

# REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de Sainte-Feyre

publié le 18/04/23  
mis en ligne le 18/04/23



# BILAN DE LA CONCERTATION

#### 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 .....

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20230414-78\_23suite-DE  
Date de télétransmission : 18/04/2023  
Date de réception préfecture : 18/04/2023

## SOMMAIRE

<b>1. Préambule</b>	<b>3</b>
<b>2. Les grandes étapes de la concertation</b>	<b>4</b>
<b>2.1. Tableau récapitulatif des réunions</b>	<b>4</b>
<b>2.2. Les échanges et requêtes des habitants</b>	<b>5</b>
<b>2.3. Le volet communication</b>	<b>5</b>
2.3.1. Articles parus dans les bulletins municipaux (extraits)	5
2.3.2. Extrait du site Internet du Grand Guéret	7
2.3.3. Outils de concertation numérique	7
<b>3. Annexes</b>	<b>8</b>
<b>3.1. Extrait de délibérations</b>	<b>8</b>
3.1.1. Délibération de prescription	8
3.1.2. Délibération « débat du PADD » en Conseil Communautaire	8
<b>3.2. Support du COPIL n°5</b>	<b>8</b>

# 1. PREAMBULE

**Le présent document retrace les grandes étapes de la concertation qui ont été mises en œuvre durant la révision du PLU.** Ce bilan de la concertation sera joint au dossier d'enquête publique.

Pour rappel, dans sa délibération de prescription d'élaboration du PLU en date du 7 septembre 2016 (cf ci-dessous), la commune avait fixé les modalités de concertations suivantes, conformément à l'article L.103-2 du Code de l'Urbanisme :

- « *D'ORGANISER, en complément éventuel de ce qui a déjà été réalisé depuis 2009, conformément aux articles L.123-6 et L.300-2 du code de l'urbanisme, une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées et une mise à disposition des documents d'élaboration du projet de PLU au fur et à mesure de leur avancement (un registre sera mis à disposition du public en mairie, organisation d'au moins une réunion publique) ».* **Il est à noter qu'en raison du contexte de crise sanitaire lié au COVID-19, le Grand Guéret et la commune de la Sainte-Feyre n'ont pu organiser la tenue d'une réunion publique prévue initialement en 2020, pour présenter les éléments clés du PADD, règlements graphique et écrit.**

Il convient de noter que le Conseil Municipal a également délibéré le 29 juin 2017 pour autoriser l'achèvement de la procédure d'élaboration du PLU par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret. Depuis le 27 mars 2017, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret est compétente pour la révision/révision des documents d'urbanisme, et gère ainsi les différentes procédures jusqu'à leur terme.

**Le Grand Guéret et la commune ont souhaité inscrire la concertation au cœur de la démarche d'élaboration du PLU** en proposant un dispositif adapté aux problématiques de la commune ; ce dispositif a été par ailleurs appuyé par **un volet communication** afin d'accorder une place à l'information des forces vives du territoire et plus généralement de la population.

La démarche a été ainsi marquée par **une information régulière sur le site internet du Grand Guéret** (<https://www.agglo-grandgueret.fr/elaboration-revision-des-documents-durbanisme>), par la mise en place d'outils de concertation papier et numérique afin de permettre à l'ensemble des acteurs du territoire de s'exprimer et enfin par **le bulletin municipal et le Mag de l'agglo.**

## 2. LES GRANDES ETAPES DE LA CONCERTATION

*NB : les délibérations de prescription et de débat sur le PADD sont jointes en annexes.*

### 2.1. Tableau récapitulatif des réunions

**Nomenclature des sigles :**

- *COFIL* : Comité de Pilotage
- *PPA* : Personnes Publiques Associées

Réunions techniques PLU		Réunions du Conseil Municipal et/ou communautaire	
		<b>7 septembre 2016</b>	<b>Lancement de la démarche de révision du PLU (délibération de Prescription)</b>
		<b>29 juin 2017</b>	Achèvement de la procédure d'élaboration du PLU par le Grand Guéret.
<b>Mai 2018</b>	Réunion de lancement (4 PLU + 3CC) Grand Guéret – COFIL n°1		
<b>Juin-septembre 2018</b>	Diverses séances de travail techniques sur le diagnostic		
<b>18 octobre 2018</b>	COFIL n°2 (élus) : diagnostic		
<b>16 janvier 2019</b>	Séminaire « PADD »		
<b>21 octobre 2020</b>	COFIL n°3 : Séance de travail « PADD »		
<b>1<sup>er</sup> semestre 2021</b>	Séances de travail sur le zonage		
<b>30 juin 2021</b>	COFIL n°4 (élus + PPA) : présentation du projet de PADD et de zonage	<b>21 septembre 2021</b>	<b>Conseil communautaire : Débat sur le PADD</b>
<b>1<sup>er</sup> semestre 2022</b>	Séances de travail sur le zonage		
<b>2<sup>nd</sup> semestre 2022</b>	Séances de travail sur le règlement écrit et les OAP		
<b>23 janvier 2023</b>	COFIL n°5 (élus + PPA) : Présentation de la traduction réglementaire	<b>13 avril 2023</b>	<b>Conseil Communautaire : arrêt du PLU</b>

A noter que plusieurs séances de travail internes ont été animés par les services du Grand Guéret avec les élus de la commune de Sainte-Feyre tout au long de la démarche notamment sur la phase de zonage

## 2.2. Les échanges et requêtes des habitants

Dans le cadre de la procédure de révision générale du PLU de Sainte-Feyre, **la commune et le service « Urbanisme » du Grand Guéret ont été sollicités par 25 à 30 propriétaires** (particuliers, entrepreneurs, agriculteurs...) **pour déposer des requêtes concernant leurs parcelles.**

**Ces demandes**, qui portaient essentiellement sur des demandes de constructibilité de parcelles, **ont fait l'objet d'une analyse approfondie par les élus de la commune et le service « Urbanisme » du Grand Guéret.** Ces demandes ont ensuite été transmises au fur et à mesure de la procédure au bureau d'études pour qu'il puisse traiter l'ensemble des requêtes et formaliser un avis. Certaines requêtes, à condition d'être en adéquation avec le PADD et les directives portées par l'Etat, ont été intégrées dans les documents du PLU. Pour rappel, « *l'intérêt général prime sur les intérêts privés* ».

## 2.3. Le volet communication

### 2.3.1. Articles parus dans les bulletins municipaux (extraits)

#### • Révision Générale des documents d'urbanisme

A la demande de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, la commune de Sainte Feyre va procéder à une révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) soit :

- Mise en conformité avec les objectifs inscrits dans la loi dite « Grenelle » du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE) et dans la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR)
- Mise en compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

Dans sa séance du 7 septembre 2016, le conseil municipal s'est prononcé favorablement pour cette révision générale des documents d'urbanisme: ainsi qu'à un groupement de commandes en vue de confier à un même prestataire (ou groupement) la mise en œuvre des révisions générales des communes de Sainte Feyre, Saint Vaury, La Chapelle Taillefert, Saint Laurent, Saint Léger le Guéretois, Saint Fiel et Saint Victor en Marche.

Bulletin municipal – Décembre 2016

## La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

### Urbanisme

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret est compétente en matière d'élaboration de documents d'urbanisme depuis le 27 mars 2017. Elle s'engage à réviser notre PLU, document approuvé le 23 février 2011.

Pour notre commune, les objectifs particuliers de cette révision du PLU seront :

- d'assurer une croissance démographique en lien avec les capacités d'accueil (10 logements par an), croissance démographique de 7.8 % ces 10 dernières années.
- favoriser les constructions au cœur des villages ou rénovations ;
- éviter l'urbanisation linéaire ;
- préserver l'activité agricole ;
- protéger les ressources en eau ;
- anticiper la gestion des eaux pluviales.

Un groupement de commandes est en cours pour la révision ou l'élaboration de documents d'urbanisme sur 10 communes de notre territoire. Dès le premier trimestre 2018, le choix de la maîtrise d'œuvre sera fait.

Bulletin municipal – Décembre 2017

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20230414-78\_23suite-DE  
Date de télétransmission : 18/04/2023  
Date de réception préfecture : 18/04/2023

## Point sur les projets

### Route de Pommeret

À Pommeret, la route communale qui était fortement dégradée, a été refaite en **enrobé à chaud**, de Renault Trucks à Laville-Agri.

- Coût des travaux : **63 863,36 € TTC**
- Subvention et récupération TVA : **20 711,75 €**
- Reste à charge : **43 151,61 €**

### Réaménagement du bâtiment de la Mairie

Les travaux de réaménagement de la mairie ont **débuté cet automne** et avancent à bon rythme. Nous pourrons bientôt bénéficier d'un outil beaucoup plus fonctionnel et accueillant, tant pour les employés communaux que pour les usagers. Malheureusement, l'augmentation des matériaux se ressent sur le coût des travaux.

- Coût prévisionnel révisé : **1 085 300 € HT**
- Subventions attendues : **812 413 € HT**
- Reste à charge prévisionnel : **272 887 € HT**



### Réfection des vestiaires du stade

Nous avons enfin obtenu la **subvention DETR** (Dotation d'Équipement des Territoires Ruraux) pour le financement de ce projet. Malheureusement, le dossier n'a pas avancé autant que nous l'aurions souhaité, en raison des difficultés que nous avons eu à trouver un accord avec l'architecte retenue sur un projet compatible avec notre budget, dans un contexte de **forte hausse des matériaux**. Un compromis a toutefois été trouvé fin 2022 et les travaux devraient enfin débuter cette année.

- Coût prévisionnel révisé : **353 350 € HT**
- Subvention attendue : **206 000 € HT**
- Reste à charge prévisionnel : **147 010 € HT**

### Révision du PLU

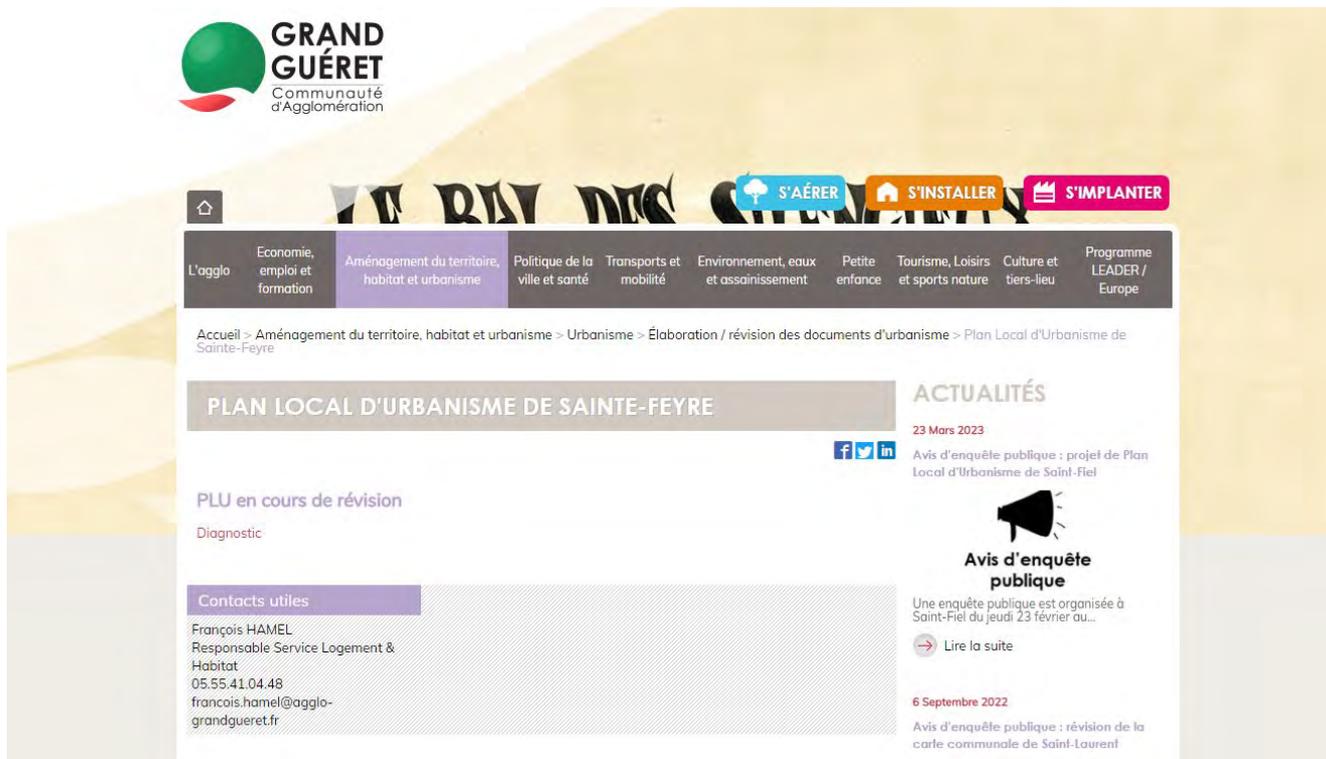
La révision du Plan Local d'Urbanisme a pris du retard, mais c'est plutôt bon signe !

En effet, nous avons eu l'agréable surprise de devoir instruire de **nombreuses demandes**, concernant aussi bien des particuliers, des entrepreneurs, des agriculteurs ou des artisans. Afin de ne pas compromettre ces projets, qui contribuent au dynamisme démographique et économique de notre commune, nous nous sommes attachés, avec les services de la Communauté d'Agglomération et le bureau d'études, à y apporter une attention particulière, dans le sens de l'intérêt général.

Après les différentes étapes réglementaires, notamment l'enquête publique, le nouveau PLU devrait entrer en vigueur en **novembre 2023**. En attendant, les dossiers continuent à être instruits dans le cadre du PLU actuel, sous réserve d'une période de sursis à statuer qui s'appliquera dès le mois d'avril pour les zones actuellement constructibles et qui ne le seraient pas dans le projet de futur PLU.

Extrait - Bulletin municipal de janvier 2023

### 2.3.2. Extrait du site Internet du Grand Guéret



### 2.3.3. Outils de concertation numérique

Deux outils de concertation numérique ont été mis en ligne **sur le site internet du Grand Guéret** (<https://www.agglo-grandgueret.fr/elaboration-revision-des-documents-durbanisme> ) afin de permettre à l'ensemble des acteurs du territoire de s'exprimer.

**Révision et élaboration des PLU et CC**

**Boîte à idées**  **GRAND GUÉRET**  
Communauté d'Agglomération

Pour proposer des idées sur le devenir de votre territoire, c'est ici ! Ce formulaire est dédié aux personnes qui souhaitent enrichir le projet de révision et d'élaboration des documents d'urbanisme par une proposition, une idée, une suggestion. Les formulaires seront directement transmis à vos élus, en toute discrétion.

Votre nom  
 Votre prénom  
 Votre e-mail

Faites-nous part de vos idées et suggestions pour le devenir de votre territoire

Votre formulaire est à déposer à la Communauté d'Agglomération ou à envoyer à l'adresse mail : [francois.hamel@agglo-grandgueret.fr](mailto:francois.hamel@agglo-grandgueret.fr)

**Révision et élaboration des PLU et CC**

**Formulaire pour ma parcelle**  **GRAND GUÉRET**  
Communauté d'Agglomération

Pour poser vos questions ou formuler une demande qui ne concerne que vous, c'est ici ! Ce formulaire est dédié aux personnes qui s'intéressent sur l'avenir de leur parcelle, la constructibilité de leur terrain. Les questions seront directement transmises à vos élus, en toute discrétion.

Votre nom\*  
 Votre prénom\*  
 Votre e-mail  
 Votre Commune  
 Références cadastrales de votre parcelle (section et numéro de parcelle)\*  
 Description de votre demande\*

\* Informations obligatoires

Votre formulaire est à déposer à la Communauté d'Agglomération ou à envoyer à l'adresse mail : [francois.hamel@agglo-grandgueret.fr](mailto:francois.hamel@agglo-grandgueret.fr)

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20230414-78\_23suite-DE  
Date de télétransmission : 18/04/2023  
Date de réception préfecture : 18/04/2023

## 3. ANNEXES

### 3.1. Extrait de délibérations

3.1.1. [Délibération de prescription](#)

3.1.2. [Délibération « débat du PADD » en Conseil Communautaire](#)

### 3.2. Support du COPIL n°5



DEPARTEMENT DE LA CREUSE

ARRONDISSEMENT DE GUERET

COMMUNE DE SAINTE FEYRE

Séance du 7 septembre 2016 - EXTRAIT DU REGISTRE DES  
DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL  
le 12 SEP. 2016  
DELIBERATION N° 2016-0065

L'an deux mille seize, le sept septembre, à 19 heures, le Conseil Municipal de la Commune de SAINTE-FEYRE dûment convoqué s'est réuni en session ordinaire à la Mairie sous la présidence de Monsieur Michel VILLARD, Maire.

Date de la convocation du Conseil Municipal : 31 août 2016.

**Présents** : M. VILLARD Michel, Mme DUFAUD Nadine, M. MARTIAL Jean-Luc, M. JANOT Jean-Claude, M. SOUTHON Jean-Claude, Mme STEUX Christelle, Mme MATHEVON Anne-Marie, M. COUTURIER Jean-Yves, M. DEMARLY Gérard, M. CHOPINET Jean-Claude, Mme BAURIENNE Sylvie, M. AUGER Pierre, Mme GASPARD Isabelle, M. PILIPOVIC Yannick, Mme BACHELART Sylvie.

**Absents excusés** : Mme PESCHOT donne pouvoir à Mme DUFAUD - M. DURAND donne pouvoir à M. AUGER - M. GIRAUD donne pouvoir à Mme STEUX - Mme FAYE donne pouvoir à Mme MATHEVON -

**RÉVISION GÉNÉRALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

M. SOUTHON rappelle que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Commune de Sainte-Feyre a été approuvé par délibération du conseil municipal le 23 février 2011.

La présente délibération annule la délibération N° 2013-0049 du 29 mai 2013 portant mise en révision du Plan Local d'Urbanisme.

Les raisons de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme sont :

- Mise en conformité avec les objectifs inscrits dans la loi dite « Grenelle » du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE) et dans la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
- Mise en compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale et du Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret ;

Les objectifs particuliers de la commune de Sainte-Feyre :

- Assurer une croissance démographique maîtrisée en lien avec la capacité d'accueil et d'organisation du territoire (voirie et réseaux, transports publics, foncier mobilisable, zonages d'assainissement...),
- Favoriser un développement urbain dans une logique de gestion économe de l'espace en privilégiant le renouvellement et la densification urbaine autour du centre-bourg et du secteur de Charsat, la valorisation des dents creuses au sein des hameaux (mise en place d'outils fonciers),
- Éviter le mitage et entraver l'urbanisation linéaire le long des axes de communication,
- Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle et la mixité des logements,
- Dynamiser le tissu économique local et développer l'offre commerciale : zones d'activités dédiées et commerces de proximité,

- Conforter les activités artisanales et touristiques, le niveau en équipements et services publics,
- Préserver et diversifier l'activité agricole et développer les circuits courts,
- Gérer et protéger les massifs forestiers,
- Protéger, valoriser et sauvegarder les éléments forts du patrimoine et conserver l'identité paysagère du centre-bourg, du petit patrimoine rural non protégé,
- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels sensibles et/ou remarquables...
- Protéger les ressources naturelles (qualité des eaux, zones humides, sol...) et prévenir les risques d'inondations (gestion des eaux pluviales sur les secteurs sensibles),
- Intégrer une démarche de développement durable et induire une dynamique de constructions durables,
- Favoriser le développement des énergies renouvelables,
- Orienter le développement urbain dans les secteurs d'accès favorisé aux communications numériques (réseaux de téléphonie mobile et ADSL).

Le Conseil municipal,

VU le Code Général des Collectivités territoriales, et notamment l'article L 2121-29,

VU le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L 101-1, L 101-2, L 103-2 à L 103-4, L 153-11 et R 153-1,

VU le Plan local d'urbanisme approuvé le 23 février 2011,

Entendu l'exposé de M. SOUTHON

Après en avoir délibéré, décide, à l'unanimité des membres présents ou représentés :

- De prescrire la révision du Plan local d'urbanisme,
- d'approuver les objectifs poursuivis exposés précédemment et rappelés ci-après :
  - a) mise en conformité avec les objectifs inscrits dans la loi dite « Grenelle » du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (ENE) et dans la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) ;
  - b) mise en compatibilité avec les orientations du Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) et du Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret ;
- objectifs particuliers de la commune de Sainte-Feyre :
  - a) assurer une croissance démographique maîtrisée en lien avec la capacité d'accueil et d'organisation du territoire (voirie et réseaux, transports publics, foncier mobilisable, zonages d'assainissement...),
  - b) favoriser un développement urbain dans une logique de gestion économe de l'espace en privilégiant le renouvellement et la densification urbaine autour du centre-bourg et du secteur de Charsat, la valorisation des dents creuses au sein des hameaux (mise en place d'outils fonciers),
  - c) Éviter le mitage et entraver l'urbanisation linéaire le long des axes de communication,
  - d) Favoriser la mixité sociale et intergénérationnelle et la mixité des logements,
  - e) Dynamiser le tissu économique local et développer l'offre commerciale : zones d'activités dédiées et commerces de proximité,
  - f) Conforter les activités artisanales et touristiques, le niveau en équipements et services publics,

- g) préserver et diversifier l'activité agricole et développer les circuits courts,
  - h) Gérer et protéger les massifs forestiers,
  - i) Protéger, valoriser et sauvegarder les éléments forts du patrimoine et conserver l'identité paysagère du centre-bourg, du petit patrimoine rural non protégé,
  - j) Préserver et mettre en valeur les espaces naturels sensibles et/ou remarquables...
  - k) Protéger les ressources naturelles (qualité des eaux, zones humides, sol...) et prévenir les risques d'inondations (gestion des eaux pluviales sur les secteurs sensibles),
  - l) Intégrer une démarche de développement durable et induire une dynamique de constructions durables,
  - m) Favoriser le développement des énergies renouvelables,
  - n) Orienter le développement urbain dans les secteurs d'accès favorisé aux communications numériques (réseaux de téléphonie mobile et ADSL).
- D'approuver les modalités de concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées suivantes :
    - Moyens d'information :
      - affichage de la présente délibération en mairie pendant toute la durée des études ;
      - articles dans le bulletin municipal ou dans la presse locale ;
      - mise à disposition du dossier de révision en mairie
    - Moyens offerts au public pour s'exprimer :
      - un registre destiné aux observations de toute personne intéressée sera mis tout au long de la procédure à la disposition du public, en mairie aux heures et jours habituels d'ouverture ;
      - une réunion publique avec la population sera organisée et annoncée par voie d'affichage en mairie, sur le site internet de la commune et dans le bulletin municipal et/ou la presse locale ;
  - De solliciter de l'État qu'une dotation soit attribuée à la commune pour compenser les dépenses nécessaires à la révision du PLU, conformément à l'article L 132-15 DU Code de l'Urbanisme,
  - D'inscrire au budget de l'exercice considéré chapitre 20 article 202 les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à cette révision générale.

Conformément aux articles L 153-11, L 132-7 et L 132-9 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera notifiée, en leur qualité de personnes publiques associées, à :

- Monsieur le Préfet de la Creuse,
- Monsieur le Président du Conseil Régional de Nouvelle Aquitaine,
- Madame le Président du Conseil Départemental de la Creuse,
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret,
- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de la Creuse,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers de la Creuse,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture de la Creuse.

La présente délibération sera également notifiée :

- Aux maires des communes limitrophes,
- Aux représentants des associations de protection de l'environnement agréées,
- Au représentant des organismes d'habitations à loyer modéré, propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire de la commune.

Conformément à l'article R 113-1 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera transmise pour information au centre régional de la propriété forestière.

En application des articles R 153-20 et R 153-1 du Code de l'urbanisme, la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie et mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département.

En application de l'article L 2131-1 du Code général des Collectivités territoriales, la présente délibération sera exécutoire à compter de sa transmission en Préfecture, de sa notification aux personnes publiques associées et de l'accomplissement des mesures de publicité précitées.

Pour extrait conforme,



Certifié exécutoire compte-tenu de  
la transmission en Préfecture le  
et de la publication le 05/09/16

**COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION**  
**DU GRAND GUÉRET**

**Extrait**  
**du registre des délibérations**

Publié le 23/09/21

L'an deux mille vingt et un, le vingt et un septembre à quatorze heures, se sont réunis sous la présidence et la convocation de Monsieur le Président, à l'espace André Lejeune de Guéret, Mmes et MM. les Membres du Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

Étaient présents : Mme Josiane GUERRIER suppléante de Mme Viviane DUPEUX, Mme Lucette CHENIER, MM. Christophe LAVAUD, Thierry DUBOSCLARD Michel PASTY, Mmes Marie-France DALOT, Sabine ADRIEN, M. Thierry BAILLIET, Mme Delphine BONNIN-GERMAN, MM. Gilles BRUNATI, Eric CORREIA, Mme Marie-Françoise FOURNIER MM. Erwan GARGADENNEC, Henri LECLERE, Ludovic PINGAUD, Mme Corinne TONDUF, MM. François VALLES, Guillaume VIENNOIS, Jean-Pierre LECRIVAIN, Dominique VALLIERE, Jean-Paul BRIGNOLI, Jacques VELGHE, François BARNAUD, Mme Corinne COMMERGNAT, MM. Alain CLEDIERE, Michel SAUVAGE, Patrick ROUGEOT, Mme Michèle ELIE, MM. Eric BODEAU, Patrick GUERIDE, Mme Fabienne VALENT-GIRAUD, MM. Jean-Luc BARBAIRE, Philippe BAYOL, Mme Armelle MARTIN, MM. Xavier BIDAN. Pierre AUGER, Mme Patricia GODARD, MM. Jean-Luc MARTIAL, Alex AUCOUTURIER, Mme Annie ZAPATA.

Étaient excusés et avaient donné pouvoirs de vote : Mme Mireille FAYARD à Mme Delphine BONNIN-GERMAN, M. Guy ROUCHON à M. Philippe BAYOL, M. Bernard LEFEVRE à M. Jean-Luc BARBAIRE, Mme Olivia BOULANGER à M. Henri LECLERE, Mme Sylvie BOURDIER à M. Gilles BRUNATI, Mme Mary-line COINDAT à M. Eric CORREIA M. Benoît LASCOUX à Mme Delphine BONNIN-GERMAN, M. Christophe MOUTAUD à M. Henri LECLERE, Mme Françoise OTT à M. Erwan GARGADENNEC, Mme Véronique VADIC à Mme Corinne TONDUF, Mme Ludivine CHATENET à Mme Annie ZAPATA, Mme Célia BOIRON à M. Alex AUCOUTURIER Mme Elisabeth LAVERDAN CHIOZZINI à M. Pierre AUGER.

Étaient excusés : M. Philippe PONSARD.

Était absents : Mme Véronique FERREIRA DE MATOS.

Nombre de membres en exercice : 55

Nombre de membres présents : 40

Nombre de membres excusés et ayant donné pouvoirs de vote : 13

Nombre de membres excusés : 1

Nombre de membres absents : 1

Nombre de membres votants : **53**

Secrétaire de séance : M. Alex AUCOUTURIER.

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE SAINTE-FEYRE : DEBAT PORTANT SUR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DEVELOPPEMENT DURABLE

Rapporteur : M. Jean-Luc MARTIAL

Contexte

La Commune de Saint-Feyre a engagé la révision de son PLU par délibération en date du 07 septembre 2016.

Compétente en matière d'élaboration de document d'urbanisme depuis le 27 mars 2017, et après accord de la Commune de Saint-Feyre par délibération de son Conseil Municipal en date du 26 juin 2017, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret va achever la procédure de révision du PLU de Saint-Feyre.

Conformément à l'article L 151-5 du code de l'urbanisme, le PLU comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui définit :

- *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.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales. »*

Conformément à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme, « un débat a lieu au sein de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable... au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme. »

Le projet de PADD, joint en annexe, 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 et des orientations stratégiques spécifiques à la commune de Saint-Feyre qui visent à prendre en compte les particularités communales.

Au regard des enjeux locaux issus du diagnostic communal, le PADD, joint en annexe, se décline en quatre objectifs stratégiques :

- Objectif stratégique 1 : conforter l'attractivité résidentielle communale
- Objectif stratégique 2 : valoriser les pôles d'activités en lien avec la politique économique et touristique du Grand Guéret
- Objectif stratégique 3 : renforcer l'attractivité du centre-bourg de Sainte-Feyre dans l'organisation spatiale de la commune
- Objectif stratégique 4 : Préserver et mettre en valeur les continuités écologiques, les espaces naturels et le patrimoine bâti.

En application de l'article L 153-12 du code de l'urbanisme,

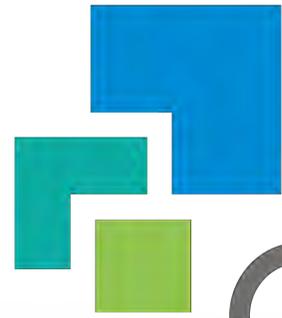
Après en avoir délibéré, les membres du Conseil Communautaire, à l'unanimité, décident :

- de débattre sur les orientations générales du PADD du projet de PLU de la Commune de Saint-Feyre ; et
- de prendre acte de la tenue de ce débat.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus  
Et ont signé les Membres présents  
Pour Extrait Conforme  
Le Président  
Pour Absence et Empêchement  
Le 1<sup>er</sup> Vice-Président  
Eric BODEAU



A handwritten signature in blue ink, appearing to be "Eric Bodeau".



# CAMPUS

## DÉVELOPPEMENT

### RÉVISION DU PLU DE SAINTE-FEYRE

**COFIL n°5 - Présentation de la traduction réglementaire**

**23-01-2023**

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20230414-78\_23suite-DE  
Date de télétransmission : 18/04/2023  
Date de réception préfecture : 18/04/2023



# SOMMAIRE

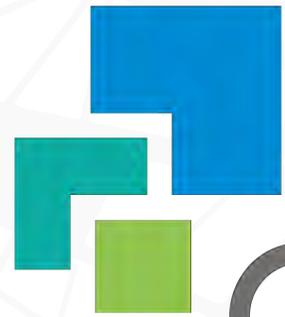
## Préambule

- Rappel du cadre réglementaire
- Présentation de la commune – principales caractéristiques

## PADD et scénario de développement

## Plan de zonage (cf Atlas cartographique)

- Zonage d'ensemble
- Zonage par villages



# CAMPUS

## DÉVELOPPEMENT

### PRÉAMBULE

## ☐ Cadre réglementaire

- Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 23 février 2011 ; **prescription de la révision du PLU le 7 septembre 2016**
- Compétence « *élaboration/révision des documents d'urbanisme* » transférée à la CA du Grand Guéret le 27 mars 2017 - Reprise et achèvement de la procédure par la CA du Grand Guéret autorisé le 10 janvier 2018 par la commune
- **Commune non couverte par un SCoT depuis le 19/11/2020 : application du principe d'urbanisation limitée en l'absence de SCoT codifié aux articles L.142-4 et L.142-5 du CU.**

## ☐ Ambitions/objectifs de la commune :

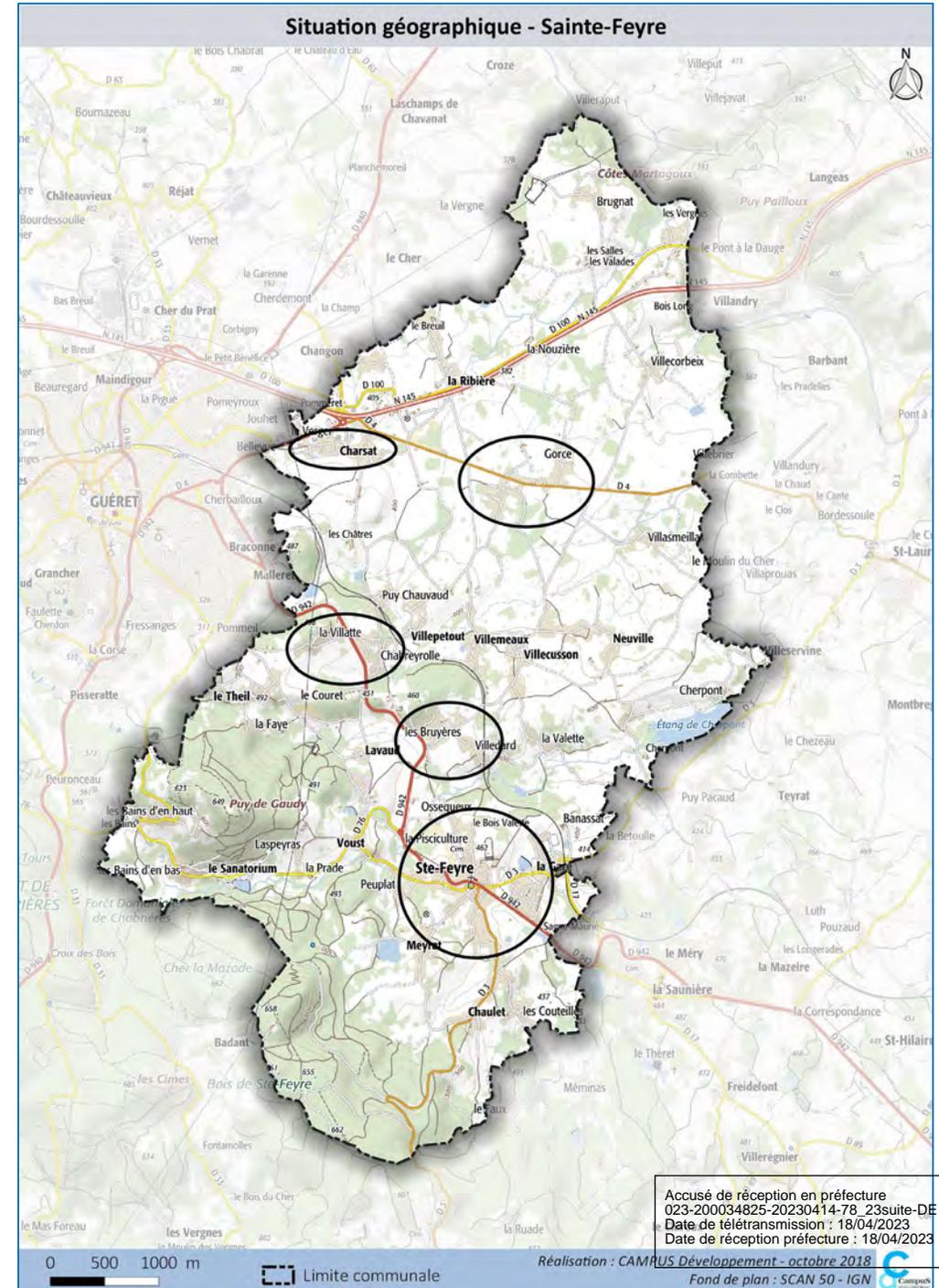
- S'intégrer dans une dimension intercommunale en privilégiant une approche d'aménagement et de développement global et partagé à l'échelle du territoire, respectueux des spécificités communales
- Structurer la politique en matière d'accueil résidentiel tout en favorisant une gestion économe de l'espace ;
- Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles, corridors écologiques, vecteur du cadre de vie communal

# PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

☐ Sainte-Feyre, une commune à vocation résidentielle qui accueille 2493 habitants (RGP 2020), et qui figure dans le pôle urbain de l'Agglomération de Guéret

☐ Ses principales caractéristiques :

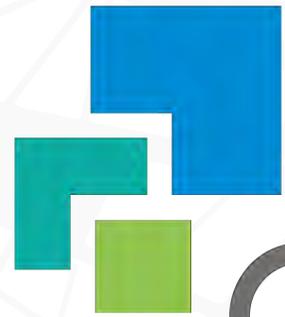
- Une commune périurbaine avec une structuration urbaine « éclatée » de 53 villages et hameaux dont les plus importants sont le bourg, les Bruyères, la Vilatte/Chabreyrolle, Charsat et Gorce/Les 4 vents.
- Une commune qui bénéficie d'une situation privilégiée puisqu'elle est desservie par la N 145, la D 942 et la D 4 qui contribuent fortement au maillage du territoire
- Un territoire attractif marqué par une forte croissance démographique (+0,95%/an) depuis le début des années 70 liée essentiellement à un solde migratoire positif (gain d'environ 1000 habitants en 40 ans)
- Un pôle d'emplois important au sein du pôle urbain de Guéret grâce au Centre Médical MGEN Alfred Leune et à ses zones d'activités situées en périphérie de Guéret et de la N 145





# PRÉSENTATION DE LA COMMUNE

- ❑ **Une vocation résidentielle affirmée qui se traduit par une prédominance des résidences principales (84%), et un taux de logements vacants (10%) inférieur à la moyenne observée sur le Grand Guéret (11,8%)**
- ❑ **Une activité de la construction neuve dynamique. Sur la période 2008-2018, 164 logements ont été produits en 10 ans.**
  - L'activité est principalement tournée vers la production de maisons individuelles pour une consommation foncière moyenne de 1 700m<sup>2</sup> par logement.
- ❑ **Une consommation des espaces naturels et agricoles, toutes natures de constructions confondues, estimée à 30 ha essentiellement liée à l'habitat (26 ha).**
  - 18 ha sur 2011-2020 (données Observatoire national), dont 84% à destination de l'habitat
- ❑ **Un potentiel foncier de 111 ha dont 92 ha de foncier à vocation d'habitat et 25 ha à vocation économique - Situation au 31/12/2019 (sur la base du PLU en vigueur)**
- ❑ **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 ... (classés Monuments Historiques**



# CAMPUS

---

## DÉVELOPPEMENT

### PADD ET SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT

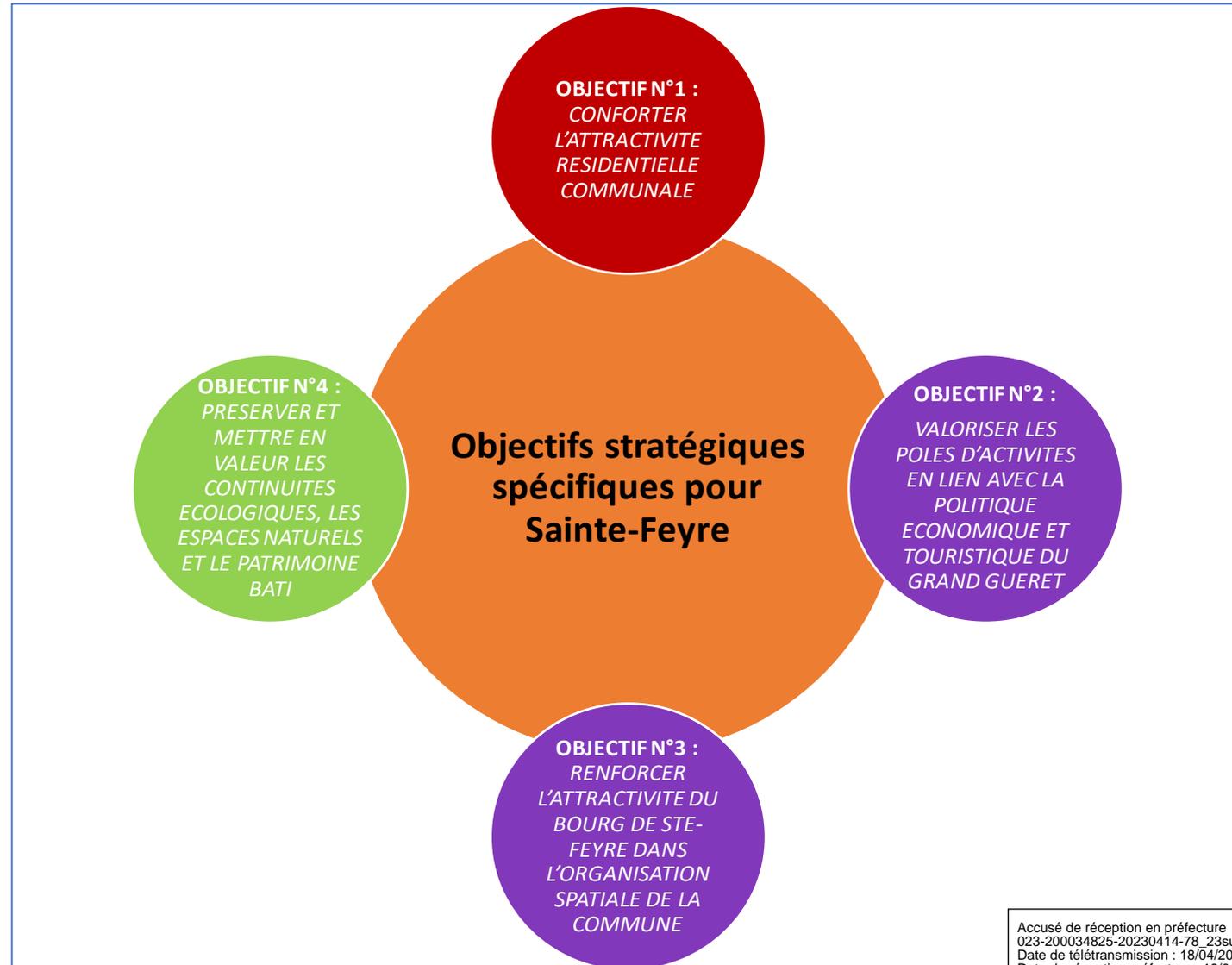
# ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

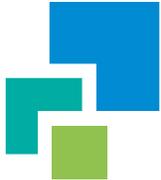
□ Des orientations stratégiques fondées sur un socle commun privilégiant une ambition partagée à l'échelle du Grand Guéret



# ORIENTATIONS STRATÉGIQUES

- Des orientations stratégiques fondées sur des objectifs spécifiques de la commune qui visent à prendre en compte les particularités communales





# FOCUS SUR LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT

## □ Sainte-Feyre souhaite conforter son attractivité résidentielle en maintenant une croissance démographique modérée

- Elle envisage ainsi de maintenir une croissance démographique permettant d'atteindre les 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, toutefois inférieur à celui observé au cours de la dernière décennie

## □ Une ambition démographique qui 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...

## □ Un projet qui nécessite de mobiliser 21 ha de foncier (dont 15 ha réellement mobilisables), tout en considérant un taux de rétention foncière de 30%

- 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

## Scénario de développement retenu à un horizon de 12 ans

Scénario « Croissance démographique modérée »  
**+228 habitants (+0,74%/an)**

Objectif de production de logements neufs  
**147 logts**

Nbre de logts vacants remis sur le marché - **28 logts**

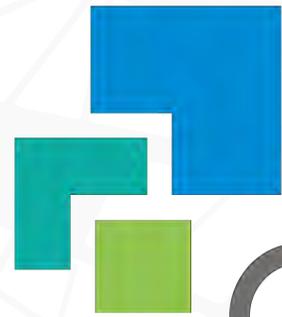
Densité de logements  
**10 logts / ha (1000 m<sup>2</sup> par logt)**

Taux de rétention foncière  
**30%**

Enveloppe foncière mobilisable

≈ 21 ha

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20230414-78\_23suite-DE  
Date de télétransmission : 18/04/2023  
Date de réception préfecture : 18/04/2023



# CAMPUS

## DÉVELOPPEMENT

### PROJET DE PLAN DE ZONAGE



# PROJET DE ZONAGE

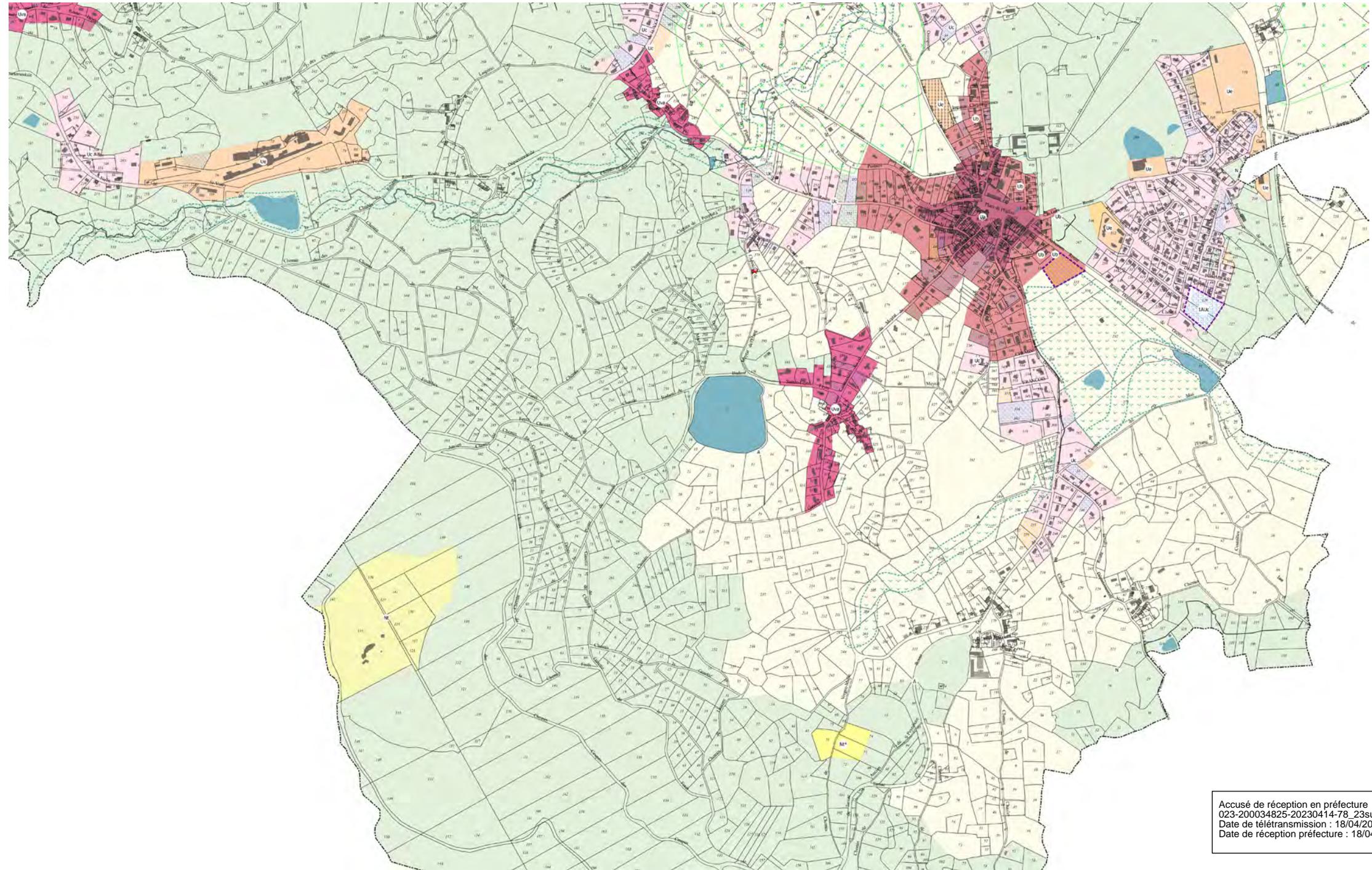
## □ Les principes retenus pour établir le plan de zonage :

- Les secteurs de développement de l'urbanisation sont principalement concentrés sur le bourg de Sainte-Feyre et dans les villages qui ont connu un développement notable ces 20 dernières années
- La suppression du « pastillage » Nu en cohérence avec les lois « LAAAF » et « ALUR » de 2014, qui rendent exceptionnel le « pastillage » dans les zones naturelles et agricoles
- La préservation des continuités écologiques et aquatiques
- L'adaptation de l'offre foncière de la zone d'activités intercommunale « Champs Blancs » au regard de la dynamique économique locale, des projets en cours et des contraintes environnementales

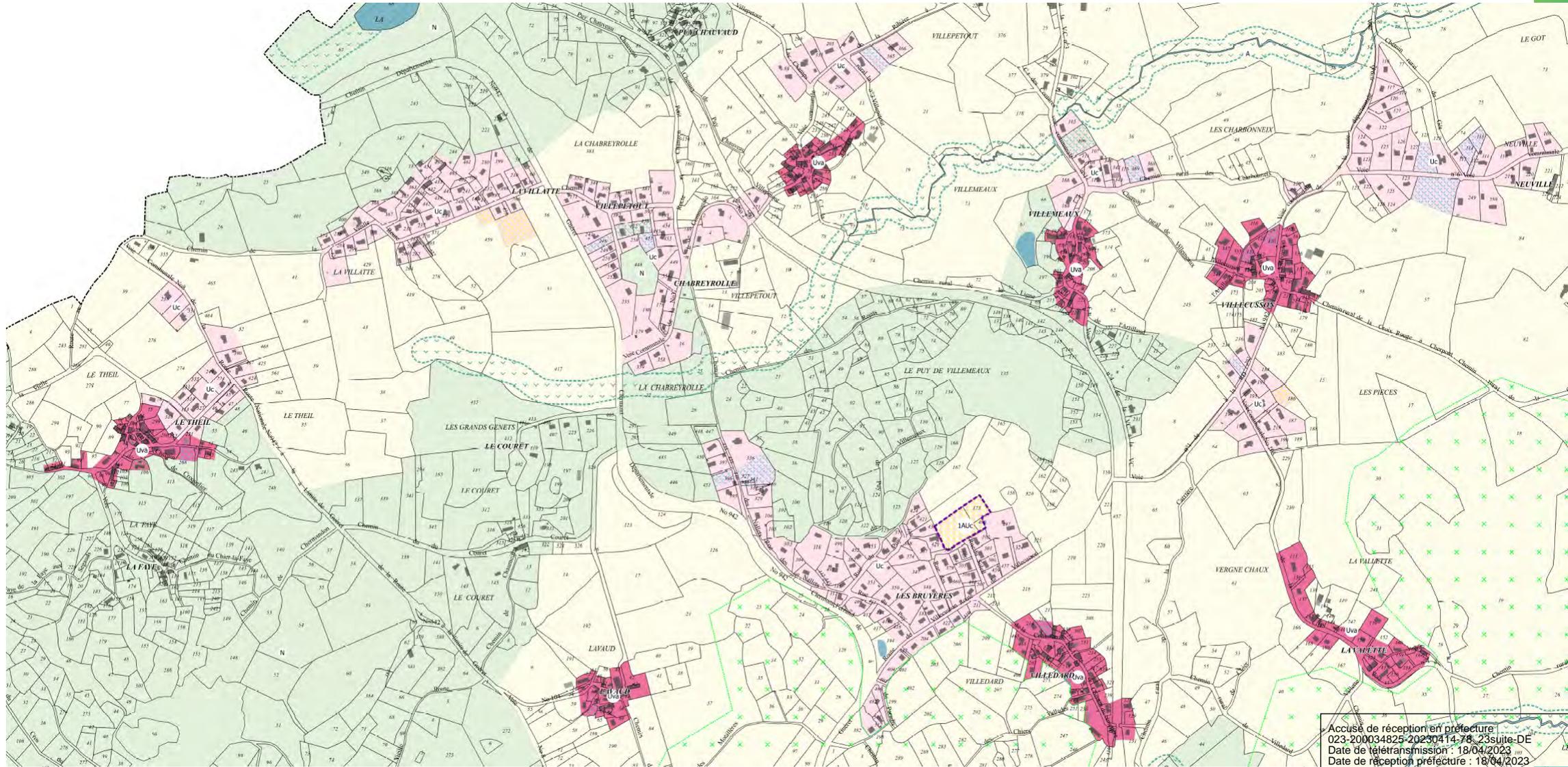
## □ Globalement, le zonage prévoit une enveloppe de 31,9 ha de potentiel foncier urbanisable

- 20,2 ha à vocation d'habitat dont 16,3 ha de dents creuses
- 9 ha à vocation d'activités économiques

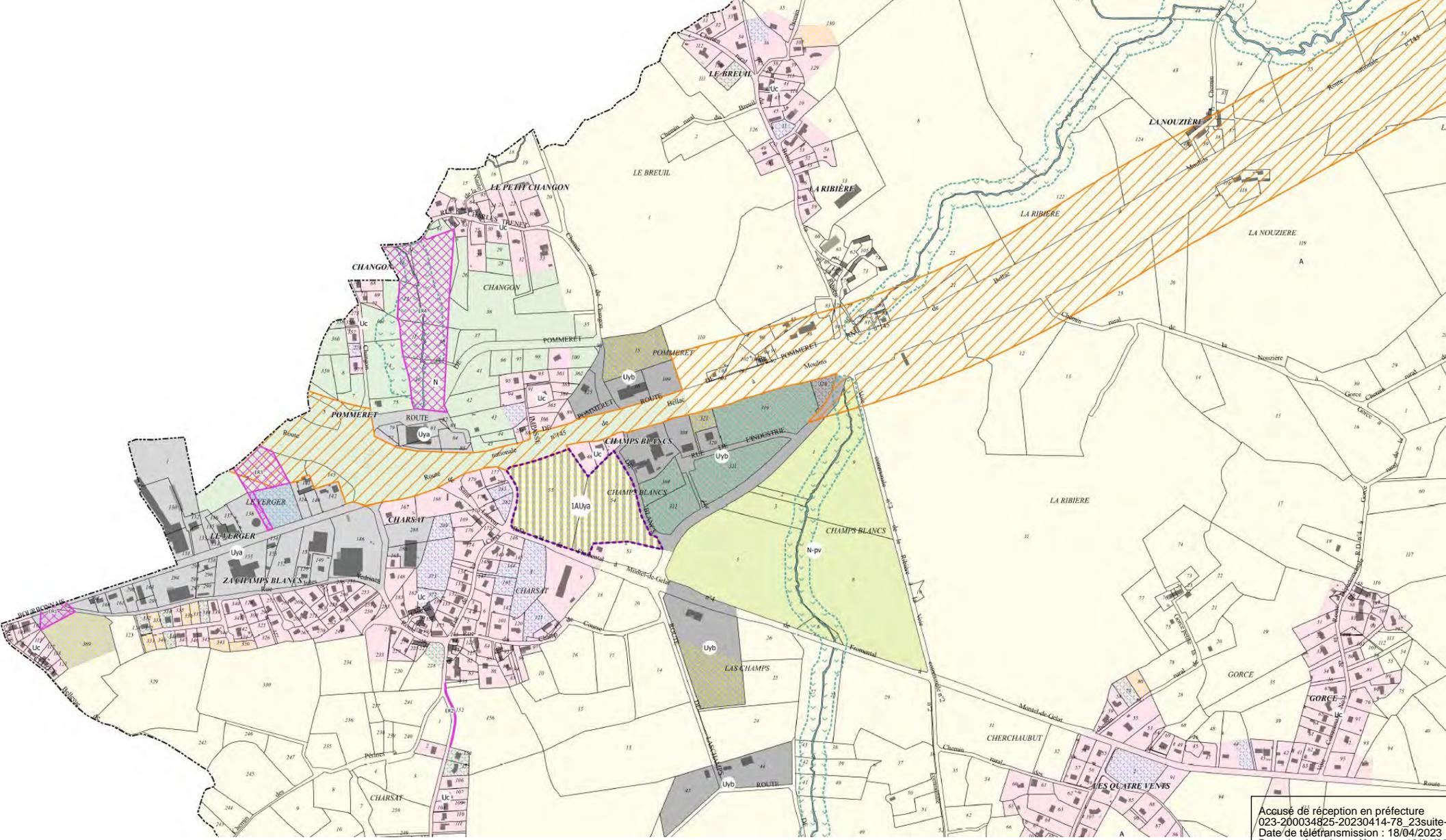
Nom des zones	Surface du PLU (ha)	Potentiel foncier disponible (ha)	Potentiel dents creuses (ha)	Potentiel en extension (ha)
Ua	6,8	0,1	0,1	
Ub	17,9	2,5	2,3	0,2
Uc	154,2	12,8	10,0	2,8
Uva	43,2	3,3	3,1	0,2
1AUc	1,7	1,5	0,8	0,7
<b>Total habitat</b>	<b>223,7</b>	<b>20,2</b>	<b>16,3</b>	<b>3,9</b>
Ue	15,6	0,8	0,5	0,3
Uya	16,1	2,2	0,7	1,6
Uyb	15,5	2,5		2,5
1AUya	4,3	4,3		4,3
<b>TOTAL</b>	<b>277,4</b>	<b>32,4</b>	<b>17,5</b>	<b>14,8</b>



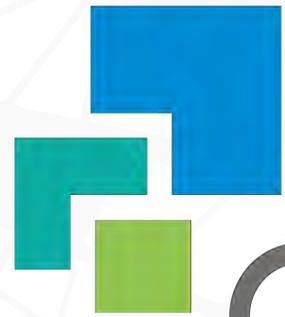
Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20230414-78\_23suite-DE  
Date de télétransmission : 18/04/2023  
Date de réception préfecture : 18/04/2023



Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20230414-78\_23suite-DE  
Date de télétransmission : 18/04/2023  
Date de réception préfecture : 18/04/2023



Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20230414-78\_23suite-DE  
Date de télétransmission : 18/04/2023  
Date de réception préfecture : 18/04/2023

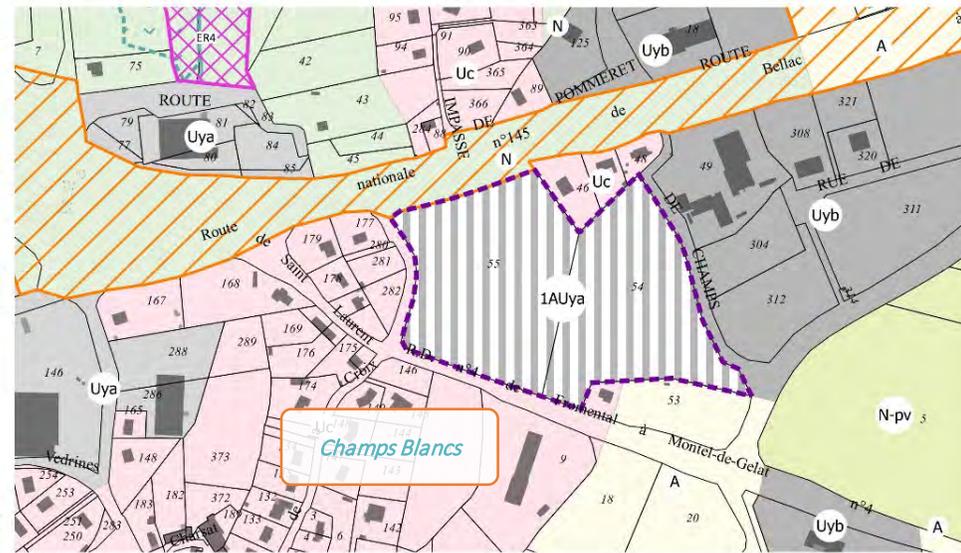
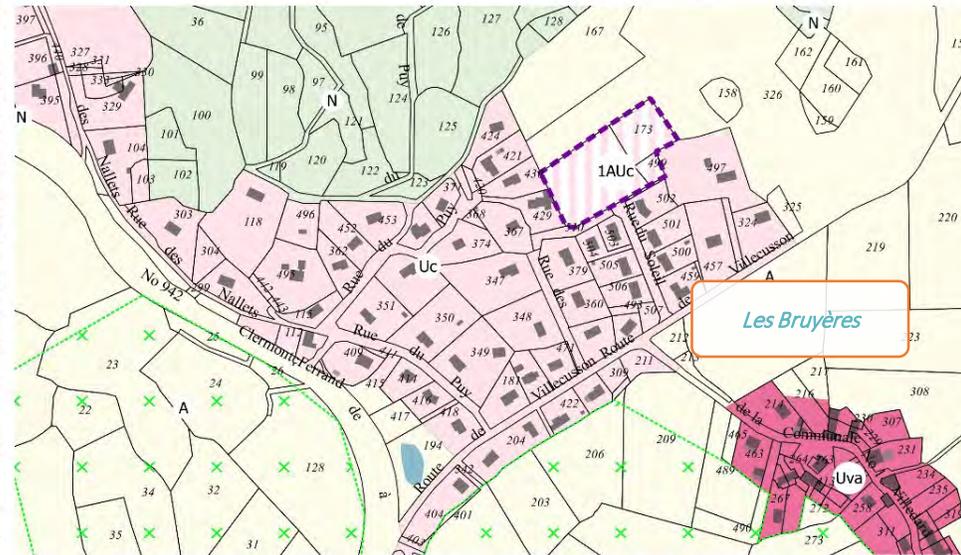
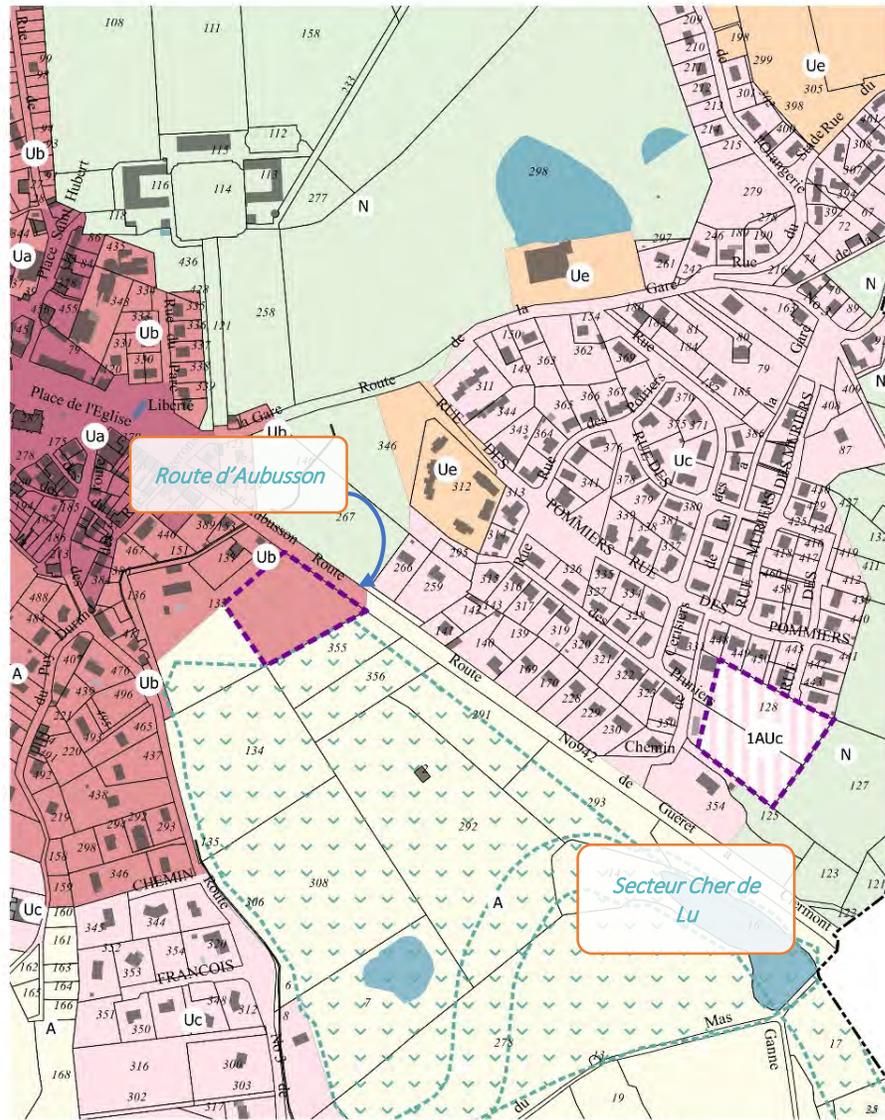


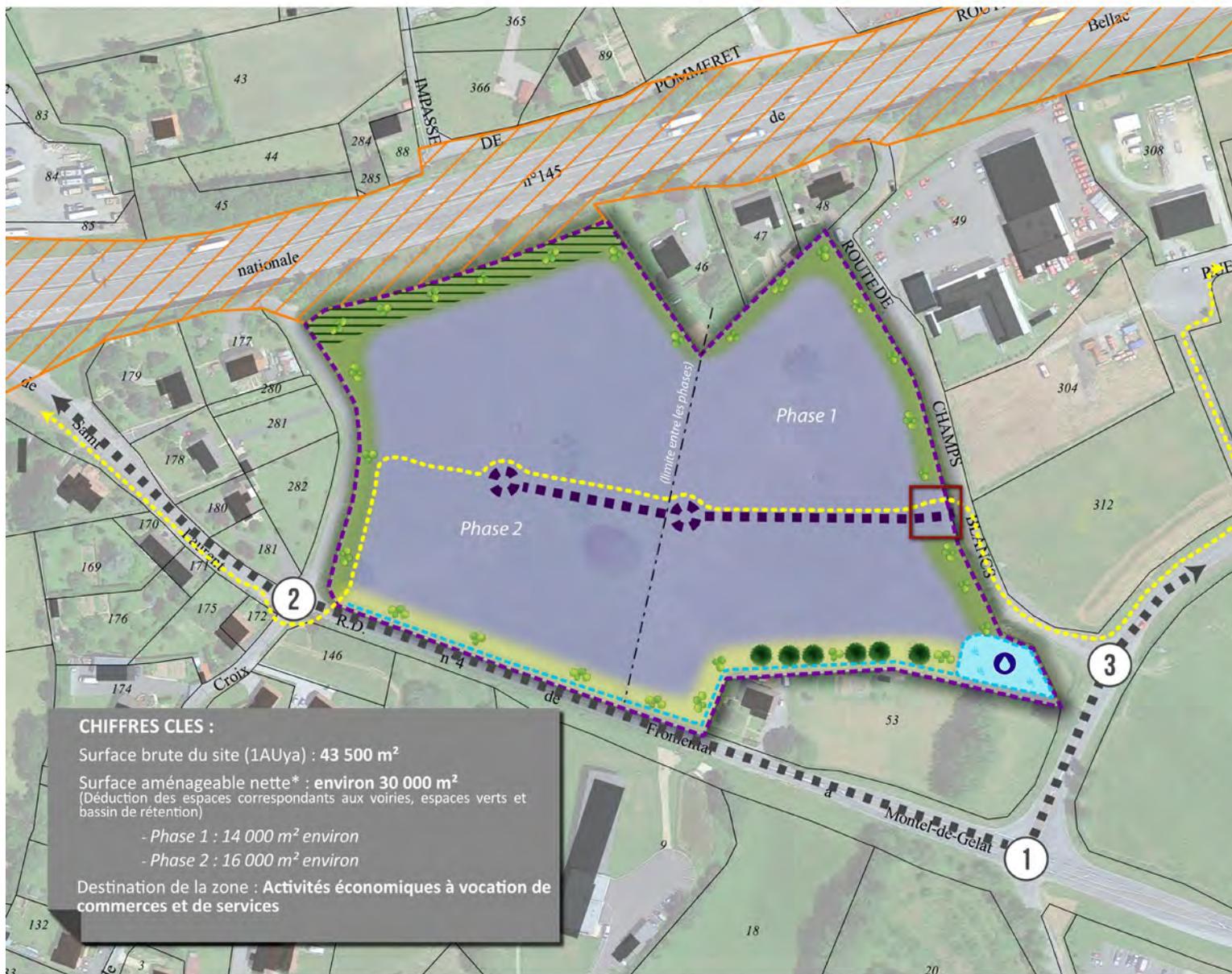
# CAMPUS

## DÉVELOPPEMENT

### FOCUS SUR LES OAP

# Plan de situation - OAP Sainte-Feyre

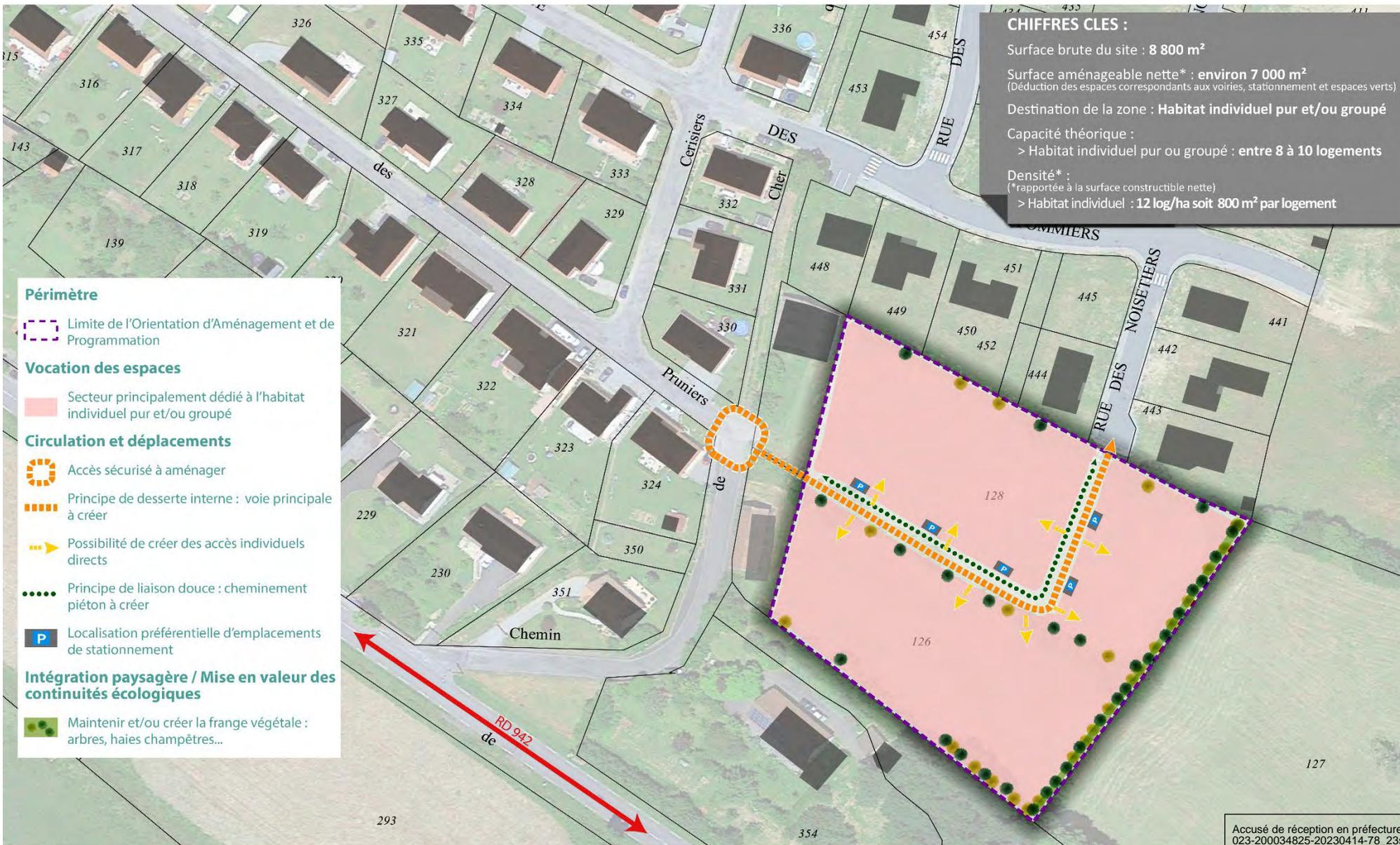




**CHIFFRES CLES :**  
 Surface brute du site (1AUya) : 43 500 m<sup>2</sup>  
 Surface aménageable nette\* : environ 30 000 m<sup>2</sup>  
 (Déduction des espaces correspondants aux voiries, espaces verts et bassin de rétention)  
 - Phase 1 : 14 000 m<sup>2</sup> environ  
 - Phase 2 : 16 000 m<sup>2</sup> environ  
 Destination de la zone : **Activités économiques à vocation de commerces et de services**

- Périmètre**
- Limite de l'Orientation d'Aménagement de Programmation
  - - - Limite entre les phases
- Vocation des espaces**
- Activités économiques de commerces et de services
  - Bande inconstructible le long de la RN 145 (art. L.111-6 du CU)
- Circulation et déplacements**
- Accès sécurisé à aménager
  - Voie principale à double sens à créer (principe de desserte)
  - Aire de retournement à créer sous forme de placette
  - Principe de liaison douce : cheminement piétonnier à créer
  - Itinéraire d'accès à la RN 145 depuis la zone
- ① ② Carrefours sur la RD 4  
 ③ Carrefour sur la voie communale en impasse
- Intégration paysagère / Mise en valeur des continuités écologiques**
- Créer et valoriser la frange végétale : arbres et haies arbustives
  - Maintenir et préserver les haies champêtres
  - Marge de recul végétalisée de 10 m
- Gestion des eaux pluviales**
- Emplacement privilégié pour la création d'un bassin de rétention des eaux pluviales
  - Fossé drainant en continuité du bassin de rétention

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Feyre



**CHIFFRES CLES :**  
 Surface brute du site : 8 800 m<sup>2</sup>  
 Surface aménageable nette\* : environ 7 000 m<sup>2</sup>  
 (Déduction des espaces correspondants aux voiries, stationnement et espaces verts)  
 Destination de la zone : **Habitat individuel pur et/ou groupé**  
 Capacité théorique :  
 > Habitat individuel pur ou groupé : entre 8 à 10 logements  
 Densité\* :  
 (\*rapportée à la surface constructible nette)  
 > Habitat individuel : **12 log/ha soit 800 m<sup>2</sup> par logement**

- Périmètre**
- Limite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Vocation des espaces**
- Secteur principalement dédié à l'habitat individuel pur et/ou groupé
- Circulation et déplacements**
- Accès sécurisé à aménager
  - Principe de desserte interne : voie principale à créer
  - Possibilité de créer des accès individuels directs
  - Principe de liaison douce : cheminement piéton à créer
  - Localisation préférentielle d'emplacements de stationnement
- Intégration paysagère / Mise en valeur des continuités écologiques**
- Maintenir et/ou créer la frange végétale : arbres, haies champêtres...

Révision du Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Feyre



**CHIFFRES CLES :**  
 Surface brute du site : 6 600 m<sup>2</sup>  
 Destination de la zone : Activités commerciales et de services

- Périmètre**
- Limite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Vocation des espaces**
- Activités commerciales et de services (hors commerce de bouche)
  - Bâtiment à aménager
  - Espace public et de stationnement à aménager
  - Bassin de rétention ou noue pluviale
- Circulation et déplacements**
- Accès sécurisé à aménager
  - Principe de desserte interne : à créer en lien avec le stationnement
  - Principe de sens unique à titre indicatif
  - Principe de liaison douce : cheminement piétonnier à créer
- Intégration paysagère / Mise en valeur des continuités écologiques**
- Espace vert à valoriser
  - Créer et valoriser la frange végétale : arbres, haies arbustives...
  - Maintenir et préserver la frange végétale : arbres, haies arbustives...
  - Arbres de hautes tige à maintenir ou à planter

# OAP "Les Bruyères" - Schéma de principe d'aménagement

## CHIFFRES CLES :

Surface brute du site : 7 200 m<sup>2</sup>

Surface aménageable nette\* : environ 5 400 m<sup>2</sup>  
 (Dédution des espaces correspondants aux voiries et espaces verts)

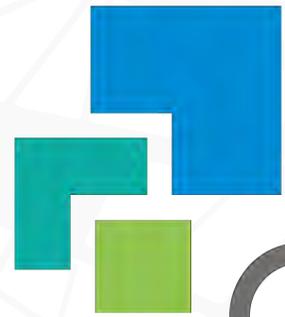
Destination de la zone : **Habitat individuel**

Capacité théorique :  
 > Habitat individuel : entre 5 à 6 logements

Densité\* :  
 (\* rapportée à la surface constructible nette)  
 > Habitat individuel : 10 log/ha soit 1 000 m<sup>2</sup> par logement



- Périmètre**
- Limite de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- Vocation des espaces**
- Secteur principalement dédié à l'habitat individuel
- Circulation et déplacements**
- Principe de desserte interne : voie principale et placette à créer
  - Principe de desserte interne : voie secondaire à créer
  - Préserver le cheminement doux existant
- Intégration paysagère / Mise en valeur des continuités écologiques**
- Maintenir et/ou créer l'espace vert et/ou la frange végétale : arbres, haies champêtres...
  - Espace vert à valoriser et à préserver
  - ◀ Point de vue sur l'espace agricole à préserver



# CAMPUS

## DÉVELOPPEMENT

MERCI DE VOTRE ATTENTION