



**GRAND
GUÉRET**
Communauté
d'Agglomération

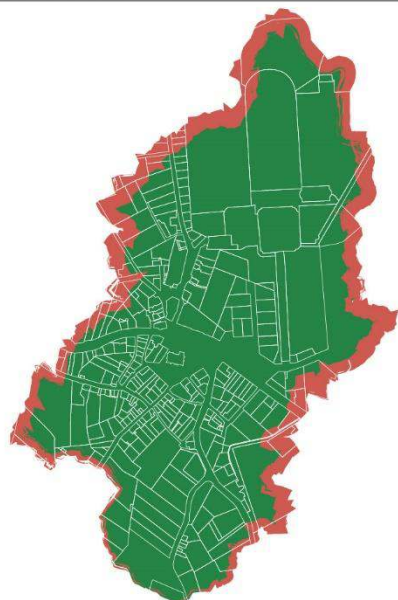
CAD experts

CADexperts
Agence de Guéret
Tél : 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

4-7

DEROGATION A L'URBANISATION LIMITEE DANS LES COMMUNES NON COUVERTES PAR UN SCOT

(ARTICLES L.142-4 ET L.142-5 DU CODE DE L'URBANISME)

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal 7 septembre 2016

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du 13 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

SOMMAIRE

1. Préambule	4
2. Justification des secteurs concernés	5
2.1. Contexte général	5
2.2. Tableau récapitulatif des parcelles classées en zone urbaine et à urbaniser et localisées en extension par rapport aux parties actuellement urbanisées	6
2.2.1. Secteurs faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation	7
2.2.2. Secteurs faisant l'objet de réajustements graphiques	12
Annexe	27
Annexe n°1 : arrêté préfectoral du 12/06/2023 portant dérogation au principe d'urbanisation limitée pour le projet de révision du PLU de Ste-Feyre	27

1. PREAMBULE

Pour rappel, il convient de noter que la révision du PLU de Sainte-Feyre a été prescrit le 7 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 Plan Local d'Urbanisme 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. **Une demande de dérogation est nécessaire dans la mesure où le projet de PLU ouvre un ou plusieurs secteurs à l'urbanisation par rapport au PLU en vigueur.**

A compter du 1er janvier 2017, dans le cas des communes non couvertes par un SCoT comme Sainte-Feyre, les zones à urbaniser « fermées », naturelles, agricoles ou forestières d'un PLU ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme (article L.142-4 du Code de l'Urbanisme).

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;

2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;

3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4 ;

4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée. [...] »

Toutefois une dérogation est envisageable en application de l'article L.142-5 : **« Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévus à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».**

2. JUSTIFICATION DES SECTEURS CONCERNES

2.1. Contexte général

Pour rappel, le projet de révision du PLU est fondé principalement sur une réduction importante du potentiel foncier constructible dans le bourg et les villages classés en zone constructible U (zonage en vigueur) ; **le potentiel foncier constructible est ainsi passé d'environ 79 ha pour le PLU en vigueur à une enveloppe d'environ 31 ha dans le projet de PLU, soit une réduction de près de 60% du potentiel foncier constructible.**

Globalement, il convient de distinguer deux types de secteurs :

- **Les secteurs qui constituent une véritable « ouverture » à l'urbanisation** : on recense 3 secteurs classés respectivement en Ub, Uya et 1AUya pour une surface de 43 000 m² (4,3 ha).
- **Les secteurs concernés par des réajustements marginaux** : ils correspondent soit à des parcelles ponctuelles localisées en extension par rapport au tissu urbain existant, soit à des fonds de parcelles reclassés en zone urbaine ou à urbaniser afin d'être cohérent avec le cadastre, soit à des régularisations. Au vu de leur faible superficie, ces secteurs peuvent être qualifiés de peu significatifs, d'autant plus qu'il s'agit pour la plupart de réajustements visant à supprimer quelques incohérences graphiques.

D'une manière générale, le classement en zonage constructible (zones urbaines et zones à urbaniser) de ces parcelles a été établi au regard de plusieurs critères :

- L'organisation urbaine du bourg et des villages : les extensions qui ont été inscrites en zone constructible s'intègrent à l'enveloppe urbaine en raison de leur localisation en continuité du bâti existant.
- Une superficie limitée : chacune des extensions inscrites en zonage constructible est proportionnée à la taille du tissu urbain auquel elles s'intègrent.
- La présence d'infrastructures (voirie, réseaux secs, réseaux humides...) : il s'agit d'optimiser, dans les villages, les secteurs déjà desservis par la voirie, les réseaux secs, les réseaux humides.

Globalement, **les secteurs concernés par une ouverture à l'urbanisation n'ont pas incidence au regard de la consommation de l'espace dans la mesure où leur ouverture est largement compensée par la restitution de 79 ha de foncier (reclassement en zone A et N).** D'autre part, ils n'ont aucune incidence ni au regard des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, ni au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.

Le tableau ci-après inventorie, pour chaque secteur concerné, les extensions limitées qui ont été classées en zone constructible dans le cadre du projet de révision de la PLU.

2.2. Tableau récapitulatif des parcelles classées en zone urbaine et à urbaniser et localisées en extension par rapport aux parties actuellement urbanisées

Note d'information pour la lecture de chaque tableau récapitulatif

Chaque secteur évoqué ci-après fait l'objet d'un extrait du règlement graphique du projet de PLU révisé avec :

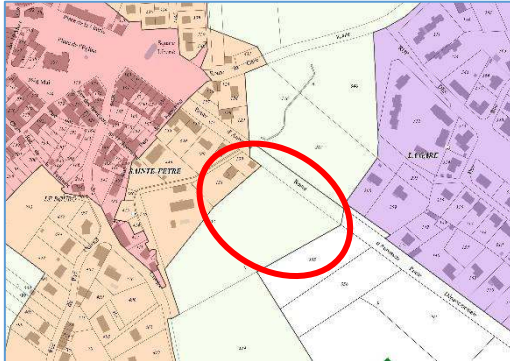
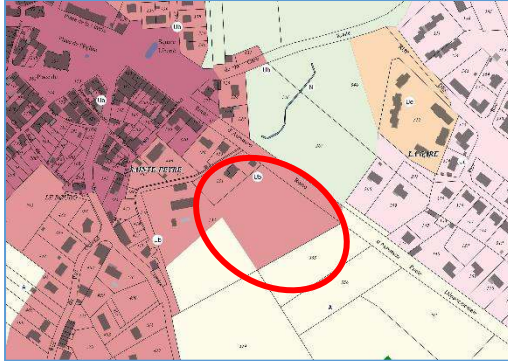
- Plan de gauche dans le tableau : **extrait de la zone avec photo aérienne**
- Plan de centre dans le tableau : **extrait du règlement graphique du PLU en vigueur**
- Plan de droite dans le tableau : **extrait du règlement graphique du projet de PLU**

Pour information, la légende utilisée dans ces extraits est donc la suivante :

Zonage réglementaire

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

2.2.1. Secteurs faisant l'objet d'une ouverture à l'urbanisation

Nom et localisation du secteur – Secteur de l'OAP « Route d'Aubusson »			Références cadastrales	Surface constructible (en m ²)	Classement au sein du projet de PLU
 Photographie aérienne	 Mise en regard avec le PLU en vigueur	 Projet de zonage du PLU	BI 132	6 600 m ²	Ub
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. En termes d'occupation du sol, le site concerné a pour sa majeure partie une vocation agricole (prairie de fauche identifiée au Registre Parcellaire Graphique 2021). On y retrouve également quelques arbres de hautes tiges formant un masque végétal ponctuel limitant les covisibilités avec le château de Sainte-Feyre. En matière de zonage, le site est classé en zone Ub « <i>Secteur urbain multifonctionnel à dominante d'habitat</i> ». On note également la présence des réseaux à proximité du site en lien avec le tissu urbain existant.					

Nom et localisation du secteur – Secteur de l'OAP « Route d'Aubusson »

Références
cadastrales

Surface
constructible
(en m²)

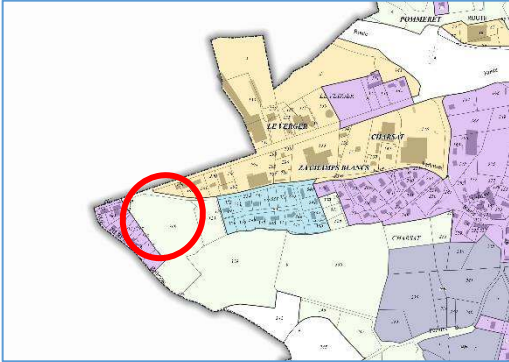
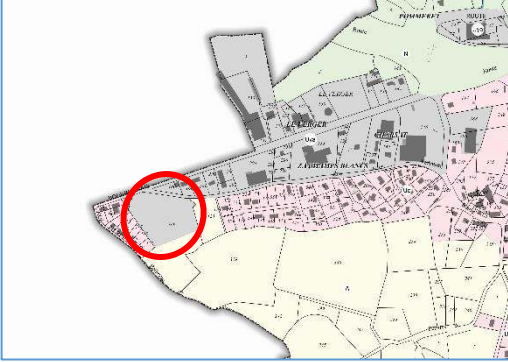
Classement
au sein du
projet de
PLU

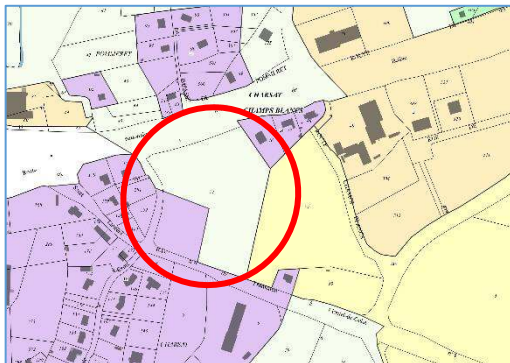
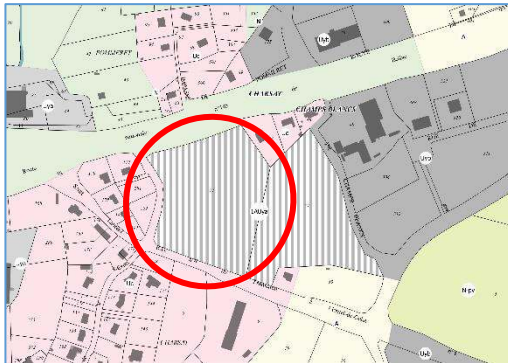
Plusieurs mesures d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques visent à encadrer le développement du site :

- **Assurer la cohérence architecturale et paysagère** entre le futur bâtiment et les constructions du tissu urbain contigu. Le bâtiment prévu ne pourra pas dépasser un niveau afin de ne pas impacter la visibilité du château depuis les quartiers Ouest du bourg.
- **Maintenir et renforcer la frange végétale arborée** (haies champêtres, arbres de haute tige, plantations arbustives...) le long de la RD 942 afin de favoriser l'intégration paysagère du site au niveau de l'entrée et la sortie de bourg et ainsi limiter les covisibilités avec le château.
- **Créer une frange végétale (haies champêtres, plantations arbustives...)** afin de traiter la frange urbaine au Sud et à l'Ouest du site :
- **Valoriser l'espace vert** entre l'espace de stationnement et le bâtiment commercial et de services. Cet espace vert joue un rôle de « tampon vert » entre les zones et permet une meilleure intégration du bâtiment dans le paysage environnant.



Au regard des principes de l'OAP, ce secteur ne présente pas incidence d'une part au regard de la consommation d'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, et d'autre part au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.

Nom et localisation du secteur – Secteur ZAE Av du Bourbonnais (entrée Guéret)			Références cadastrales	Surface constructible (en m²)	Classement au sein du projet de PLU
 Photographie aérienne	 Mise en regard avec le PLU en vigueur	 Projet de zonage du PLU	ZA 368 ET 369	13 400 m²	Uya
Ce secteur, localisé à l'entrée de Guéret et desservi par la RN 145, est destiné à accueillir des activités de commerces et de services. Il s'agit d'un vaste « interstice » entre la zone d'activités commerciales et le lotissement de Champs Blancs qui assure la continuité avec le tissu urbain de Guéret. Il n'a aucun impact sur des zones humides ou des activités agricoles, la partie en pente ayant été conservé en zonage agricole. Etant située à proximité de la RN 145, elle permet d'urbaniser un secteur à dominante commerciale et de conserver une offre d'activités complémentaire sur le même secteur. <i>Il ne présente pas d'incidence d'une part au regard de la consommation d'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, et d'autre part au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.</i>					

Nom et localisation du secteur – Secteur ZAE Champs-Blancs – 1AUya			Références cadastrales	Surface constructible (en m²)	Classement au sein du projet de PLU
 Photographie aérienne	 Mise en regard avec le PLU en vigueur	 Projet de zonage du PLU	ZA n°55	23 000 m²	1AUya

Le secteur de l'OAP « Champs-Blancs » se situe au Nord-Ouest de la commune de Sainte-Feyre, en continuité du village de Charsat. Sur un plan urbanistique, il peut être considéré comme un vaste interstice entre Charsat et la zone actuelle de Champs Blancs. **Ce site à vocation d'activités économiques, qui s'étend sur plus de 4,3 ha (dont plus de 3 ha de surface aménageable nette), occupe une position stratégique puisqu'il se situe à proximité de Guéret et de la RN 145. Il constitue une extension de la zone d'activités actuelle de Champs Blancs, classée en Uy, zone qui est desservie par l'ensemble des réseaux.** En matière de zonage, le site est classé en 1AUya « Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir des activités économiques à dominante commerciale et de services ».

La dérogation porte uniquement sur la parcelle ZA n°55 puisque la parcelle ZA n°54 était déjà classée en zone AU au sein du PLU en vigueur. Cette extension vient se substituer aux parcelles aujourd'hui dédiées au projet de parc photovoltaïque au sol (Secteur Npv du projet de PLU), parcelles classées en zone à vocation économique dans le PLU en vigueur (zone AU). Le parti d'aménagement du secteur repose sur le respect de **2 phases opérationnelles d'urbanisation : phase 1 (ZA n°54) et phase 2 (ZA n°55)**. 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.

En termes d'occupation du sol, le site concerné a aujourd'hui une vocation agricole (prairie de fauche identifiée au Registre Parcellaire Graphique 2021). La qualité agronomique des sols reste malgré tout de faible qualité.

Nom et localisation du secteur – Secteur ZAE Champs-Blancs – 1AUya

Références
cadastrales

Surface
constructible
(en m²)

Classement
au sein du
projet de
PLU

Plusieurs principes institués dans le cadre de l'OAP viennent encadrer le développement du site :

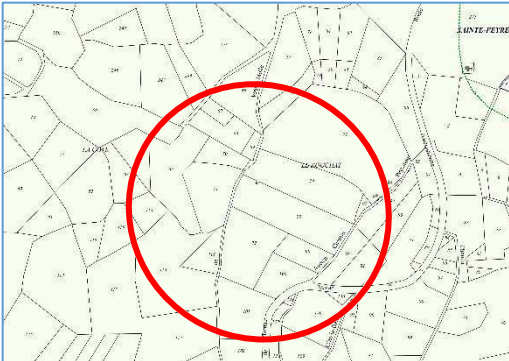
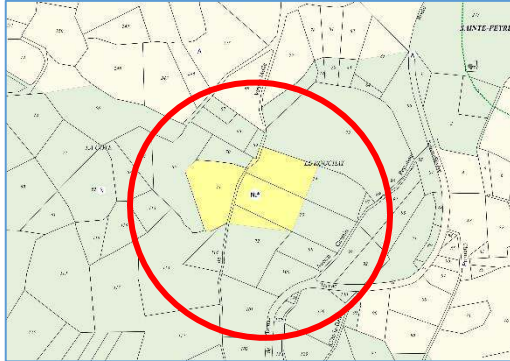
➤ Principes d'intégration paysagère et de mise en valeur des continuités écologiques

- Assurer la cohérence architecturale et paysagère entre les constructions de la zone et celles du de la zone Uyb à proximité ;
- Maintenir et préserver la frange végétale (haies champêtres, plantations arbustives...) localisée au Nord afin d'éviter les conflits d'usage avec les habitations ; en complément une marge de recul végétalisée de 10 mètres sera à respecter au Nord le long de la RN 145 afin de limiter les nuisances. In fine, la bande inconstructible, pour les constructions projetées sur le site dédié, sera de 40 mètres depuis l'axe de la RN 145.
- Créer et valoriser la frange végétale (arbres et haies arbustives...) afin de favoriser l'intégration paysagère du site le long de la RD 4 et en limite Sud du site. La préservation ou la plantation d'arbres de haute tige apporterait une plus-value en matière d'intégration paysagère.
- Prévoir la création d'un fossé drainant en continuité du bassin de rétention prévu sur la parcelle ZA n°54.

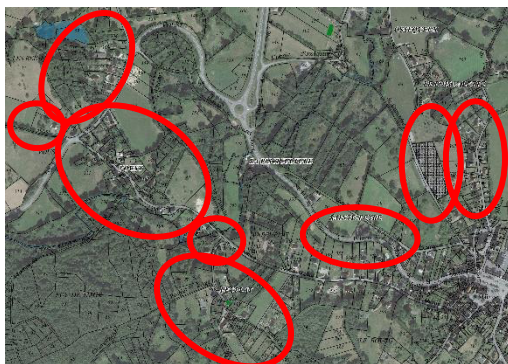


Au regard du schéma et des principes d'OAP, ce secteur ne présente pas incidence notable d'une part au regard de la consommation d'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, et d'autre part au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.

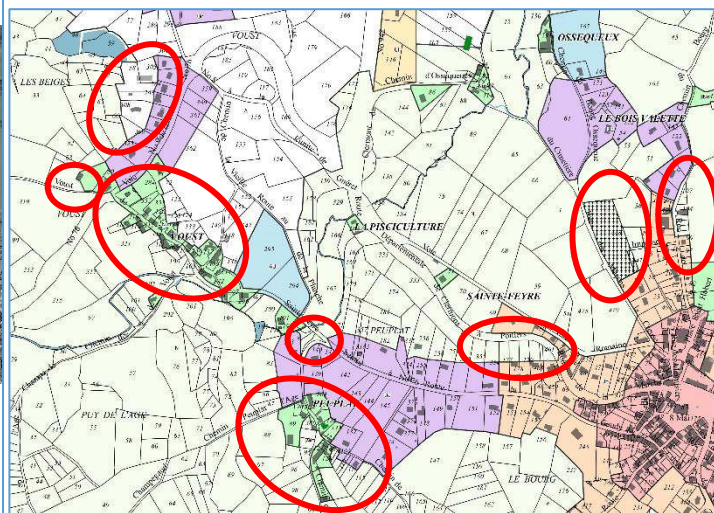
2.2.2. Secteurs faisant l'objet de réajustements graphiques

Nom et localisation du secteur – Secteur Terrain de Paintball – Nt*			Références cadastrales	Surface constructible (en m²)	Classement au sein du projet de PLU
 Photographie aérienne	 Mise en regard avec le PLU en vigueur	 Projet de zonage du PLU	BO 71, 72, 73 et 74	14 200 m²	Nt*
Situé au Sud de la commune, ce secteur d'une superficie de 14 200 m² est classé en zone Nt* « Sous-secteur naturel à destination d'activités de loisirs » afin de respecter la vocation du site qui est un terrain de paintball. Ce classement a été défini en étroite concertation avec les services de l'Etat afin d'encadrer le développement de cette activité. Ce réajustement correspond à une régularisation par rapport la situation de cette emprise qui n'était pas repérée au PLU en vigueur Le classement de ce secteur ne présente aucune incidence d'une part au regard de la consommation d'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, et d'autre part au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.					

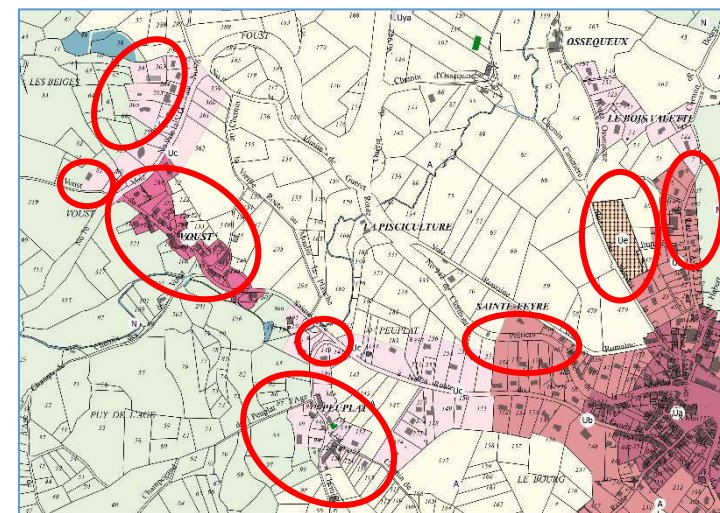
Nom et localisation du secteur – Secteur Sainte-Feyre Nord et Voust



Photographie aérienne



Mise en regard avec le PLU en vigueur



Projet de zonage du PLU

Références cadastrales

BE 58, 81, 107, 108, 117, 125, 135, 177, 178, 179, 188, 256, 258, 259, 263, 264, 279,
280, 281 305, 308, 335, 354, 355, 356 ;
BH 93, 94, 120, 121, 122
BI 101, 102, 103, 104, 105, 106, 107, 448, 460, 461, 463

Surface constructible (en m²)

31 300 m²

Classement au sein du projet de PLU

Ua, Ub, Uc,
Uva et Ue

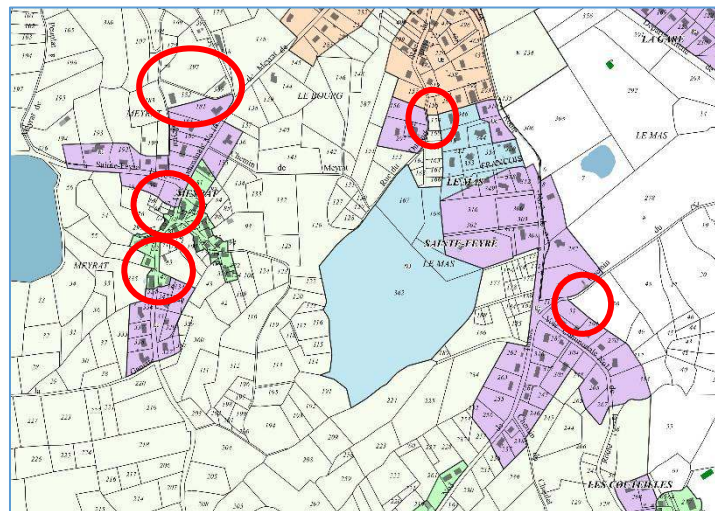
Ces secteurs, pour la plupart déjà urbanisés font l'objet de réajustements. Les secteurs bâtis ne figurant pas dans les secteurs constructibles du PLU en vigueur ont été ajoutés dans le zonage constructible du futur PLU. **Les parcelles non bâties localisées au sein du tissu urbain et qui ne présentent pas d'impact pour l'environnement ont été intégrées.**

Le classement de ces secteurs ne présente aucune incidence d'une part au regard de la consommation d'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, et d'autre part au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.

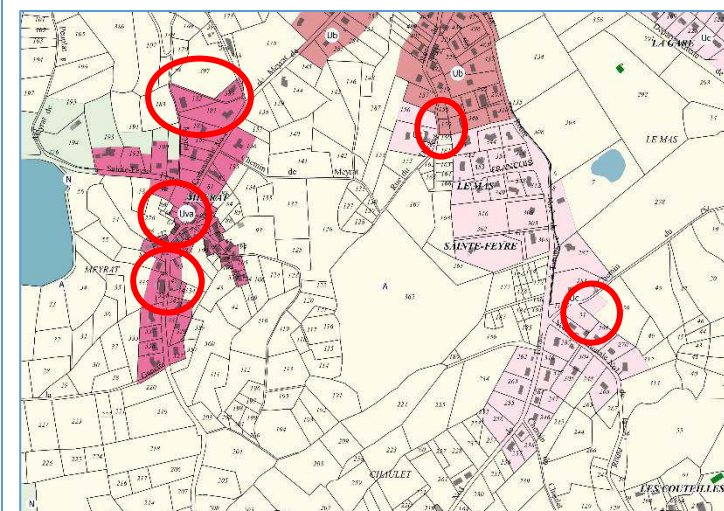
Nom et localisation du secteur – Secteur Sainte-Feyre Sud et Meyrat



Photographie aérienne



Mise en regard avec le PLU en vigueur



Projet de zonage du PLU

Références cadastrales

BH 182, 389
BL 50
BM 45,61, 62 71, 72, 74 159, 335

Surface
constructible
(en m²)

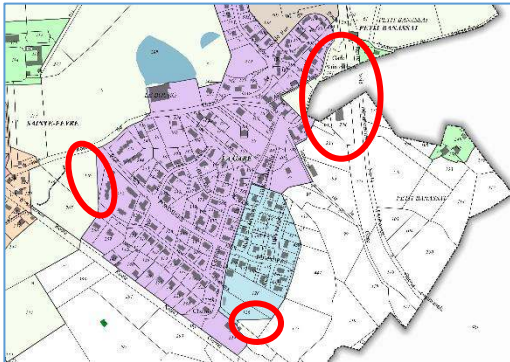
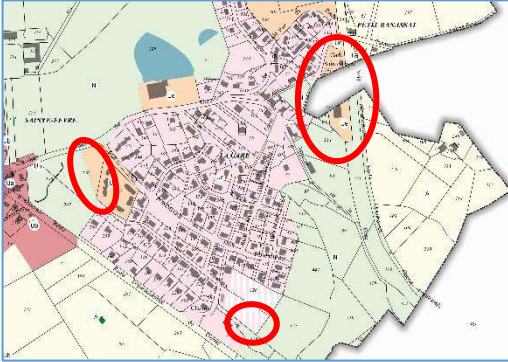
8 300 m²

Classement au
sein du projet de
PLU

Ub, Uc et Uva

Ces secteurs, pour la plupart déjà urbanisés font l'objet de réajustements. Les secteurs bâtis ne figurant pas dans les secteurs constructibles du PLU en vigueur ont été ajoutés dans le zonage constructible du futur PLU. **Les parcelles non bâties localisées au sein du tissu urbain et qui ne présentent pas d'impact pour l'environnement ont été intégrées également.**

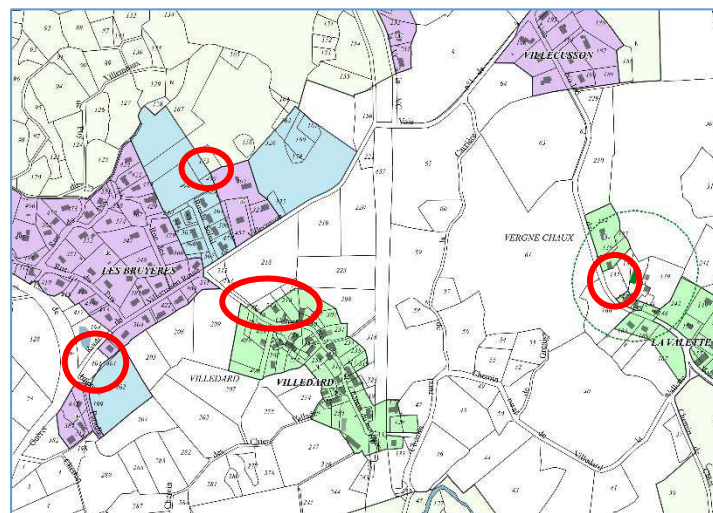
Le classement de ces secteurs ne présente aucune incidence d'une part au regard de la consommation d'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, et d'autre part au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.

Nom et localisation du secteur – Secteur de la Gare			Références cadastrales	Surface constructible (en m²)	Classement au sein du projet de PLU
 Photographie aérienne	 Mise en regard avec le PLU en vigueur	 Projet de zonage du PLU	BK 126, 292, 294 et 346	7 100 m²	Ue et 1Auc
Le secteur de la gare ne figurant pas au PLU en vigueur a été intégré en zone Ue du projet de PLU. Il s'agit d'un réajustement permettant d'intégrer le secteur de la gare dans un zonage constructible. L'extension en zone 1Auc a été ajoutée dans un souci de cohérence afin d'éviter de « couper » la parcelle. Ce secteur fait l'objet d'une OAP qui encadre le développement urbain du secteur. <i>Le classement de ces secteurs ne présente aucune incidence d'une part au regard de la consommation d'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, et d'autre part au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.</i>					

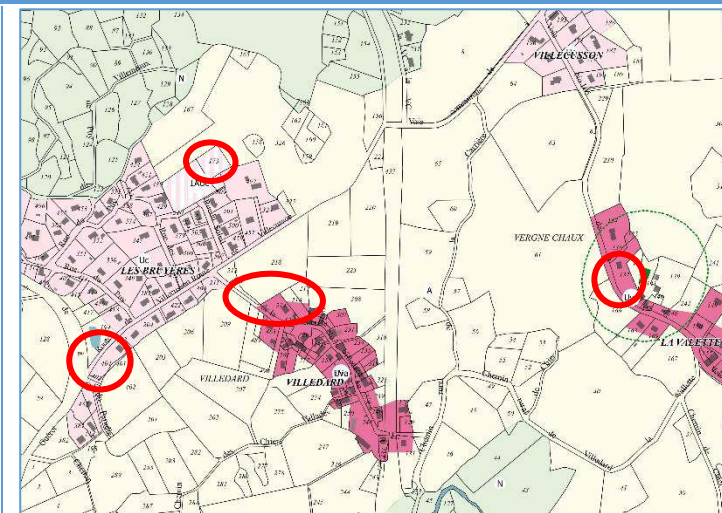
Nom et localisation du secteur – Secteur des Bruyères, La Valette et Villedard



Photographie aérienne



Mise en regard avec le PLU en vigueur



Projet de zonage du PLU

Références cadastrales

AW 173, 214 et 404
ZL 137

Surface
constructible
(en m²)

4 100 m²²

Classement au
sein du projet de
PLU

Uc, Uva et
1AUc

Ces secteurs, pour la plupart déjà urbanisés font l'objet de réajustements. Les secteurs construits ne figurant pas au plan de zonage du PLU en vigueur ont été ajoutés dans le zonage constructible. **Les parcelles non bâties localisées au sein du tissu urbain et qui ne présentent pas d'impact pour l'environnement ont été intégrées**

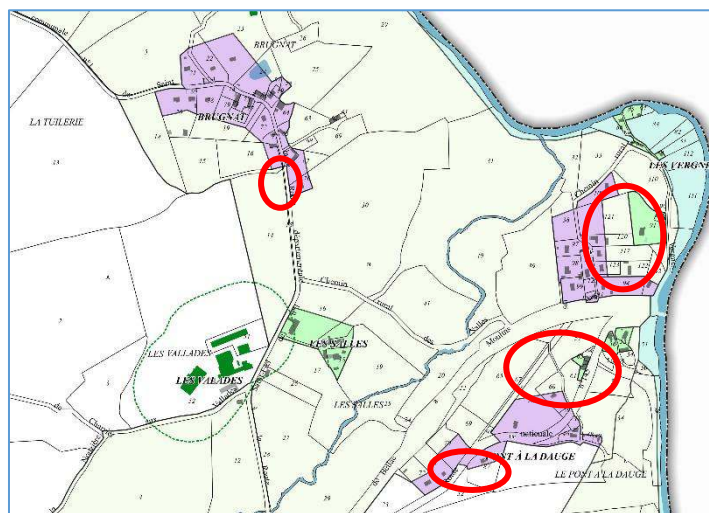
L'extension en zone 1AUc a été ajoutée dans un souci de cohérence afin d'éviter de « couper » la parcelle. Ce secteur fait l'objet d'une OAP qui encadre le développement urbain du secteur.

Le classement de ces secteurs ne présente aucune incidence d'une part au regard de la consommation d'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, et d'autre part au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques...

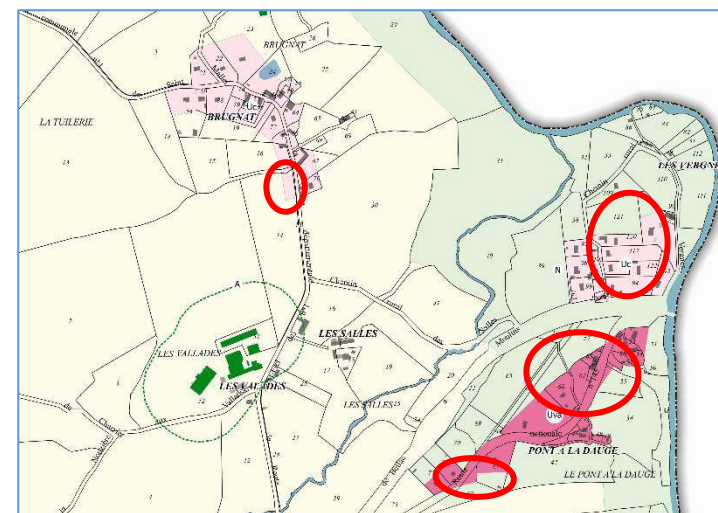
Nom et localisation du secteur – Secteur Brugnat et Pont à la Dauge



Photographie aérienne



Mise en regard avec le PLU en vigueur

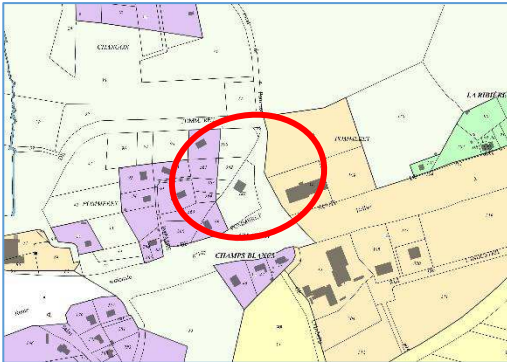
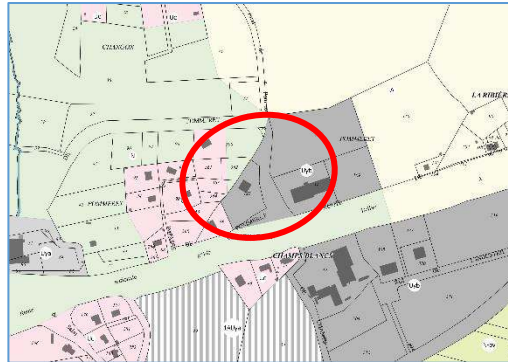


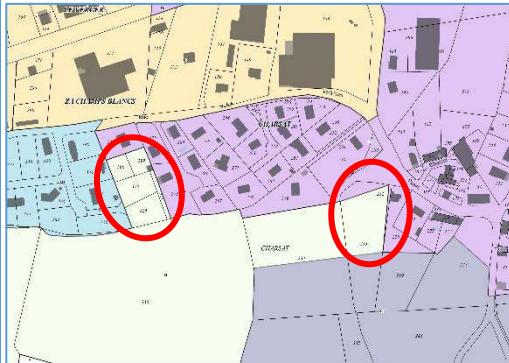
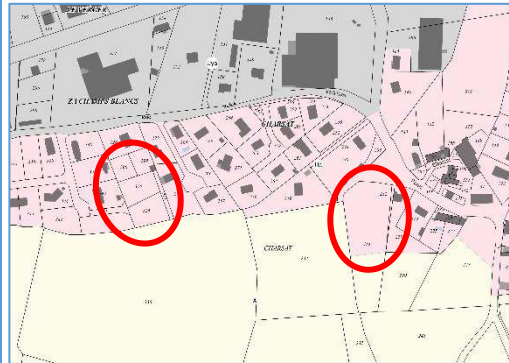
Projet de zonage du PLU

Références cadastrales	ZC 91, 92, 117, 120, 122, 123	Surface constructible (en m ²)	25 700 m ²	Classement au sein du projet de PLU	Uc et Uva
	ZD 14, 60, 61, 62, 63, 64				
	ZE 32,35, 36, 51, 53, 54, 55, 56, 87, 88 et 89				

Ces secteurs, pour la plupart déjà urbanisés font l'objet de réajustements. Les secteurs construits ne figurant pas au plan de zonage du PLU en vigueur ont été ajouté dans le zonage constructible. **Les parcelles non bâties localisées au sein du tissu urbain et qui ne présentent pas d'impact pour l'environnement ont été intégrées.**

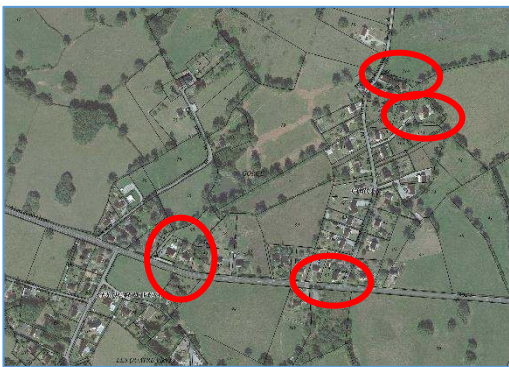
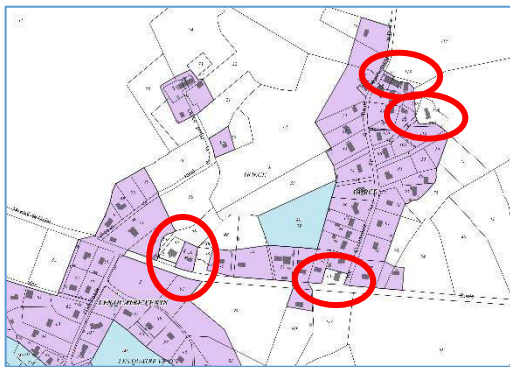
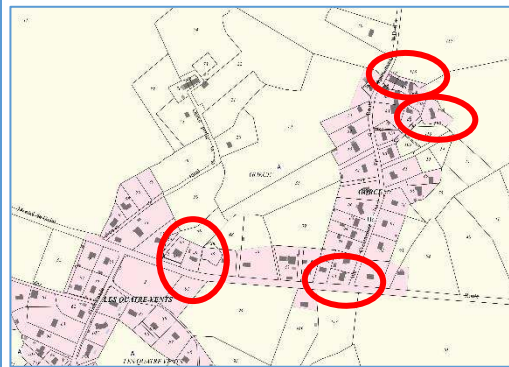
Le classement de ces secteurs ne présente aucune incidence d'une part au regard de la consommation d'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, et d'autre part au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.

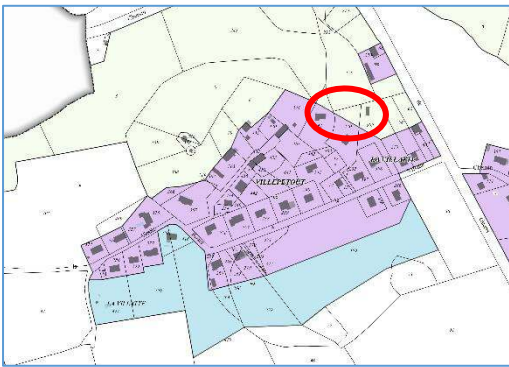
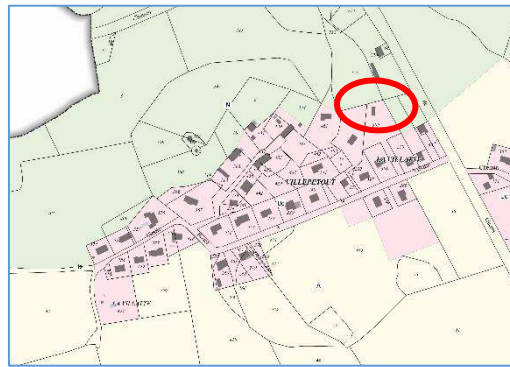
Nom et localisation du secteur – Secteur « Pommeret »			Références cadastrales	Surface constructible (en m ²)	Classement au sein du projet de PLU
 Photographie aérienne	 Mise en regard avec le PLU en vigueur	 Projet de zonage du PLU	ZB 125	7 500 m ²	Uyb
Ce secteur est déjà urbanisé et a fait l'objet d'un réajustement. Le secteur a été ajouté dans le zonage constructible du futur PLU. <i>Le classement de ce secteur ne présente aucune incidence d'une part au regard de la consommation d'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, et d'autre part au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.</i>					

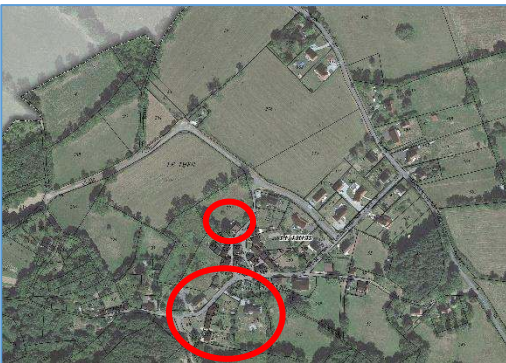
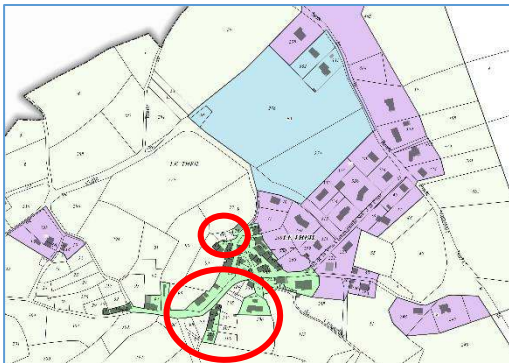
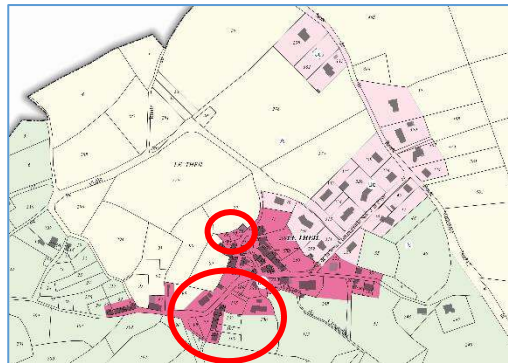
Nom et localisation du secteur – Secteur Charsat Sud			Références cadastrales	Surface constructible (en m²)	Classement au sein du projet de PLU
 Photographie aérienne	 Mise en regard avec le PLU en vigueur	 Projet de zonage du PLU	ZA 233, 299, 300, 325, 326	6 300 m²	Uc

Ces secteurs non bâtis mais facilement aménageables ont été intégrés dans le zonage constructible ; il s'agit pour les deux secteurs de vastes « dents creuses ».

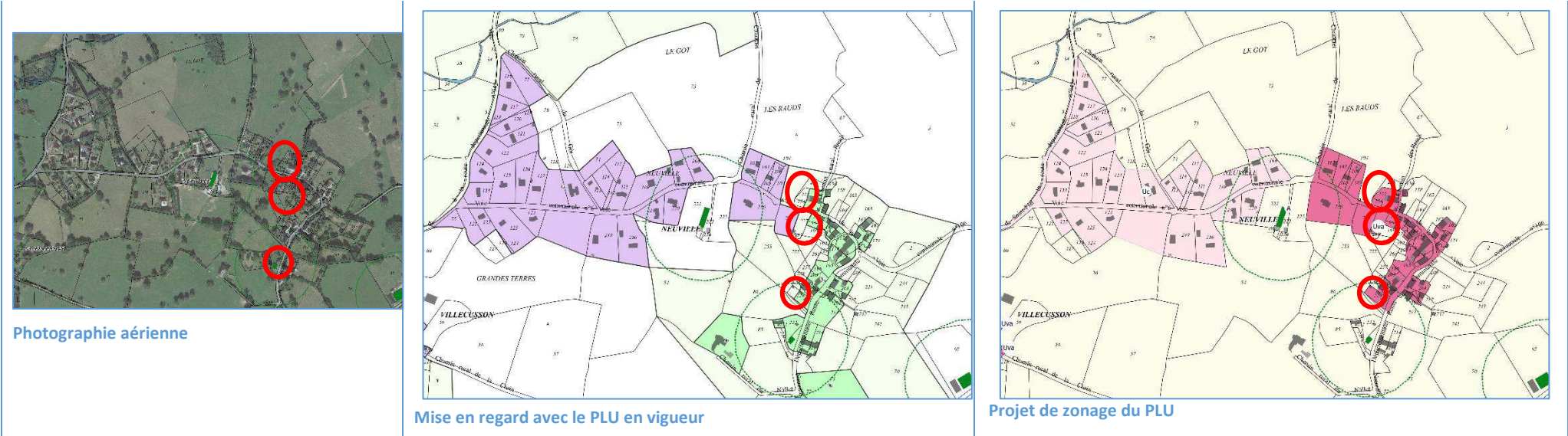
Le classement de ces secteurs ne présente aucune incidence d'une part au regard de la consommation d'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, et d'autre part au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.

Nom et localisation du secteur – Secteur Gorce			Références cadastrales	Surface constructible (en m²)	Classement au sein du projet de PLU
 Photographie aérienne	 Mise en regard avec le PLU en vigueur	 Projet de zonage du PLU	ZH 86, 105, 106, 116 ZP 45, 47, 52, 54, 60, 63, 68, 69, 72	7 000 m²	Uc
Les secteurs construits ne figurant pas au plan de zonage du PLU en vigueur ont été ajoutés dans le zonage constructible. Les parcelles non bâties localisées au sein du tissu urbain et qui ne présentent pas d'impact pour l'environnement ont été intégrées. <i>Le classement de ces secteurs ne présente aucune incidence d'une part au regard de la consommation d'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, et d'autre part au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.</i>					

Nom et localisation du secteur – Secteur « La Villatte »			Références cadastrales	Surface constructible (en m²)	Classement au sein du projet de PLU
 Photographie aérienne	 Mise en regard avec le PLU en vigueur	 Projet de zonage du PLU	AP 230 et 399	2 260 m²	Uc
Ce secteur déjà urbanisé fait l'objet d'un réajustement afin de l'intégrer au zonage Uc du projet de PLU. Elle permet une meilleure cohérence au sein du projet de zonage. <i>Le classement de ces secteurs ne présente aucune incidence d'une part au regard de la consommation d'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, et d'autre part au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.</i>					

Nom et localisation du secteur – Secteur « Le Theil »			Références cadastrales	Surface constructible (en m²)	Classement au sein du projet de PLU
			AZ 79, 80, 98, 99, 105, 107, 108, 256	2 500 m²	Uva
Photographie aérienne	Mise en regard avec le PLU en vigueur	Projet de zonage du PLU			
Ces secteurs, pour la plupart déjà urbanisés font l'objet de réajustements. Les secteurs bâtis ne figurant pas dans les secteurs constructibles du PLU en vigueur ont été ajoutés dans le zonage constructible du futur PLU. <i>Le classement de ces secteurs ne présente aucune incidence d'une part au regard de la consommation d'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, et d'autre part au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.</i>					

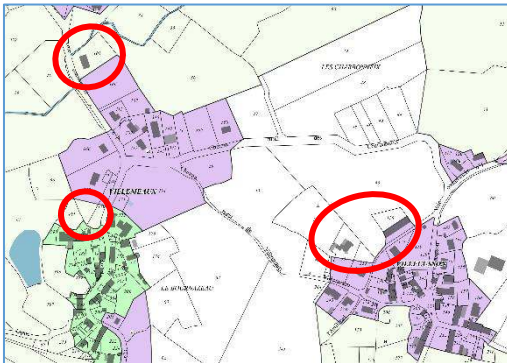
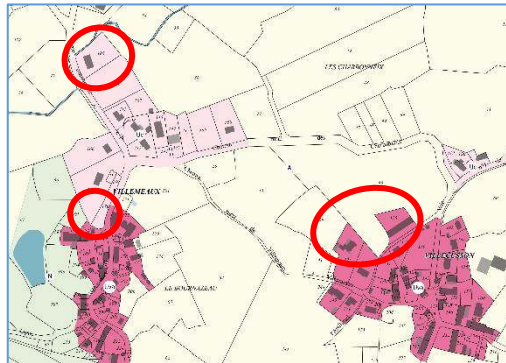
Nom et localisation du secteur – Secteur Neuville

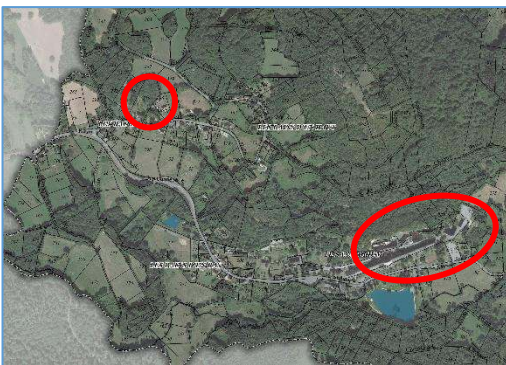
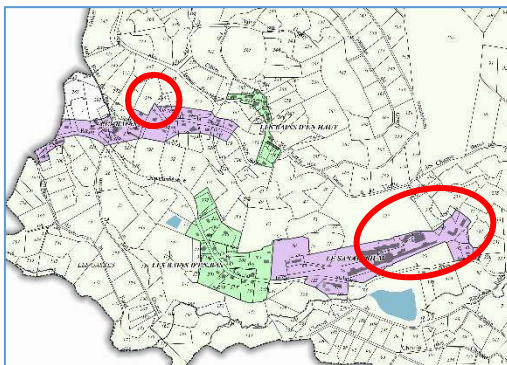
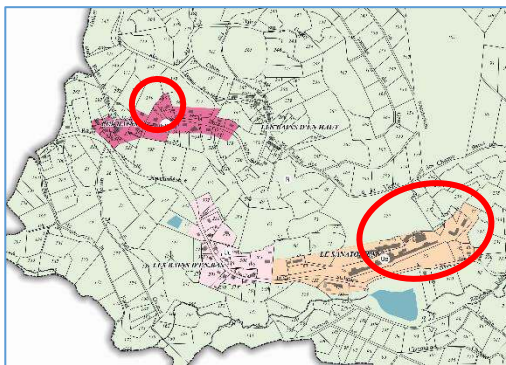


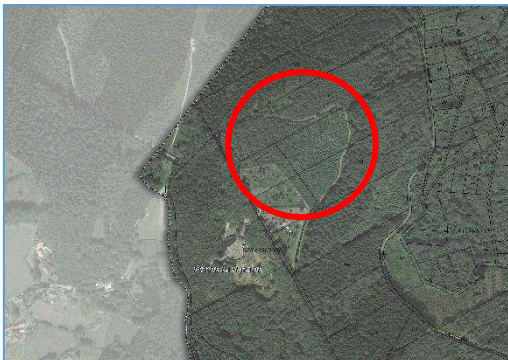
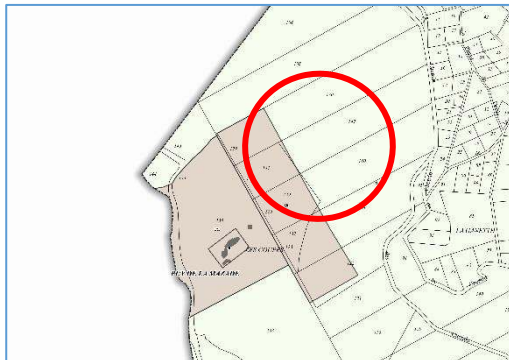
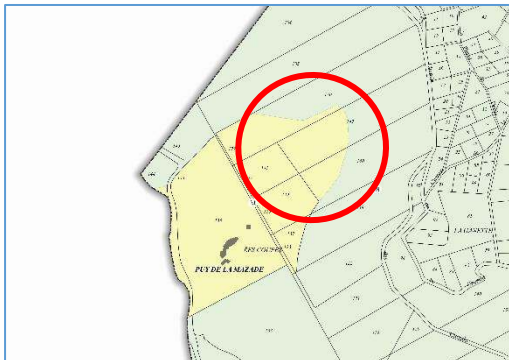
Références cadastrales	ZK 154, 155, 227, 228	Surface constructible (en m²)	1 900 m²	Classement au sein du projet de PLU	Uva
------------------------	-----------------------	-------------------------------	----------	-------------------------------------	-----

Ces secteurs, pour la plupart déjà urbanisés font l’objet de réajustements. Les secteurs construits ne figurant pas au plan de zonage du PLU en vigueur ont été ajouté dans le zonage constructible. **Les parcelles non bâties localisées au sein du tissu urbain et qui ne présentent pas d’impact pour l’environnement ont été intégrées.**

Le classement de ces secteurs ne présente aucune incidence d’une part au regard de la consommation d’espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, et d’autre part au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.

Nom et localisation du secteur – Secteur « Villemeaux et Villecusson »			Références cadastrales	Surface constructible (en m²)	Classement au sein du projet de PLU
 Photographie aérienne	 Mise en regard avec le PLU en vigueur	 Projet de zonage du PLU	ZM 105, 116, 168, 170, 333, 337	6 100 m²	Uc et Uva
Ces secteurs, pour la plupart déjà urbanisés font l'objet de réajustements. Les secteurs construits ne figurant pas dans les secteurs constructibles du PLU en vigueur ont été ajoutés dans le zonage constructible du futur PLU. <i>Le classement de ces secteurs ne présente aucune incidence d'une part au regard de la consommation d'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, et d'autre part au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.</i>					

Nom et localisation du secteur – Secteur « Sanatorium»			Références cadastrales	Surface constructible (en m²)	Classement au sein du projet de PLU
			BD 77, 78, 266, 296, 385	4 800 m²	Uva et Ue
Photographie aérienne	Mise en regard avec le PLU en vigueur	Projet de zonage du PLU			
Les secteurs construits et les jardins d'agrément (ou parc de stationnement) à proximité du centre MGEN, ne figurant pas dans le zonage constructible du PLU en vigueur ont été ajoutés dans le zonage constructible du futur PLU. <i>Le classement de ces secteurs ne présente aucune incidence d'une part au regard de la consommation d'espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, et d'autre part au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.</i>					

Nom et localisation du secteur – Secteur « Parc des Loups de Chabrières»			Références cadastrales	Surface constructible (en m²)	Classement au sein du projet de PLU
			BN 130, 140 et 142	22 600 m²	Nt
Photographie aérienne	Mise en regard avec le PLU en vigueur	Projet de zonage du PLU			
Ce secteur, fait l’objet d’un réajustement afin d’intégrer l’ensemble de l’emprise du parc des loups de Chabrières. Le zonage reste fidèle à la topographie du terrain. <i>Le classement de ce secteur ne présente aucune incidence d’une part au regard de la consommation d’espace, des flux de déplacements et de la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, et d’autre part au regard de la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou de la préservation et de la remise en bon état des continuités écologiques.</i>					

ANNEXE

Annexe n°1 : arrêté préfectoral du 12/06/2023 portant dérogation au principe d'urbanisation limitée pour le projet de révision du PLU de Ste-Feyre



Direction
Départementale
des Territoires

ARRÊTÉ PRÉFECTORAL N° 23-2023-06-12-00001
portant dérogation au principe d'urbanisation limitée
en l'absence de schéma de cohérence territoriale applicable

La préfète de la Creuse
Chevalier de la Légion d'Honneur
Officier de l'Ordre National du Mérite

VU le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.142-4, L.142-5, R.142-2 et R.142-3 ;

VU la délibération du conseil municipal de Sainte Feyre en date du 7 septembre 2016 prescrivant la révision de son plan local d'urbanisme ;

VU la délibération du conseil municipal de Sainte Feyre en date du 31 mai 2017 autorisant l'achèvement de la procédure de révision de son plan local d'urbanisme par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret ;

VU la délibération du conseil communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret n° 78/23 du 14 avril 2023 arrêtant le projet de révision du plan local d'urbanisme de Sainte Feyre ;

VU la demande de dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale applicable, présentée par le président de la communauté d'Agglomération du Grand Guéret le 26 avril 2023 ;

VU l'avis favorable de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du 9 mai 2023 ;

CONSIDÉRANT que le territoire de la commune de Sainte Feyre n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale ;

CONSIDÉRANT que « la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services » ;

SUR la proposition du directeur départemental des territoires de la Creuse,

ARRÊTE

ARTICLE 1^{ER} : La dérogation au principe d'urbanisation limitée en l'absence de schéma de cohérence territoriale applicable, sollicitée par la communauté d'Agglomération du Grand-Guéret dans le cadre de la révision du plan local d'urbanisme de Sainte Feyre au titre de l'article L. 142-5 du code de l'urbanisme, **est accordée.**

ARTICLE 2 : Monsieur le Secrétaire Général de la préfecture, Monsieur le Directeur départemental des territoires et Monsieur le Président de la communauté d'Agglomération du Grand-Guéret sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

ARTICLE 3 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le Tribunal Administratif de Limoges (2, cours Bugeaud, CS 40410 – 87011 Limoges cedex) dans un délai de deux mois à compter de sa notification. Le recours contentieux peut être formulé via l'application *Telerecours citoyens* à l'adresse www.telerecours.fr

Guéret, le **12 JUIN 2023**

La Préfète



Anne FRACKOWIAK-JACOBS