

**GRAND
GUÉRET**
Communauté
d'Agglomération

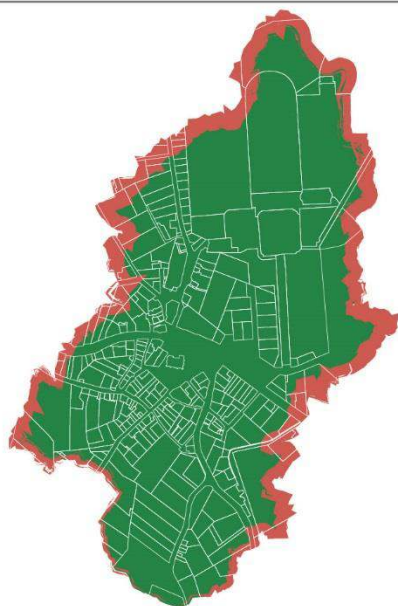
CADexperts

CADexperts
Agence de Guéret
Tel : 05 55 52 21 73



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

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal 7 septembre 2016

ARRET DU PROJET DE PLU

Délibération du Conseil Communautaire du 13 avril 2023

APPROBATION DU PLU

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

1. Le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)	4
2. Synthèse du diagnostic et enjeux de développement	5
2.1. Les principales caractéristiques du territoire	5
2.2. Les principaux enjeux de développement au regard du diagnostic	7
3. Les documents supra-communaux, les ambitions démographiques, les besoins en logements et fonciers	8
3.1. Les documents supra-communaux à prendre en compte	8
3.1.1. L'ancien SCoT du Grand Guéret	8
3.1.2. L'ancien PLH de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret 2014 - 2020[2022]	8
3.2. Les ambitions démographiques	9
3.2.1. Les éléments clefs à prendre en compte	9
3.2.2. Les ambitions communales : 2 700 habitants dans 12 ans	10
3.3. Les besoins en logements et fonciers	10
4. Les orientations stratégiques du PADD	12
4.1. Une ambition partagée : « Privilégier une approche d'aménagement et de développement équilibré à l'échelle du Grand Guéret ».	14
4.2. Des objectifs stratégiques spécifiques pour Sainte-Feyre	18

1. LE CADRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

⇒ Le PADD, c'est quoi ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document stratégique pour le PLU. Il a été introduit par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 et modifié notamment par la loi Grenelle II du 12 juillet 2010, ainsi que par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

Il constitue la clef de voûte du dossier de 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 généraux dont les principes d'équilibre et de durabilité exposés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, et s'inscrit aussi dans la hiérarchie des normes du code de l'urbanisme.

⇒ Le PADD définit (Article L.151-5 du Code de l'Urbanisme) :

- « Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- « Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. »
- « Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT

Le diagnostic territorial de la commune, élaboré en 2018-2019, a permis de dégager des éléments clés qui contribuent à l'élaboration de ce PADD. Voici ci-dessous la synthèse du diagnostic et les enjeux de développement.

NB : En raison du délai relativement important écoulé entre la réalisation du diagnostic (2019) et la rédaction du PADD (2021), certains chiffres clés stratégiques (notamment ceux sur les dynamiques socio-démographiques et l'habitat) ont été remis à jour en s'appuyant sur les données INSEE (RPG 2017).

2.1. Les principales caractéristiques du territoire

Situé au Sud-Est de Guéret, **Sainte-Feyre est une commune à vocation résidentielle qui accueille 2 472 habitants** (RGP 2017), et qui figure dans le pôle urbain de l'Agglomération de Guéret selon l'armature territoriale de l'ancien SCoT. Elle 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.

Sur un plan réglementaire, Ste-Feyre est soumise aux dispositions du PLU approuvé le 23 février 2011.

En matière de dynamiques urbaines, socio-démographiques et d'habitat, la commune de Sainte-Feyre se caractérise par :

- **Une commune périurbaine qui s'organise autour d'un bourg aux multiples typologies urbaines**, et qui comprend plus de 50 villages et hameaux caractérisés par leur importante dispersion sur le territoire communal ; les plus importants sont les Bruyères, la Vilatte/Chabreyrolle, Charsat et Gorce/Les 4 vents.
- **Un territoire attractif marqué par :**
 - **Une forte croissance démographique depuis le début des années 70** liée essentiellement à un solde migratoire positif (gain de plus de 1000 habitants en 50 ans) ;
 - Un indice de jeunesse proche du Grand Guéret (0,61 sur Sainte-Feyre contre 0,64 sur le Grand Guéret), mais une commune qui tend à vieillir.
- **Une vocation résidentielle affirmée qui se traduit par une prédominance des résidences principales (84%), et un taux de logements vacants (10,5%) inférieur à la moyenne observée sur le Grand Guéret (12,6%).**
- **Une activité de la construction neuve dynamique mais qui tend à ralentir fortement depuis 2011.** Sur la période mi-2008 - mi-2018, 164 logements ont été produits en 10 ans soit une moyenne de 16,4 logt par an. L'activité est principalement tournée vers la production de maisons individuelles pour une consommation foncière moyenne de 1 700m² par logement.
- **Une consommation des espaces naturels et agricoles très importante, qui est essentiellement liée à l'habitat :**
 - **30 ha de foncier consommé** dont 26 ha pour l'habitat, 3 ha pour les activités économiques et 1 ha pour les bâtiments agricoles
 - **111 ha de potentiel foncier constructible dans le PLU en vigueur** dont 92 ha de foncier à vocation d'habitat et 25 ha de foncier à vocation d'activités économiques.
- **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).

Accusé de réception en préfecture
023-200034825-20231214-312_23-DE
Santé, notamment
2012/2023

Sur un plan économique, Sainte-Feyre se distingue notamment par :

- **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.**
- **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 dans l'ancien 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
- **Une offre foncière importante en périphérie de Guéret et de la N 145**, avec notamment la zone d'activités intercommunale « *Champs Blancs* » ;
- **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...) ... et **un patrimoine bâti de qualité** marqué par la présence du château de Sainte-Feyre, l'Eglise « Saint-Symphorien », la Chapelle Saint-Hubert ...

Sur un plan agricole et environnemental, la commune de Sainte-Feyre est marquée par :

- **Une activité agricole où l'élevage bovin allaitant est prédominant (58 % des exploitations).** La surface agricole est principalement en herbe (80 %). Le poids de l'agriculture faiblit de manière importante et régulière depuis 1988 (62% des exploitations ont disparu) ; la baisse du nombre d'exploitations et de la SAU (Surface Agricole Utile) est plus importante sur Ste-Feyre que sur le Grand Guéret d'une manière générale (18 exploitations recensées en 2015).
- **Un relief doux étagé depuis le val de Creuse jusqu'aux Monts 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. Le ruisseau de Cherpont, le ruisseau de la Ribière et la Creuse constituent le réseau hydrographique la commune.
- **Des espaces naturels protégés peu présents.**

2.2. Les principaux enjeux de développement au regard du diagnostic

Les principaux enjeux de développement à prendre en compte sont 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)**
- **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 ».**
 - **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**
- **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)**
- **Le maintien des continuités écologiques transversales et la préservation de la diversité des paysages et de la qualité des points de vue**
- **La prise 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).

3. LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX, LES AMBITIONS DEMOGRAPHIQUES, LES BESOINS EN LOGEMENTS ET FONCIERS

3.1. Les documents supra-communaux à prendre en compte

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.

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.

3.1.1. 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.**

3.1.2. L'ancien PLH de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret 2014 - 2020[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

Accusé de réception en préfecture
33-DE
Date de réception préfecture : 20/12/2023

- La prise en compte du vieillissement des ménages par une offre en phase avec leurs choix résidentiels : adaptation de leur logement, ou création d'une offre adaptée, réalisation de projets collectifs intégrant des services... en partenariat avec le pôle domotique et santé,
- Le développement d'une offre de logements diversifiée et accessible aux ménages modestes,
- Une localisation de l'offre nouvelle en adéquation avec les objectifs de développement durable : proximité des services de transport en commun, des commerces et services de proximité, des équipements structurants pour une meilleure mise en cohérence des politiques d'aménagement, d'urbanisme et d'habitat.

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

3.2. Les ambitions démographiques

3.2.1. Les éléments clefs à prendre en compte

NB : partie élaborée à partir des données INSEE RGP 2017

⇒ Les dynamiques socio-démographiques et en matière d'habitat

- Une population en forte hausse sur Sainte-Feyre depuis 1968 (+1015 habitants sur la période 1968-2017) ; la croissance démographique s'élève à +0,95%/an entre 2007 et 2017 en lien avec un solde migratoire positif (+1,15%/an sur 2007-2017)
- Des ménages de taille moyenne (2,2 pers/ménage en 2017) avec néanmoins une baisse régulière depuis 1968 (3 pers/ménage)
- Un parc de logements constitué en 2017 par 84,1% de résidences principales (1107 RP), 5,4% de résidences secondaires (71 RS) et 10,6% de logements vacants (139 LV).
- Une activité de la construction neuve dynamique mais qui tend à ralentir depuis 2011 : sur la période mi-2008 – mi-2018, 164 logements ont été produits soit une moyenne de 16,4 logts par an. La consommation foncière moyenne est estimée à 1 700 m²/logement en moyenne.
- Une consommation foncière totale de 30 ha entre mi-2008 et mi-2018 dont 26 ha à vocation d'habitat et 3 ha à des fins d'activités économiques
- Un potentiel foncier de 111 ha dont 92 ha de foncier à vocation d'habitat et 25 ha à vocation économique.

3.2.2. Les ambitions communales : 2 700 habitants dans 12 ans

Sainte-Feyre souhaite 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.

Cette ambition démographique s'inscrit :

- D'une part dans une volonté de conforter l'attractivité résidentielle en favorisant l'implantation de nouvelles familles et de nouvelles activités,
- 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, maintien du tissu commercial et de services, développement des activités artisanales...**

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

3.3. Les besoins en logements et fonciers

⇒ Les besoins en logements

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

- **Un sensible desserrement des ménages à 2,1 pers./ménage dans 12 ans** (contre 2,2 pers./ménage en 2016). En effet, au vu de la moyenne départementale (2,0 pers./ménage) et de la baisse régulière de la taille des ménages de Sainte-Feyre (2,5 pers./ménage en 1999), on peut considérer que la taille des ménages baissera très légèrement.
- **Le renouvellement du parc de logements**, c'est à dire la construction théorique souhaitable afin de renouveler le parc insalubre, vétuste ou obsolète, les logements démolis, voir à la marge la transformation de résidences principales en résidences secondaires.
- **La variation du parc de logements vacants** : étant donné le potentiel global de logements vacants (139 logements en 2017), la commune, au regard des objectifs de reconquête de logements vacants de l'ancien PLH, se fixe comme objectif **de reconquérir environ 20% de son parc de logements vacants (soit 28 logements vacants remis sur le marché en 12 ans)**. Cette perspective tend à s'approcher des objectifs du PLH qui, pour rappel, s'élevaient à 18 logements en sortie de vacance sur une période de 6 ans (2014-2020), soit 36 logements sur 12 ans.
- **Une densité de construction efficiente, respectant les prescriptions de l'ancien SCoT en la matière à savoir une densité comprise entre 8 et 12 logements à l'hectare pour la commune de Sainte-Feyre.**
 - **L'objectif de modération de la consommation foncière que se fixe la commune est le suivant : 100% des logements produits avec une densité moyenne de 10 logts/ha** (soit 1 000 m² en moyenne par logement), ce qui est largement inférieure aux tendances observées sur la dernière décennie.

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

- **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 perspectives démographiques (accueil de nouveaux habitants) ;
- **+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

⇒ Les besoins fonciers

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%.

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.**

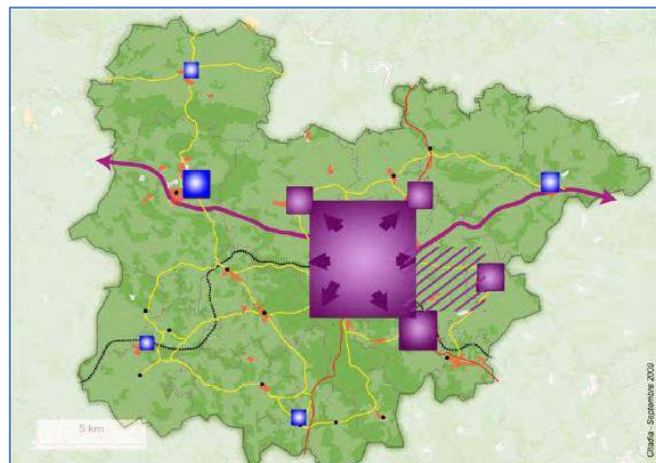
Sur le plan des besoins fonciers, on estime à **environ 21 ha le potentiel foncier nécessaire en matière d'habitat dont 14,8 ha réellement mobilisables** (sur la base d'un taux de rétention foncière de 30%). *Cela correspondrait à une consommation foncière moyenne inférieure de 30% à celle observée sur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

4. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PADD

L'élaboration 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, tel que défini dans l'ancien SCoT, à savoir :

- **Le pôle urbain de Guéret et les communes directement associées au développement de l'agglomération et à son fonctionnement, comme Sainte-Feyre** (habitat, activités économiques, services, équipements...).
- **Les pôles de proximité** situés au cœur des territoires ruraux et qui présentent un certain niveau d'équipements 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.



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 les six principes ci-dessous :



- 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) ...



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

En lien avec les grandes orientations des documents supra-communautaires, cette ambition est fondée sur les six principes suivants :

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 "privilegiée" : 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

UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX FAVORISANT UNE GESTION ECONOMIQUE 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* »
 - Tendre vers un développement urbain peu consommateur d'espace que ce soit au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension urbaine autour des bourgs ;
 - Limiter l'urbanisation linéaire le long des voies, mais aussi veiller à assurer la qualité urbaine et paysagère des espaces bâtis en valorisant les entrées de bourg ;
 - Localiser les secteurs d'urbanisation nouvelle en continuité de l'enveloppe urbaine actuelle et en privilégiant les opérations « *en profondeur* » et en « *second rideau de l'urbanisation* ».
- 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
 - Limiter le potentiel foncier constructible à vocation d'habitat afin de respecter les ambitions de l'ancien SCoT et de l'ancien PLH du Grand Guéret.
- 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 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.

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 ;
 - Engager une politique d'acquisition foncière et immobilière avec l'EPF Nouvelle aquitaine (Etablissement Public Foncier) afin de favoriser l'installation de nouveaux commerces, services et équipements en centre-bourg (reconquête des locaux d'activités vacants)
 - Privilégier la densification des zones commerciales existantes tout en favorisant une montée en qualité.
- **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**

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

LA PRESERVATION DE L'ACTIVITE AGRICOLE QUI CONTRIBUE A LA FOIS A LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE DU TERRITOIRE ET A LA VALORISATION DU CADRE DE VIE

Malgré une baisse régulière du nombre d'exploitations agricoles, le Grand Guéret dispose encore d'une tradition agricole marquée. Pour le territoire, **il s'agit avant tout de préserver et diversifier cette activité agricole qui contribue à la fois à la dynamique économique du territoire** (maintien des exploitations, développement de nouvelles activités) **à la préservation de la biodiversité** (pastoralisme, entretien des haies...) **et à la valorisation du cadre de vie** (en termes de paysage notamment) ; cela passe par :

- **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.** Cela peut se traduire par la définition de zones agricoles protégées (non constructibles), au regard de la qualité des sols, de la sensibilité écologique et/ou paysagère de certains sites.
- **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 (appliquer les règles de réciprocité)**

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 (Plan Climat Energie Territorial) et la labellisation TEPCV (Territoire à Energie Positive pour la croissance verte) du Grand Guéret
 - 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.
 - Prioriser l'urbanisation des 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 (Secteurs protégés pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, EBC).**
 - **Préserver les cours d'eau et les zones humides associées aux fonds de vallées en tenant l'urbanisation à distance de ces milieux ;**

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

- Favoriser la préservation des principaux boisements tout en veillant à ne pas concourir à la fermeture des paysages ;
 - Assurer la cohérence entre protection du patrimoine naturel et valorisation des espaces au droit des secteurs à enjeu écologique
- **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**

4.2. Des objectifs stratégiques spécifiques pour 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 :

OBJECTIF N°1 : CONFORTER L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE COMMUNALE

En lien avec le principe commun évoqué ci-avant « *un développement harmonieux favorisant une gestion économe de l'espace* », il s'agit pour la commune de Sainte-Feyre de maintenir une croissance démographique modérée afin d'affirmer son attractivité résidentielle tout en veillant à maîtriser l'urbanisation future et l'étalement urbain.

— **Maintenir une croissance démographique modérée en favorisant l'accueil de nouvelles populations.**

- Sainte-Feyre **souhaite 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.

Cette ambition démographique s'inscrit :

- D'une part dans une volonté de conforter l'attractivité résidentielle en favorisant l'implantation de nouvelles familles et de nouvelles activités.
- 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, maintien du tissu commercial et de services, développement des activités artisanales...

— **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). Ce souhait s'inscrit dans le cadre **d'un objectif de production de 147 logements nouveaux**, à un horizon de 12 ans, afin de conforter la croissance démographique et de répondre aux objectifs de l'ancien PLH.
- **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). La commune se fixe **un objectif de 20 % de sortie de vacance** (soit 28 logements vacants remis sur le marché en 12 ans). Cette perspective tend à répondre aux objectifs de l'ancien PLH qui, pour rappel, s'élèvent à 18 logements en sortie de vacance sur une période de 6 ans.

Rappel du scénario de développement à un horizon de 12 ans

Ambition démographique
+228 habs (+0,74%/an)

Objectif de production de logements neufs
147 logts

Nbre de logts vacants remis sur le marché
28 logts

Densité de logements
10 logts / ha

Taux de rétention foncière
30%

Enveloppe foncière maximale
≈ 21 ha

- **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**, mais également réduire le fort potentiel foncier de zones à urbaniser (AU) à vocation d'habitat qui représente plus de 40 ha afin de limiter les problématiques en matière d'assainissement notamment.
 - **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* ».
 - **Permettre l'urbanisation des villages qui sont reliés au réseau d'assainissement collectif** débouchant à la station de Guéret.
 - **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)** 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* »

OBJECTIF N°2 : VALORISER LES POLES D'ACTIVITES DE LA COMMUNE EN LIEN AVEC LA POLITIQUE ECONOMIQUE ET TOURISTIQUE 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.

- **Rationaliser et optimiser le développement du foncier à vocation économique tout en veillant à un équilibre territorial**
 - **Calibrer l'offre foncière de la zone d'activités intercommunale « Champs Blancs »** au regard de la dynamique économique locale et en lien avec le projet de parc photovoltaïque au sol.
 - **Valoriser la ZACo « Le Verger – avenue du Bourbonnais »**, porte d'entrée Nord-Ouest de la commune et de la ville de Guéret.
- **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'ATTRACTIVITE DU BOURG DE SAINTE-FEYRE DANS L'ORGANISATION SPATIALE DE LA COMMUNE

A travers cet objectif, la commune souhaite **renforcer le poids du bourg de Sainte-Feyre dans l'organisation urbaine et spatiale de la commune**. Autrement-dit, il s'agit de donner envie d'habiter, de vivre et d'investir le centre-bourg afin de rétablir l'équilibre entre les villages localisés au Nord-Ouest de la commune (entrée de la ville de Guéret) et le bourg.

- **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 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES CONTINUITES ECOLOGIQUES, LES ESPACES NATURELS ET LE PATRIMOINE BATI, 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 :

- **Préserver la trame verte et bleue**
 - 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 le panorama du Puy de Gaudy ;
 - **Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable de la commune** : château de Sainte-Feyre, église « Saint-Symphorien », Chapelle Saint-Hubert ...

