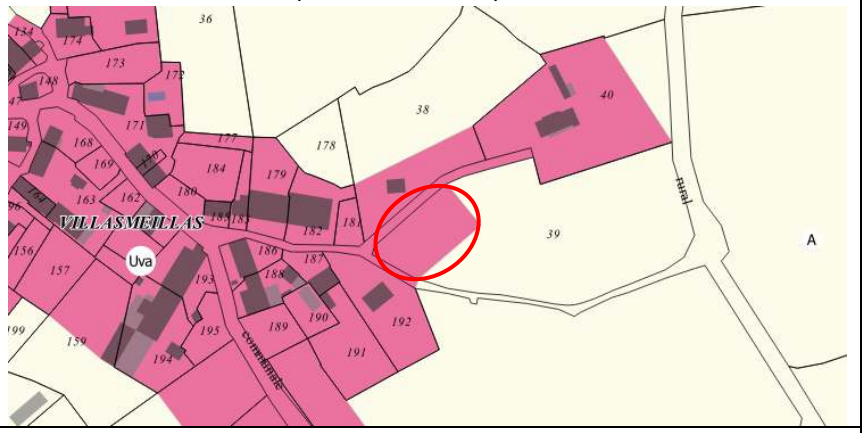
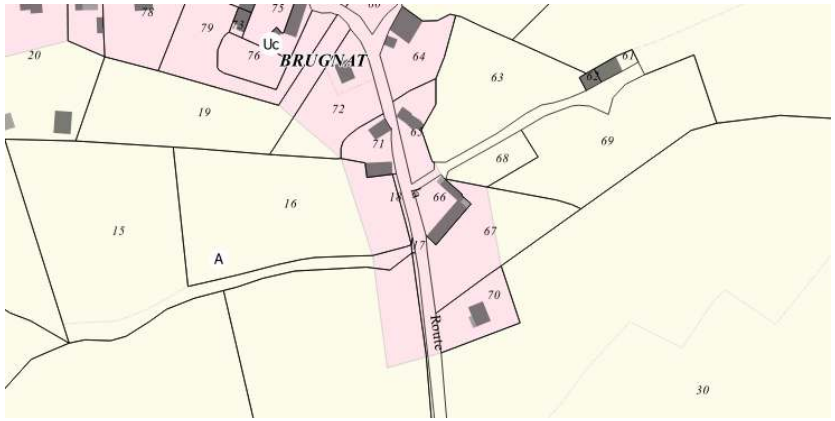
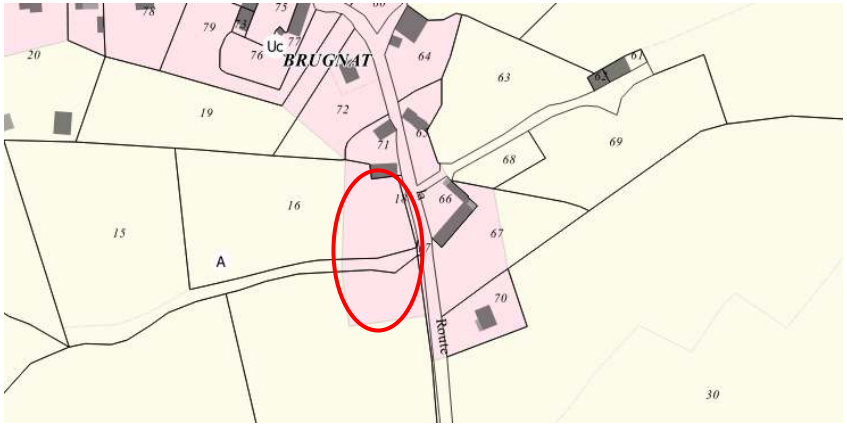
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	Recommandations suite à l'enquête publique	Réponse apportée par « COMMUNE/GRAND GUERET »
N°24 à 27	Quatre demandes (N°24 à 27) pour le maintien de la parcelle ZA n° 2 dans une zone constructible à vocation économique ainsi que des précisions sur la localisation de l'emplacement réservé pour l'aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales du bassin versant. 	Les collectivités (Sainte-Feyre, Grand Guéret) souhaitent optimiser l'aménagement de ce secteur et favoriser le maintien et le développement des activités économiques présentes. Dans ce sens, **la partie de la parcelle ZA 2 non concernée par la nouvelle emprise de l'emplacement réservé n°3** (cf. ci-après), **évolue vers une zone Uya**. Après examen précis des conditions de réalisation du bassin de rétention et de son accès, **l'emprise de l'emplacement réservé n°3 est réduite à 9 883m² et ne porte plus que sur la parcelle ZA 2**. D'autre part, il n'est pas nécessaire de reclasser en zone Uc les quelques habitations présentes au sein de la zone Uya à vocation d'activités économiques. En effet, **la zone Uya autorise déjà les annexes et l'extension des constructions à usage d'habitation existantes**, à condition de ne pas aggraver la sécurité des personnes et de ne pas compromettre le développement ultérieur des activités économiques avoisinantes. 

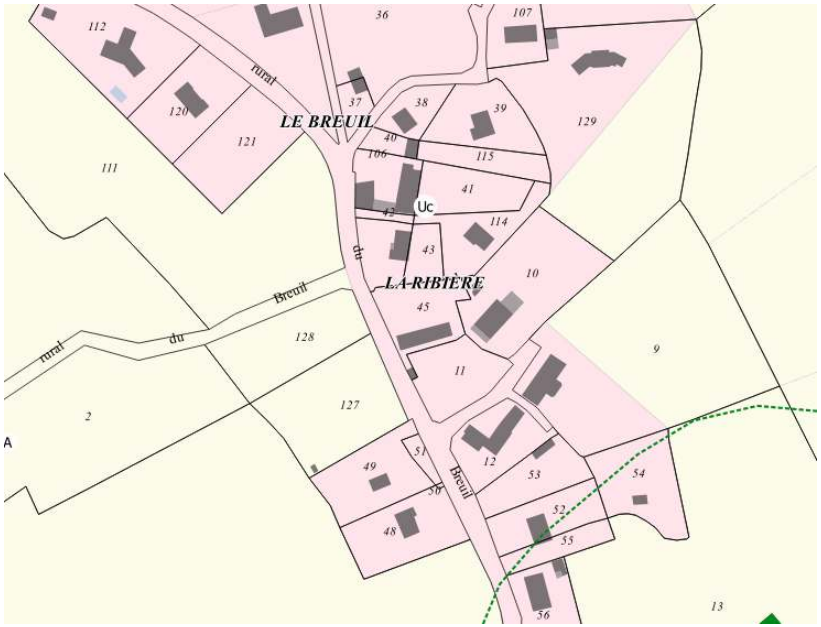
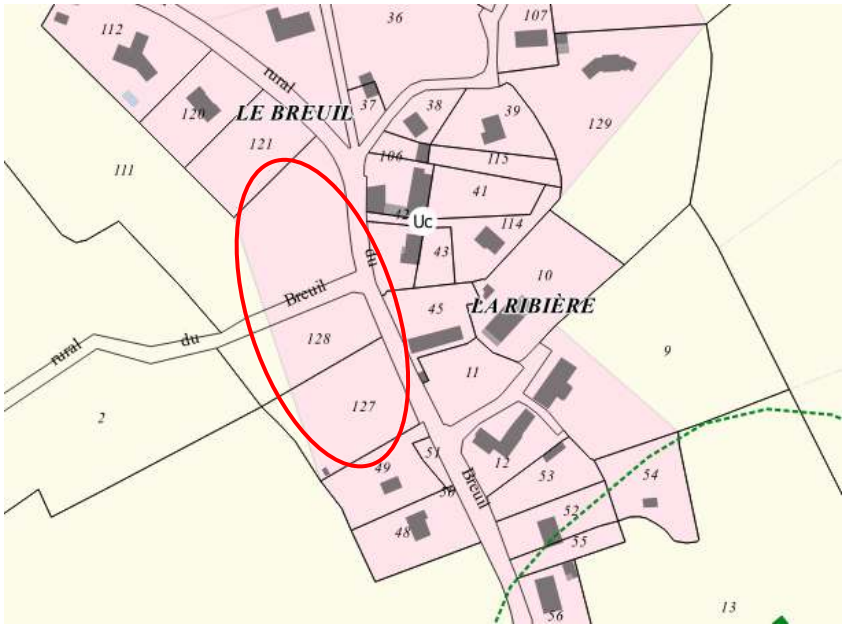
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	Recommandations suite à l'enquête publique	Réponse apportée par « COMMUNE/GRAND GUERET »
32	Demande de reclassement en zone constructible de la parcelle ZC n°128, issue de la division parcellaire en 3 lots de l'ancienne parcelle ZC n°121. 	La nouvelle parcelle ZC 128 apparait comme une dent creuse du fait de la construction d'une maison sur la nouvelle parcelle ZC 127 (issue de la division de la parcelle ZC 121). Ces parcelles, constructibles au PLU en vigueur, sont desservies pour l'eau potable. Il est proposé de reclasser une bande constructible de 35 m de profondeur par rapport au chemin rural, sur les nouvelles parcelles ZC 127 (déjà bâtie) et 128. 
47	Demande le classement en secteur protégé des parcelles situées de part et d'autre du ruisseau de la Combette ainsi que les nombreux lavoirs et fontaines.	Les abords des principaux cours d'eau de Ste-Feyre (dont le ruisseau de la Combette) sont d'ores et déjà protégés dans le PLU révisé et identifiables à travers la trame « cours d'eau et zone humide à protéger ». Le petit patrimoine rural (lavoir, fontaine…) est lui identifié au sein du PLU en vigueur. Il est intégré dans le PLU révisé et protégé au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. **Les règlements écrit et graphique sont ainsi complétés avec ces 11 éléments du petit patrimoine**. Ils apparaissent sur le plan de zonage du PLU révisé avec la représentation graphique suivante : ☆ Patrimoine bâti à protéger (article L.151-19 du CU) Au sein du règlement écrit, **les dispositions applicables à ces éléments de petit patrimoine sont insérées dans un nouvel article DG 15**. Le principe général est de protéger et mettre en valeur ce patrimoine. Conformément aux articles R.421-23 et R.421-28 du code de l'urbanisme, leur modification ou leur démolition doivent faire l'objet d'une autorisation d'urbanisme.

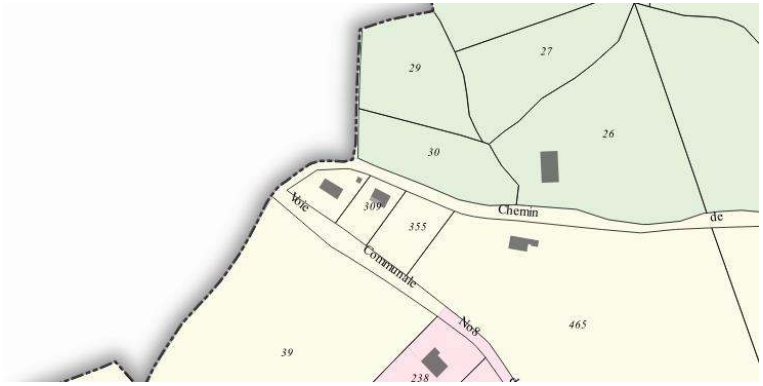
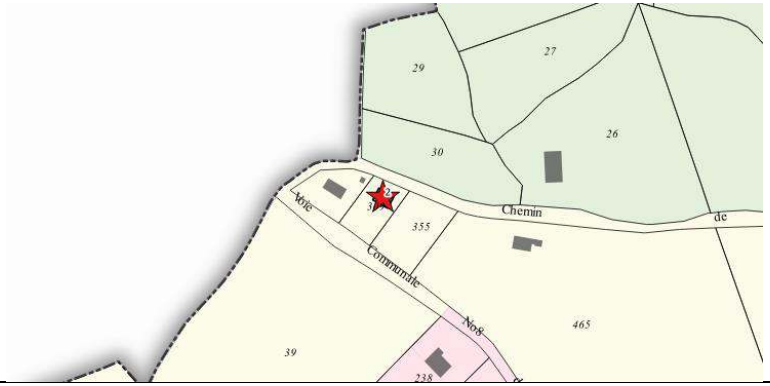
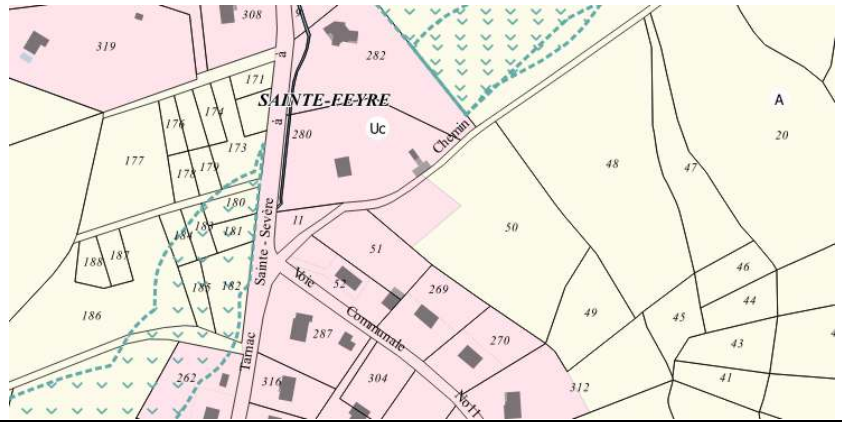
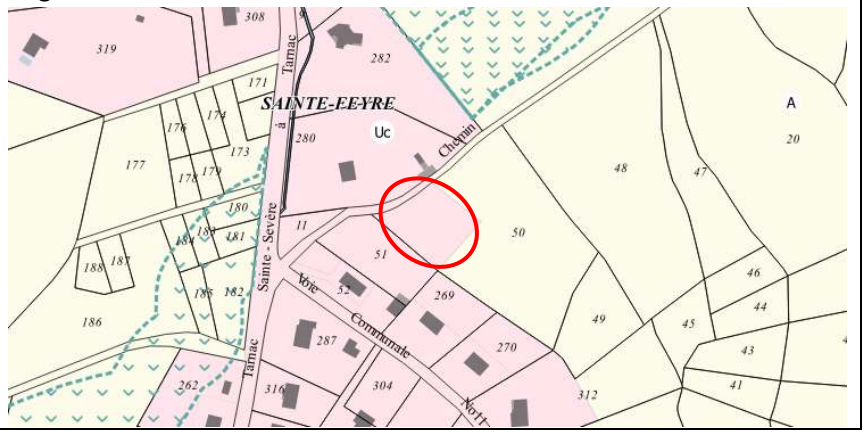
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	Recommandations suite à l'enquête publique	Réponse apportée par « COMMUNE/GRAND GUERET »
55	Demande de reclassement en zone constructible d'environ 2000m² de la parcelle n° ZI 39, au village Villasmeillas. 	**Conformément à la demande expresse du commissaire enquêteur dans ses conclusions, une partie de la parcelle ZI 39 est classée en zone constructible Uva** (environ 1000m²). 
58	Demande de modification de la forme de la partie constructible de la parcelle ZD n°14 en gardant la même surface en vue de reculer la future construction de la route 	**La commune et le Grand Guéret sont favorables à la réorientation de la bande constructible inscrit au projet de PLU révisé sur la parcelle ZD 14, avec une profondeur de 45m et une surface égale** au projet de PLU soumis à enquête publique (soit environ 1380 m²). Le zonage sur la parcelle contigüe ZD 16 est réajusté en cohérence avec la parcelle ZD 14. 

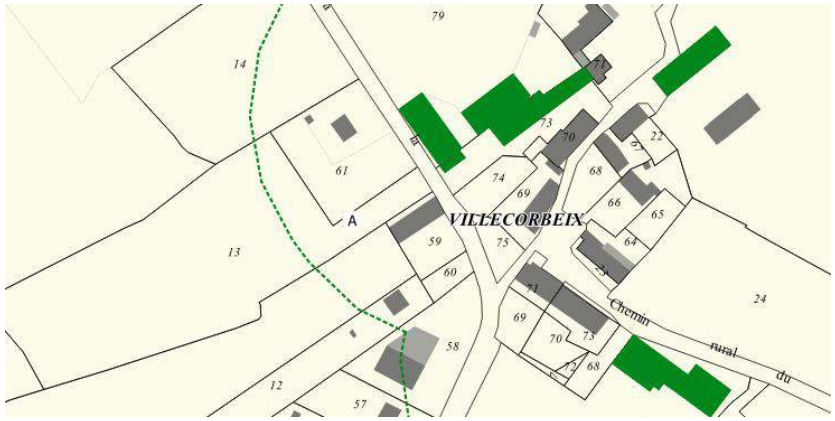
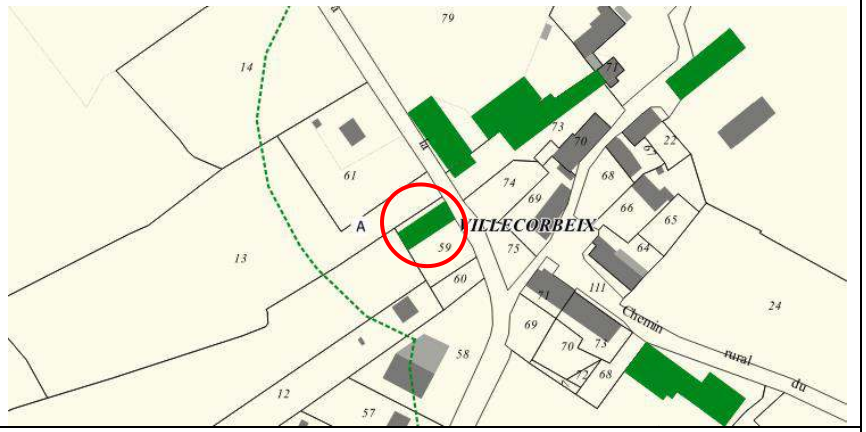
Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	Recommandations suite à l'enquête publique	Réponse apportée par « COMMUNE/GRAND GUERET »
N° 33	Demande le reclassement en zone constructible d'une partie de la parcelle ZB n° 111, au village du Breuil, qui est entièrement constructible au PLU en vigueur. 	La partie Est de la parcelle ZB 111 est une dent creuse du fait de la construction récente de 3 maisons individuelles sur les nouvelles parcelles ZB n°121, 127 et 128. Pour ces raisons et conformément à la demande expresse du commissaire enquêteur dans ses conclusions, **la commune et le Grand Guéret reclassent une bande constructible (Uc) sur la parcelle ZB 111, soit environ 3000 m².** **De plus les parcelles contigües ZB 127 et 128 qui sont bâties désormais sont également intégrées à la zone Uc**. 

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

	Recommandations suite à l'enquête publique	Réponse apportée par « COMMUNE/GRAND GUERET »
62	Demande la possibilité de reclasser de la zone A vers la zone Uc, deux parcelles au Theil, cadastrés AP 308 et 308, pour transformer le bâtiment annexe en un restaurant de taille modeste 	La commune et le Grand Guéret ne souhaitent pas modifier le zonage sur ce secteur, mais indique que le règlement graphique du PLU peut identifier des bâtiments situés en zone A ou N qui pourraient faire l'objet d'un changement de destination (transformation d'une habitation en restaurant notamment). **Le bâti de la parcelle AP 309 est ainsi repéré comme pouvant changer de destination (n°2) et il est reporté dans la liste du règlement écrit**. 
64	Demande un ajustement de la partie constructible de la parcelle section BL n° 50. Compte tenu de la topographie en légère pente, l'exposition, et la proximité du chemin rural, l'emplacement serait à ajuster pour l'étendre légèrement sur la partie Sud-Est. 	**La commune et le Grand Guéret sont favorables à l'ajustement de la bande constructible** avec une profondeur d'environ 35m par rapport au chemin du Mas situé au Nord. Ce réajustement entraine une augmentation de la surface constructible de l'ordre de 500m². 

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Recommandations suite à l'enquête publique		Réponse apportée par « COMMUNE/GRAND GUERET »
66	Demande le repérage de la grange en bâtiment agricole (stockage matériel) sur la parcelle ZE 59 à Villecorbeix. 	L'erreur graphique est corrigée et la grange est identifiée comme bâtiment agricole. 
Obs. 1 et 2 relatives aux objectifs du PLU	Deux observations portent sur la vocation de la future zone d'activités de Champs Blancs, classée en zone 1AUya. Certains riverains de cette zone craignent l'installation de sites industriels à côté de chez eux. De plus, ils sont inquiets au sujet des conditions d'accès de cette zone et l'installation d'un éventuel rond-point près de leurs habitations.	Au sein des zones 1AUya, l'objectif principal est de permettre l'implantation d'activités économiques créatrice d'emplois et de développer la zone de chalandise autour de Guéret pour limiter l'évasion commerciale sur les pôles principaux de Montluçon et Limoges. Plus spécifiquement, il s'agit d'interdire les nouvelles implantations industrielles qui ont vocation à s'installer au niveau du Parc Industriel au Nord de Guéret et d'encadrer l'installation des autres activités économiques dans une double logique de spécialisation des zones et de non-concurrence entre les zones d'activités existantes et le centre-ville de la ville de Guéret. Conformément à la demande expresse du commissaire enquêteur dans ses conclusions, la vocation des constructions autorisées au sein de la zone 1AUya a été rééaximnée. Ainsi, **les constructions à vocation industrielle sont bien interdites en zone 1AUya**. La commune et le Grand Guéret ont convenu de **compléter le règlement de la zone pour autoriser les constructions à vocation « d'entrepôt »** (cf. article 1AUya 1- Affectation des sols et destination des constructions). L'article 1AUya 12 relatif au stationnement est

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

Recommandations suite à l'enquête publique		Réponse apportée par « COMMUNE/GRAND GUERET »
		complété en conséquence avec cette nouvelle destination (obligation de créer 1 place par tranche de 100 m² de surface de plancher). Précisons également que la vocation « Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés », autorisée en zone 1AUya, correspond aux constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics (dépôts, transformateurs …) et non à des activités industrielles. **Concernant l'accès à la zone 1AUya de Champs Blancs, il ne pourra se faire que depuis la route de Champs Blancs, conformément à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévue sur le secteur** (cf. pièce n° 5 : OAP de Champs Blancs p17 à 19). Comme représenté sur le schéma de cette OAP, l'accès au site devra se faire à bonne distance des habitations existantes.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

2. MODIFICATION DES PIECES DU PLU SUITE AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Suite à la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA), 6 avis ont été formulés par :

- La Préfecture via son service Urbanisme de la Direction Départementale des Territoires (DDT) ;
- La Chambre d'Agriculture ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) ;
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).
- La Mission Régionale d'Autorité environnementale Nouvelle Aquitaine (MRAe) et l'ARS ;

Il convient de noter que les avis sont partagés :

- La CDPENAF, la Chambre d'Agriculture et l'ARS ont émis un avis favorable sans remarques majeures ;
- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI) a émis un avis défavorable sans de véritables raisons et en argumentant « *qu'il est urgent de mettre en place un PLUi désinfluencé des ambitions individuelles des communes limitrophes de Guéret, et motivé uniquement par le développement de l'Agglomération dans sa globalité*. »
- Les services de l'Etat ont émis un avis favorable assorti d'observations et de recommandations
- La MRAE Nouvelle Aquitaine a émis un avis ni favorable, ni défavorable assorti d'observations et de recommandations**.**

Les observations de forme formulées par les PPA seront prises en compte par la commune et le Grand Guéret dans la mesure où ces remarques participent à faciliter la compréhension des documents opposables aux autorisations d'urbanisme et à optimiser l'application du PLU de Sainte-Feyre.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

2.1. Observations justifiées sans impacts sur les pièces du PLU

Dans cette partie, les réponses apportées par les collectivités visent à éclairer le lecteur sur les problématiques concernées et les mesures appliquées.

PPA	Remarques et avis *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*	Réponse apportée
CCI de la Creuse **-** **MRAe** **-** **DDT 23**	La **CCI** émet **un avis défavorable** au projet de PLU de Sainte-Feyre, parce qu'il n'est plus acceptable de raisonner au niveau strictement communal. Il est maintenant urgent de **mettre en place un PLUi** désinfluencé des ambitions individuelles des communes limitrophes de Guéret, et motivé uniquement par le développement de l'Agglomération dans sa globalité. La **MRAe** recommande d'apporter au dossier un diagnostic complet des besoins fonciers en matière de zones d'activités économiques à l'échelle intercommunale, préalable indispensable pour établir une stratégie de développement économique cohérente sur la commune de Ste-Feyre. La **DDT 23** indique que le PLU aborde des thématiques comme l'accueil des populations, le développement économique ou encore la création de secteurs dédiés aux énergies renouvelables et que ces réflexions, pour être les plus pertinentes possibles, devraient être menées à l'échelle intercommunale dans le cadre d'un **PLUi**.	La commune et le Grand Guéret sont très surpris de l'avis de la CCI et des recommandations de la MRAe et de la DDT qui ne portent pas directement sur le contenu du PLU de Sainte-Feyre, mais sur l'intérêt à court terme de s'engager dans une démarche de PLUi afin de restreindre les raisonnements strictement communaux. Pour rappel en 2018, le Grand Guéret a ***engagé simultanément l'élaboration/révision de 4 PLU et de 3 Cartes communales.*** *Dans ce 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.* **Aujourd'hui le Grand Guéret souhaite finaliser au plus vite cette dernière révision du PLU de Ste-Feyre avant de s'engager très prochainement dans l'élaboration d'un PLUi qui permettra ainsi de répondre aux exigences des PPA.** Ce futur PLUi permettra d'avoir une approche territoriale du développement urbain prenant en compte les objectifs de la Loi « Climat et résilience » (ZAN). Les objectifs intermédiaires de réduction de moitié de la consommation des ENAF ont néanmoins été fortement anticipés dans le cadre de l'élaboration du PLU de Sainte-Feyre (cf. ci-après).

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

PPA	Remarques et avis *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*	Réponse apportée
Chambre d'Agriculture - **DDT 23** - **MRAE** - **CDPENAF**	La **Chambre d'Agriculture** émet les remarques suivantes : ➢ Les **prévisions de consommation** notamment pour le volet habitat (21 ha) ne semblent pas en adéquation avec les objectifs de modération de consommation d'espace du SRADDET. On pourra toutefois souligner que les espaces urbanisables à vocation d'habitat sont pour la majeure partie situés en densification. Uniquement 4,8 ha sont réellement en extension urbaine sur des terres valorisées par l'agriculture. ➢ Le **choix du scénario n°2** « croissance démographique modérée » est assez optimiste bien qu'inférieur à la dynamique des années passées. On pourra regretter que cette augmentation de la population risque de pénaliser l'attractivité du pôle urbain de Guéret. La **MRAe** recommande de mieux justifier le choix du scénario 2 retenu au regard des perspectives de développement socio-économique et de réhabilitation de friches urbaines à l'échelle de l'agglo. Selon la MRAe le scénario n°2 n'évoque pas la politique menée par l'agglomération comme le programme « Action cœur de ville » pouvant avoir des conséquences sur la trajectoire de développement urbain de Ste-Feyre.	La commune et le Grand Guéret rappellent que le projet de PLU vise à mettre en œuvre une politique attractive en matière d'accueil résidentiel qui permette de renforcer le positionnement de Sainte-Feyre au sein du pôle urbain du Grand Guéret. Elle envisage ainsi de maintenir une croissance démographique modérée permettant d'atteindre 2700 habitants à un horizon de 12 ans (soit un gain de 228 habitants), objectif basé sur un rythme de croissance de 0,74%/an. Cette ambition démographique est néanmoins inférieure au taux d'évolution observé sur la période récente (+0,95%/an entre 2007 et 2017). Le PLU de Sainte-Feyre n'a donc pas vocation à accentuer l'attractivité résidentielle de la commune au détriment de la ville de Guéret. Cette ambition démographique s'inscrit : ▪ D'une part dans une volonté de conforter l'attractivité résidentielle en favorisant l'implantation de nouvelles familles dans l'agglomération ; 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 Sainte-Feyre en tant que « commune du pôle urbain » du Grand Guéret : pérennisation des équipements existants et de son école primaire, maintien du tissu commercial et de services, développement des activités artisanales… ▪ Et enfin dans une logique de soutien au 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 des zones intercommunales des Champs Blancs et du Verger qui s'inscrivent dans la continuité du tissu urbain de Guéret et à proximité immédiate de la RN145.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

PPA	Remarques et avis *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*	Réponse apportée
	La **DDT** rappelle que les objectifs fixés d'ici 2031 à l'échelle nationale et régionale sont de 50 %, la région ayant la charge de territorialiser ceux-ci au sein du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET). La **CDPENAF** émet un avis favorable sans observations compte tenu des efforts de réduction de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers.	In fine, la commune et le Grand Guéret rappellent que, si on effectue une comparaison avec le PLU en vigueur, **la commune consent un bel effort de modération de la consommation foncière puisqu'elle réduit son potentiel foncier urbanisable de 85 ha (soit plus de 73% de réduction). Le potentiel foncier dans le PLU en vigueur de 116 ha est ainsi réduit à 31 ha (toutes vocations confondues) dont seulement 13,5 ha en extension.** **<u>La DDT souligne donc les efforts consentis en matière de baisse de la consommation d'espaces.</u>** A ce titre, dans le PLU de Sainte-Feyre, la DDT indique que, sur la base de l'observatoire régional « occupation des sols Nouvelle-Aquitaine, l'effort de réduction de la consommation d'espaces serait de 44%.
DDT 23 **-** **CCI** **-** **MRAe**	La **DDT** indique que la parcelle BI 132 visée par **l'OAP « Route d'Aubusson » est concernée par la présence de zones humides**. La **CCI** relève également cette zone humide, dans une moindre mesure par rapport à la zone de « Champs Blancs » La **MRAe** indique que sur le secteur « La Gare/ Route d'Aubusson », la collectivité prévoit d'implanter un pôle santé sur 0,66 ha à proximité d'une zone humide et de la réaménager comme mesure de réduction en noue pluviale ou en bassin de rétention, sans démontrer l'absence d'impact de ce principe d'aménagement au regard de la fonctionnalité ou de la connectivité de la zone humide avec d'autres éléments de la TVB	En effet, 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. La zone sera évitée et une noue végétale sera mise en place. L'évaluation environnementale identifie les mesures visant à éviter et à réduire les incidences : ▪ 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. Ainsi, 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. 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.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

PPA	Remarques et avis *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*	Réponse apportée
DDT 23 **-** **MRAe**	La **DDT** estime qu'un projet de parc photovoltaïque sera difficile à mettre en œuvre dans la **zone N-pv** définie par le PLU, au regard du SDAGE et du code de l'environnement. En effet, un cours d'eau et des zones humides traversant cette zone sont identifiés au sein du rapport de présentation et du règlement graphique comme *à préserver au titre du L. 151-23 CU.* Cette zone N-pv entre en contradiction pour la DDT, avec l'objectif n°4 du PADD qui vise à « préserver et mettre en valeur les continuités écologiques, les espaces naturels et le patrimoine bâti ». La DDT indique donc qu'il serait judicieux de requalifier la zone N-pv en zone « N » Selon la **MRAe**, le site de projet de parc photovoltaïque ne fait pas l'objet de description des enjeux environnementaux en présence justifiant du choix du site comme de moindre incidence sur l'environnement ; la priorité devant être donnée à la reconquête des friches avant de consommer de nouveaux espaces.	La commune et l'Agglo indiquent qu'un projet de parc photovoltaïque est d'ores et déjà initié sur ce site. À ce jour l'étude d'impact d'un parc photovoltaïque est en cours. Cette étude sera, dans tous les cas, soumise aux avis de l'Etat et de la MRAe qui auront des éléments beaucoup plus détaillés pour se prononcer sur le devenir de cette zone N-pv. Néanmoins, dans un souci d'anticipation, les deux collectivités ont fait le choix de flécher d'ores et déjà ce site. Cette zone N-pv, proche des zones d'activités humaines et des installations électriques, s'inscrit dans l'adaptation du territoire au changement climatique et dans la dynamique d'accélération de la production d'énergies renouvelables, en lien avec le travail mené actuellement dans le cadre du PCAET du Grand Guéret. La nouvelle zone N-pv du PLU révisé prend place en remplacement de la zone AUi au Sud-Est de la zone d'activités de Champs Blancs (parcelles ZP0001 à 0009). Cette zone était alors identifiée comme réserve foncière pour la zone d'activité de Champs Blancs par le SCoT du Grand Guéret (aujourd'hui caduc). En grande partie grâce à ce reclassement en zone N-pv (15,2 ha), le PLU révisé entraîne une réduction de près de 74% de la zone 1AUi de « Champs blancs » (en intégrant les zones construites depuis 2016), passant de 22,5 ha à 4,3 ha. Il faut en effet noter que la zone N-pv reste une zone naturelle de par l'impact des aménagements et installations autorisés, en termes d'artificialisation des sols. Par ailleurs, dans le cadre de l'étude d'impact en cours, des enjeux environnementaux majeurs ont été identifiés sur ce site (zones humides, continuités aquatiques, boisements à enjeux). **D'ores et déjà, l'étude a permis d'identifier environ 9 ha de zones humides ou boisées, sur lesquelles aucun panneau photovoltaïque ne sera installé** ; des zones de mise en défends seront donc prévues.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

PPA	Remarques et avis *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*	Réponse apportée
CCI de la Creuse	L'**OAP « Route d'Aubusson »** interpelle la CCI. En effet, alors qu'elle affiche une destination commerces et services en cohérence avec le règlement écrit, on note une **interdiction des commerces de bouche**. Pour la CCI, cette interdiction ne semble pas opportune et va l'encontre de l'objectif du PADD de renforcer l'attractivité du bourg.	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. Les commerces de bouche sont proscrits afin d'éviter une concurrence avec ceux déjà présents en cœur de bourg. Ce choix délibéré des collectivités s'inscrit dans la traduction de l'objectif n°3 du PADD « 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…)
DDT 23	La **DDT** demande d'établir un **échéancier d'ouverture à l'urbanisation entre les deux OAP à vocation d'habitat** que sont les OAP « Cher de Lu » et « Les Bruyères »	La commune et le Grand Guéret indiquent qu'au regard des emprises limitées de ces 2 OAP (8 800 m² et 7 200 m²), il n'est pas jugé opportun d'établir un échéancier entre ces deux OAP qui seront ouvertes à l'urbanisation concomitamment. Cette décision n'entrainera pas de déséquilibres démographiques ou en matière d'infrastructures lors du futur développement de la commune.
MRAE	La MRAe recommande de décliner plus précisément la trame verte et bleue à l'échelle de la commune et de décrire les espèces caractéristiques de cette trame pour permettre d'évaluer par la suite les incidences du projet communal.	Des investigations de terrain généralistes ont été réalisées sur le territoire de Sainte-Feyre, pour identifier les sensibilités en complément des éléments bibliographiques. L'analyse environnementale s'est attachée à vérifier l'absence d'interception, par le potentiel foncier urbanisable, des sensibilités environnementales ainsi identifiées. Lorsque que la qualification urbaine d'un site apparaît susceptible d'interférer avec les enjeux environnementaux, des investigations complémentaires sont réalisées plus spécifiquement. Cela n'a pas été le cas pour le projet de Sainte-Feyre dont le potentiel foncier urbanisable a été défini en tenant compte des données environnementales.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

PPA	Remarques et avis *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*	Réponse apportée
MRAE	La MRAe demande de compléter l'analyse de l'état initial de l'environnement avec une information précise sur les zones humides du territoire en réalisant si nécessaire les investigations de terrain permettant d'en dégager les enjeux.	Considérant que le potentiel foncier urbanisable à vocation d'habitat est défini en dehors des zones humides potentielles inventoriées (zones humides recensées sur le territoire à partir de l'inventaire réalisé par l'établissement public territorial de bassin (EPTB) Vienne), la Communauté d'Agglomération n'a pas souhaité engager de diagnostic des zones humides (critères pédologiques) sur le territoire communal. Dans tous les cas, le projet n'interfère pas avec des éléments concourant à la continuité écologique de la trame bleue et le potentiel foncier urbanisable n'intercepte pas de milieux humides présentant un intérêt patrimonial par le critère floristique.
MRAE	La MRAe recommande de présenter les paramètres de calcul du besoin en logement (calcul du point mort, de l'accueil de nouveaux habitants et projections des besoins en logements en conséquence).	La commune et le Grand Guéret indiquent que le scénario de développement est clairement explicité pages 195 et suivantes du rapport de présentation.
MRAE	La **MRAE** recommande de **compléter certains points de diagnostic** et de l'état initial de l'environnement tels que l'analyse des logements vacants, les données démographiques, les données agricoles…	A ce stade, et compte tenu des données connues, il paraît complexe de pouvoir compléter le rapport sur ces points-là ! L'analyse approfondie du nombre de logements vacants relèvent d'une autre procédure que celle du PLU. Actuellement, elle fait l'objet d'un recensement à l'échelle des centres-bourgs de l'Agglo. La mobilisation de cette partie du parc de logements fait partie des enjeux identifiés dans le cadre de l'élaboration du nouveau Programme Local de l'Habitat.
DDT 23	La DDT s'interroge sur les bâtiments agricoles localisés sur le règlement graphique, et notamment sur plusieurs bâtiments repérés sans qu'un périmètre de réciprocité soit appliqué.	Les bâtiments agricoles représentés (en vert) sur le règlement graphique sont ceux qui ont été recensés lors de l'élaboration du PLU. En fonction de l'usage de ces bâtiments, certains génèrent un périmètre de réciprocité au titre de la règlementation des ICPE ou du RSD, comme les stabulations, les porcheries… ; et d'autres non, comme l'habitation des exploitants, les bâtiments de stockage de matériel …. Ces derniers ont donc une vocation agricole, mais ne génèrent pas de périmètres de réciprocité.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

2.2. Modifications des pièces du PLU

2.2.1. *Modification du rapport de présentation*

PPA	Remarques et avis *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*	Réponse apportée
MRAE	La MRAe recommande que la disponibilité de la ressource en eau fasse l'objet d'analyses quantifiées reportées dans le rapport. La MRAe recommande de fournir un bilan récent du fonctionnement de l'ensemble des dispositifs d'assainissement (collectifs et individuels) et un état des lieux du réseau ainsi qu'une carte d'aptitude des sols.	Bien que la ressource en eau ait tendance à diminuer depuis 2 ans, elle apparait comme suffisante pour assurer le développement prévisible de la commune. De plus, l'eau potable prélevée entre 2021 et 2022 pour assurer l'alimentation de la commune à diminuer de 16,7%, passant de 159 180 m^3 à 132 564 m^3. Les analyses qualitatives ne montrent pas de problématiques particulières, elles sont mises à jour dans le rapport (cf. partie 2.2.1. Les usages de l'eau) avec les données 2022 de l'Observatoire National des services d'eau et d'assainissement (services.eaufrance.fr). Les eaux usées de la commune sont acheminées vers la station d'épuration de Guéret « Les Gouttes » qui présente une capacité nominale de 49833 EH tandis que 22881 EH (charge de référence 2022) sont raccordés. La STEP a la capacité de supporter le raccordement de l'ensemble des constructions possibles du bourg et des secteurs de Charsat/Pommeret, ZA Champs Blancs, Changon, Ossequeue et Villecusson. Elle apparait conforme que ce soit en termes d'équipement, de performance et de rejet dans le milieu récepteur : https://www.assainissement.developpement-durable.gouv.fr/PortailAC/fiche-0423096S0006 L'évolution démographique prévisible au regard du projet de PLU, la densité de construction ainsi que le raccordement des équipements publics envisagés sont compatibles avec les capacités de la STEP de Guéret « Les Gouttes ». L'ensemble de ces problématiques est suivi régulièrement par la Communauté d'Agglomération, compétente en matière d'alimentation en eau potable, assainissement collectif et individuel dans une logique d'interconnexion des différents réseaux.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

PPA	**Remarques et avis** *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*	**Réponse apportée**
		Dans ce sens, un programme pluriannuel de travaux est validé par l'Agglomération afin d'assurer l'alimentation des nouvelles constructions, le bon fonctionnement de l'existant et le traitement des eaux usées. Pour l'assainissement individuel, le dernier rapport annuel (en cours de rédaction) indique que le taux de non-conformité stricte (performance épuratoire) est de 27 % au 31/12/2022 pour des rejets générant un danger pour la santé des personnes ou un risque avéré de pollution de l'environnement. L'ensemble des constructions neuves et des ventes immobilières font l'objet d'un contrôle de l'ANC, ce qui contribue à diminuer le nombre global d'installation non-conformes. Des incitations financières (sous conditions) de l'Agglo pour les acquéreurs d'habitation sont mises en œuvre depuis 2011 pour réhabiliter les dispositifs d'assainissement non-collectifs en cas de non-conformité. Des pénalités financières annuelles ont également été mises en place en l'absence de travaux de mise aux normes. Compte tenu de la faible imperméabilisation des surfaces et de la réduction des zones constructibles dans le projet de PLU, la problématique de gestion des eaux pluviales n'apparaît pas comme un enjeu notable sur le territoire de Sainte-Feyre.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

2.2.2. Modification du règlement écrit

PPA	Remarques et avis *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*	Réponse apportée
DDT 23	La DDT émet quelques remarques sur le règlement écrit, en particulier sur : - Les dispositions générales sur les constructions et installations interdites le long des grands axes routiers (DG8) - Les articles 3 des zones résidentielles - Les articles A2 et A3.	La commune et le Grand Guéret **ont réétudié les points de règlement écrit soulevés par les services de l'Etat dans la mesure où ces remarques participent à optimiser l'application du PLU de Sainte-Feyre.** - Les infrastructures de production d'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique sont autorisées dans la bande d'inconstructibilité le long des grands axes routiers, conformément aux nouvelles dispositions de l'article L. 111-7 du CU. - **Le PLU permet de fixer des retraits inférieurs à 3 mètres de la voie, pour les annexes et les piscines**, contrairement à ce qu'évoque la DDT. Conformément à l'article R.111-1 du code de l'urbanisme, les dispositions des articles R.111-16 et R.111-17 notamment (relatifs aux implantations par rapport aux emprises publiques et aux limites séparatives) ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un PLU. - **Article A2 : une distance maximale d'implantation de 100 mètres est rajoutée pour les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**. **L'exception « nouveaux sièges d'exploitation » est supprimée** des dispositions encadrant les constructions et installations à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Il est rappelé que le logement de l'agriculteur nécessaire à l'exploitation agricole correspond à une sous-destination « Exploitation agricole » et non « Habitation ». Aussi, leur extension n'est pas concernée par l'article L.151-12 du code de l'urbanisme. - **Article A3 :** Le règlement de la zone agricole (A) précise déjà que : *« La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation (nécessaires ou non à l'exploitation agricole), 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 ».* Cette disposition s'applique à toutes les constructions à usage d'habitation au sein de la zone A, et par conséquent aux extensions.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

PPA	Remarques et avis *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*	Réponse apportée
		- **Stationnement des cycles :** La référence à l'article L.111-3-10 du code de la construction et de l'habitation au sein du règlement du PLU est mis à jour avec l'article L.113-18 qui l'a remplacé. Cet article, via l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, **fixe déjà pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire des obligations en termes de stationnement des vélos**. La commune et le Grand Guéret ne souhaitent pas que les règles du PLU concernant le stationnement des cycles fassent double emploi avec les obligations en vigueur du code de la construction et de l'habitation. Par conséquent, la suggestion de la DDT n'est pas prise en compte.

2.2.3. Modification du règlement graphique

PPA	Remarques et avis *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*	Réponse apportée
DDT 23	La DDT demande de faire figurer la liste des emplacements réservés sur les différentes planches graphiques	La commune et le Grand Guéret **ont fait figurer la liste des emplacements réservés sur les différentes planches graphiques.** A noter que cette liste figure en page 10 du règlement écrit.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

2.2.4. Modification des OAP

PPA	Remarques et avis *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*	Réponse apportée
CCI de la Creuse - **MRAe** - **DDT 23**	La **CCI** s'interroge sur la localisation de l'extension de la zone des **Champs Blancs** au regard : - Du relief des parcelles identifiées, - de l'absence de visibilité depuis la RN145, - de la proximité des habitations, - et surtout de l'emprise de la **zone humide** identifiée dans l'évaluation environnementale Pour l'extension de la zone d'activités « Champs-Blancs », une importante zone humide est identifiée sur la parcelle n°ZA0054. Pour autant, son aménagement est prévu dès la phase 1 comme le mentionne l'OAP sectorielle. Ainsi, la **MRAe** recommande de mettre en œuvre une véritable démarche d'évitement-réduction des impacts environnementaux voire de reconsidérer le développement du site. La **DDT 23** indique que les parcelles ZA54 et 55 faisant l'objet de l'OAP « Champs Blancs sont concernées par la présence de zones	La zone des « Champs-Blancs », d'ores et déjà ouverte à l'urbanisation dans le PLU de Sainte-Feyre en vigueur (zones Ui et AUi), est une zone d'activités intercommunale et les collectivités ont la maîtrise foncière de l'ensemble de la phase 1 définie par l'OAP. C'est pourquoi ce terrain constitue un potentiel foncier urbanisable pour la zone d'activité « Champs Blancs » sans alternative. Cette zone d'activités occupe une position stratégique à proximité de Guéret et de la RN145 et s'inscrit donc dans la stratégie intercommunale de développement économique du Grand Guéret. Ce site a fait l'objet d'investigations sur le terrain. La zone présente des enjeux écologiques, mais peu de connectivités au titre de la Trame Verte et Bleue (enclavée en zone urbaine et au bord d'un axe routier majeur (RN145)). La principale sensibilité de ce secteur est la présence de zone humide sur la majorité de la parcelle ZA0054 (phase 1 de l'OAP). Son état semble dégradé au vu d'un surpâturage présent. Des haies arbustives en limite de parcelle côtés est et sud et des vieux chênes isolés en milieu de parcelles représentent également des enjeux écologiques et paysagers. Au vu de ces enjeux, les nécessaires mesures d'évitement – réduction – compensation sont mises en avant dans l'évaluation environnementale (RP, p 409 à 411) : <u>Mesures 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, <u>mesures visant à réduire les incidences</u> : ▪ 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, <u>mesures visant à compenser les incidences</u> : ▪ Compenser la perte de zone humide dans le respect de la disposition 8B-1 du SDAGE Loire-Bretagne,

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

PPA	**Remarques et avis** *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*	**Réponse apportée**
	humides. Elle estime que le principe d'aménagement de cette OAP ne prend pas en compte l'importance de la zone humide présente sur la parcelle ZA 54 notamment, correspondant à la phase 1 de l'OAP. Elle note que tout projet d'aménagement sur cette zone nécessitera probablement une étude préalable. Enfin, la DDT indique qu'aucune préconisation n'est faite afin de préserver les chênes isolés qui représentent un enjeu écologique et paysager sur ce site.	▪ Replanter des essences équivalentes à celles détruites dans la commune si elles sont adaptées ou, à défaut, des essences adaptées. Ainsi, le PLU dans le cadre de l'OAP prévoit le maintien de la végétation arborée existante et, à défaut, leur remplacement par des plantations équivalentes. Par ailleurs, l'OAP prévoit la création d'un bassin de rétention ou d'un fossé drainant au niveau de la zone humide. **Afin de renforcer la prise en compte des enjeux, l'OAP est complétée (volet rédactionnel et schéma de principe d'aménagement) par une prescription protégeant les chênes isolés en milieu de parcelles lors des aménagements.** **Les mesures de compensation détaillées p 411 du RP seront, elles, à mettre en œuvre au stade du projet. Une étude pédologique devra notamment être produite.**

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

2.2.5. Modification des annexes

PPA	Remarques et avis *(il s'agit des grandes lignes des remarques, pour leur rédaction complète, se reporter aux courriers des différentes instances)*	Réponse apportée
DDT 23	La DDT indique qu'il convient de mettre à jour la liste et le plan des servitudes d'utilité publique avec la servitude T4 « servitude de balisage ».	La commune et le Grand Guéret ont mis à jour la liste et le plan des servitudes d'utilité publique.
DDT 23	La DDT note que le rapport de présentation aborde les zones de présomption de prescription archéologique (ZPPA), mais ne fait pas référence à l'arrêté préfectoral n°2012-04 définissant les ZPPA sur la commune de Sainte-Feyre. Afin de s'assurer que les aménageurs aient connaissance de ces éléments, il est conseillé de joindre l'arrêté aux annexes du PLU.	La commune et le Grand Guéret ont intégré l'arrêté préfectoral n°2012-04 définissant les ZPPA sur la commune de Sainte-Feyre, aux annexes du dossier de PLU révisé.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

3. BILAN REACTUALISE DES SURFACES DU ZONAGE ET DU POTENTIEL FONCIER URBANISABLE

Suite aux avis des PPA et aux observations recueillies au cours de l'enquête publique, le tableau récapitulatif des surfaces des zones du PLU révisé et du potentiel foncier urbanisable a été mis à jour comme suit :

Type de zone	Nom de la zone	Révision du PLU - phase arrêt				Révision du PLU - phase approbation			
		Surface de la zone *en ha*	Potentiel Foncier Urbanisable *en ha*			Surface de la zone *en ha*	Potentiel Foncier Urbanisable *en ha*		
			Total	Dent creuse	Extension		Total	Dent creuse	Extension
Zones urbaines (U)	Ua	6,8	0,1	0,1		6,8	0,1	0,1	
	Ub	18,8	3,2	2,3	0,8	18,8	3,0	2,2	0,8
	Uc	154,9	13,1	10,0	3,1	158,0	14,1	10,9	3,2
	Uva	43,2	3,3	3,1	0,2	43,8	3,9	3,4	0,5
	Ue	15,6	0,8	0,5	0,3	15,6	0,8	0,5	0,3
	Uya	16,1	2,2	0,7	1,6	16,5	2,7	1,1	1,6
	Uyb	15,5	2,5		2,5	16,3	3,3		3,3
	Sous total zone U	**270,9**	**25,2**	**16,7**	**8,5**	**275,8**	**27,8**	**18,2**	**9,7**
Zones à urbaniser (AU)	1AUc	1,6	1,5	0,8	0,7	1,6	1,5	0,8	0,7
	1AUya	4,4	4,3		4,3	4,4	4,3		4,3
	Sous total zone AU	**6,0**	**5,8**	**0,8**	**5,0**	**6,0**	**5,8**	**0,8**	**5,0**
Zone Agricole (A)	A	1704,3				1701,2			
	Sous total zone A	**1704,3**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**1701,2**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Zone Naturelle (N)	N	992,5				990,7			
	N-pv	15,2				15,2			
	Nt	12,0				12,0			
	Nt*	1,4				1,4			
	Sous total zone N	**1021,2**	**0,0**	**0,0**	**0,0**	**1019,3**	**0,0**	**0,0**	**0,0**
Total		**3002,3**	**31,0**	**17,5**	**13,5**	**3002,3**	**33,7**	**19,0**	**14,7**

Entre le projet de PLU arrêté et le PLU approuvé, seul le PFU au sein des zones urbaines a évolué ; on compte un gisement foncier total au sein des différentes zones urbaines de 27,8 ha en phase approbation contre 25,2 ha en phase arrêt. **Ces réajustements portent le PFU total du PLU révisé de Sainte-Feyre à 33,7 ha en phase approbation** contre 31,0 ha en phase arrêt.

Les évolutions du zonage constructible impactent principalement le PFU des zones à vocation d'habitat Uc (+1,0 ha) et Uva (+0,6 ha), ainsi que les zones à vocation économique Uya (+0,5 ha) et Uyb (+0,8 ha). Ces réajustements tirent tous leurs origines des requêtes émises lors de l'enquête publique.

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023