



**GRAND
GUÉRET**
Communauté
d'Agglomération

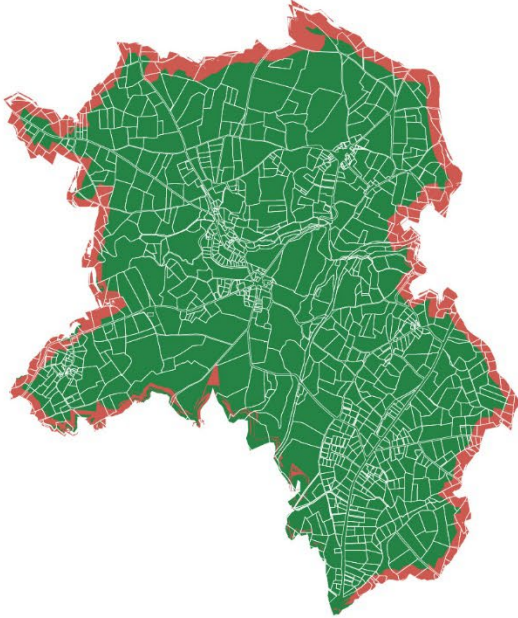
CADexperts

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



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de Saint-Fiel

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal 26 septembre 2016

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du 20 octobre 2022

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du 29 juin 2023.

SOMMAIRE

1. Le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (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	8
3.2. Les ambitions démographiques	9
3.2.1. Les éléments clefs à prendre en compte	9
3.2.2. Les ambitions communales : 1 200 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 : « <i>Privilégier une approche d'aménagement et de développement équilibré à l'échelle du Grand Guéret</i> ».	14
4.2. Des objectifs stratégiques spécifiques pour Saint-Fiel	18

1. LE CADRE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (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

Située aux portes de Guéret et délimitée par la Creuse à l'Est, Saint-Fiel est une commune à vocation résidentielle qui accueille **1 036 habitants en 2017 (RGP INSEE)**.

Elle se distingue notamment par une **situation privilégiée à proximité de la RN145, axe structurant du Département. Elle est desservie par un axe majeur, la D940, ainsi qu'un réseau de voies départementales secondaires (D63, D75a, D33) qui contribue au maillage de la commune.**

Sur un plan intercommunal, la commune est membre de la **Communauté d'Agglomération du Grand Guéret**.

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

- **Une structuration urbaine qui s'organise autour de 3 entités distinctes :**
 - **Le bourg** qui comprend le « *cœur historique* », les extensions urbaines résidentielles contemporaines (les Penots, les Verrines...), les extensions urbaines récentes à vocation commerciale et de services ;
 - **Le secteur de la D 940 avec une entité formée par Laschamps de Chavanat, Croze et La Vergne** qui a connu un fort développement ;
 - **Une vingtaine de villages, hameaux et écarts dispersés sur l'ensemble du territoire communal**, dont certains ont connu un développement notable par l'implantation de constructions nouvelles à usage d'habitat (Roudeau, Champ-Redon).
- **Un territoire attractif marqué par :**
 - **Une croissance démographique forte depuis le début des années 70** (gain de 633 habitants en 40 ans, soit une hausse de +157%.) ;
 - **Une commune « jeune » qui présente des caractéristiques typiques des communes dites « périurbaines »**, comme un indice de jeunesse de 1,11 (contre 0,64 sur le Grand Guéret) et une taille moyenne des ménages de 2,4 contre 2,2 en France.
- **Une vocation résidentielle affirmée qui se traduit par une prédominance des résidences principales (environ 89%), et la faiblesse des logements vacants (8 %).**
- **Une activité de la construction neuve qui fléchit depuis 2012.** Sur la période mi-2008 – mi-2018, **83 logements** ont été produits (dont 60 % sur le secteur de la D940). L'activité est principalement tournée vers la production de maisons individuelles pour une consommation foncière moyenne de 1 900m² par logement.
- **Une consommation des espaces naturels et agricoles, toutes natures de constructions confondues, estimée à 19 ha sur 10 ans (mi-2008 – mi 2018)** essentiellement liée à l'habitat (16 ha).

Sur un plan économique, Saint-Fiel se distingue notamment par :

- Une commune du pôle urbain sous l'influence de Guéret que ce soit en matière d'emplois, de commerces et de services :
 - Une commune périurbaine qui bénéficie de l'offre d'équipements et de services des gammes intermédiaire et supérieure de Guéret mais qui dispose tout de même de quelques infrastructures publiques de proximité (agence postale, salle polyvalente, city-stade notamment...)
 - Une commune qui se distingue par la présence d'équipements structurants en faveur de l'enfance et la petite enfance : école primaire et restaurant scolaire, micro-crèche intercommunale et accueil de loisirs sans hébergement (ALSH), RAM...
- Un tissu artisanal spécialisé dans le secteur du bâtiment (50% des entreprises artisanales sont dans le secteur du BTP) et une offre foncière importante en périphérie de Guéret, marquée par la présence de **zones d'activités intercommunales à cheval sur St-Fiel et Guéret** (parc industriel Cher du Cerisier représentant 19 ha sur la commune et zone d'activités intercommunale avec 6,5 ha de foncier disponible) **et 1 zone artisanale communale à Laschamps de Chavanat** (3,8 ha dont 8 000 m² de foncier disponible).
- Une activité touristique très marginale sur Saint-Fiel qui se traduit principalement par la pratique d'activités de pleine nature (pêche, randonnées pédestre et VTT)

Sur un plan agricole et environnemental, la commune de Saint-Fiel est marquée par :

- Une activité agricole où l'élevage bovin allaitant est prédominant (**41 % des exploitations**). **La surface agricole est principalement en herbe (73 %)**. Le poids de l'agriculture faiblit de manière importante et régulière depuis 1988 (43% des exploitations ont disparu) ; néanmoins Saint-Fiel réussit à conserver une SAU toujours importante (**1 002 ha**).
- Le paysage de Saint-Fiel se distingue par plusieurs entités : le plateau bocager qui occupe la majeure partie du territoire, les vallées et leur versants boisés, les entités urbaines principalement représentées par les deux gros villages que sont le bourg et Laschamps de Chavanat.
- Des espaces naturels et protégés peu présents avec seulement **1 ZNIEFF de type 1 « Marais du Chancelier »** qui s'étend sur 65 ha en partie ouest de la commune.
- La commune est concernée par un périmètre de risque institué par les arrêtés préfectoraux pris en application de l'article R.111-3 abrogé du code de l'urbanisme, et valant PPRI. Il concerne les terrains riverains de la Creuse.
- Un potentiel de développement des énergies renouvelable modéré sur le territoire communal ; un parc photovoltaïque au sol est en service sur les communes de Guéret et Saint-Fiel.

2.2. Les principaux enjeux de développement au regard du diagnostic

Les principaux enjeux de développement à prendre en compte sont les suivants :

- La poursuite du développement de l'attractivité résidentielle de St-Fiel tout en maîtrisant l'urbanisation future et en réduisant le potentiel foncier constructible à vocation d'habitat du PLU actuel
- La valorisation des espaces d'activités en lien avec la politique économique du Grand Guéret
- 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 et la mise en valeur des continuités écologiques
- La préservation de la qualité des paysages, vecteurs d'attractivité
- Un développement en cohérence avec les potentialités du territoire

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, Saint-Fiel était 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

La Communauté d'Agglomération disposait également **d'un PLH « 2014-2020 » qui a été approuvé le 25 septembre 2014, puis prorogé jusqu'au 25 septembre 2022 par délibération n°28/2021 du 31/03/2021.** Malgré sa caducité, le Grand Guéret a **décidé de maintenir la prise en compte des grands objectifs du PLH dans la méthode d'élaboration et de justifications des choix opérés dans la révision du PLU.**

Ce PLH a été fondé sur 4 engagements, adaptés aux besoins du territoire :

- La redynamisation des centres bourgs par la reconquête du bâti vacant et du foncier libre,
- La prise en compte du vieillissement des ménages par une offre en phase avec leurs choix résidentiels : adaptation de leur logement, ou création d'une offre adaptée, réalisation de projets collectifs intégrant des services... en partenariat avec le pôle domotique et santé,
- 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 Saint-Fiel, le PLH fixait un objectif de production de 30 logements sur la période 2014-2020, dont 5 logements en sortie de vacance. Néanmoins les objectifs de production de logements étant assez faibles, la commune prend 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

⇒ Les dynamiques socio-démographiques et en matière d'habitat (RGP 2017)

- Une population en forte hausse sur Saint-Fiel depuis 1968 : + 633 habitants sur la période 1968-2017
 - Une croissance démographique à hauteur de +1,67%/an depuis 1999 liée à la conjugaison d'un solde migratoire et d'un solde naturel positif (gain de 267 habitants) ;
 - Une commune « jeune » (indice de jeunesse de 1,11 sur Saint-Fiel contre 0,64 sur le Grand Guéret) qui présente des caractéristiques typiques des communes dites « périurbaines »
- Des ménages de grande taille (2,4 pers/ménage) avec néanmoins une baisse régulière depuis 1968 (3,2 pers/ménage) et un doublement des ménages composés de personnes seules entre 1999 et 2017 (passage de 40 à 100 ménages)
- Un parc de logements constitué en 2017 par 89% de résidences principales (425 RP), 3% de résidences secondaires (16 RS) et 8% de logements vacants (39 LV).
- Une activité de la construction neuve qui tend à ralentir depuis 2012
 - Sur la période 2008-2018, 83 logements ont été produits soit une moyenne de 8,3 logts par an
 - La consommation foncière moyenne est estimée à 1 900 m²/logement en moyenne, ce qui est élevé
- Une consommation foncière totale sur 10 ans de 19 ha entre mi-2008 et mi-2018 dont 16 ha à vocation d'habitat et 3 ha à des fins d'activités économiques.
- Un potentiel foncier de 73 ha dans le PLU en vigueur dont 55,3 ha de foncier à vocation d'habitat et 9,6 ha à vocation économique. A noter que le potentiel foncier « habitat » en dents creuses est estimé à 12,3 ha.

3.2.2. Les ambitions communales : 1 200 habitants dans 12 ans

Saint-Fiel souhaite mettre en œuvre une politique attractive en matière d'accueil résidentiel qui permette de conforter les tendances démographiques actuelles caractérisées par un gain de 136 habitants entre 2006 et 2017. Elle envisage ainsi de maintenir une croissance démographique élevée permettant d'atteindre les 1 200 habitants à un horizon de 12 ans (soit un gain de 164 habitants), objectif basé sur un rythme de croissance ambitieux de +1,2%/an, mais néanmoins inférieur au taux d'évolution observé sur les deux dernières décennies (+1,67%/an entre 1999 et 2017).

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 Saint-Fiel en tant que « commune du pôle urbain » du Grand Guéret : valorisation de son écoquartier, pérennisation des équipements existants, maintien du tissu commercial et de services, développement des activités artisanales...

Population en 2017 (en habs)	Taille moyenne des ménages	Population espérée dans 12 ans	Gain de population souhaité par an
1 036	2,4	1 200	13,6

3.3. Les besoins en logements et fonciers

Pour définir les besoins théoriques en logements et en matière foncière, nous appliquons une méthode d'estimation basée sur les indicateurs et projections suivantes :

- **Un sensible desserrement des ménages à 2,25 pers./ménage dans 12 ans** (contre 2,4 pers./ménage en 2017). En effet, au vu de la moyenne départementale (2,0 pers./ménage) et de la baisse régulière de la taille des ménages de Saint-Fiel (2,7 pers./ménage en 1999), on peut considérer que la taille des ménages baissera 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 (39 logements en 2017), la commune, au regard des objectifs de reconquête de logements vacants du PLH, se fixe comme objectif **de reconquérir environ 15% de son parc de logements vacants (soit 6 logements vacants remis sur le marché en 12 ans)**. Cette perspective s'avère ambitieuse au regard du faible potentiel de logements vacants sur la commune mais tend à s'approcher des objectifs du PLH qui, pour rappel, s'élevaient à 12 logements en sortie de vacance sur une période de 6 ans (2014-2020).
- **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 Saint-Fiel.**
 - **L'objectif de modération de la consommation foncière que se fixe la commune est le suivant : 100% des logements produits avec une densité moyenne de 10 logts/ha** (soit 1 000 m² en moyenne par logement), ce qui est largement inférieure aux tendances observées sur la dernière décennie.

- **Une rétention foncière des terrains constructibles de 30%**, c'est-à-dire la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente ou bâti. Ainsi, il est nécessaire d'appliquer un coefficient minimum de rétention foncière aux données brutes des potentialités constructibles. Dans le cas d'une grande parcelle nécessitant un projet d'aménagement d'ensemble (type lotissement) pour la vente de lots à bâtir, ce taux permet de prendre en compte le foncier nécessaire à l'équipement de la zone à urbaniser (voiries, espaces publics, ...).

Dans le cas de Saint-Fiel, 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 111 logements neufs à produire dont :**

- **+73 logements supplémentaires** en lien avec les perspectives démographiques (accueil de nouveaux habitants) ;
- **+29 logements supplémentaires** pour pallier au desserrement des ménages ;
- **+15 logements supplémentaires** pour pallier au renouvellement du parc ;
- **-6 logements vacants** remis sur le marché soit en moyenne 1 logement tous les deux ans.

Sur le plan foncier, et au regard des besoins en logements, **les besoins fonciers sont estimés à environ 11 ha** (foncier urbanisable à mobiliser). En partant de l'hypothèse d'un taux de rétention foncière de 30%, on peut considérer que **les besoins fonciers théoriques seraient d'environ 16 ha.**

En résumé, sur la base d'un scénario ambitieux permettant de maintenir la croissance démographique que connaît Saint-Fiel depuis 2011, **les ambitions démographiques de la commune nécessitent la production théorique de 111 logements supplémentaires pour accueillir environ 164 nouveaux habitants et faire face aux évolutions de la population actuelle.**

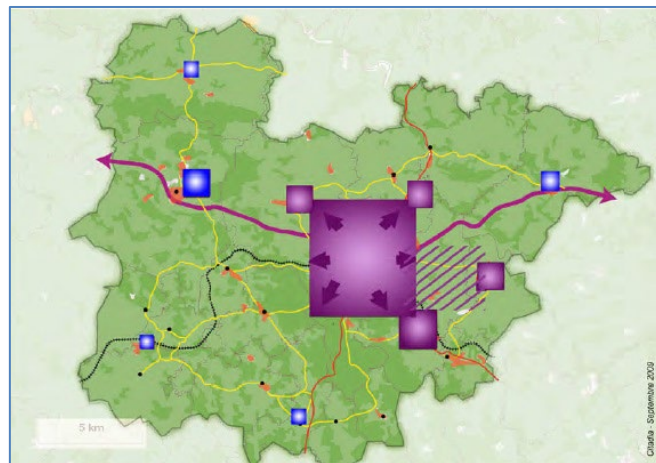
Sur le plan des besoins fonciers, on estime à **environ 16 ha le potentiel foncier nécessaire en matière d'habitat dont 11 ha réellement mobilisables** (sur la base d'un taux de rétention foncière de 30%). *Cela correspondrait à une consommation foncière moyenne inférieure de 30% à celle observée sur les 10 dernières années.*

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 39 ha (soit près de 70% de réduction), le potentiel foncier dans le PLU en vigueur étant estimé en 2019 à 55 ha à vocation d'habitat.

4. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PADD

L'élaboration du PADD de Saint-Fiel 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 Saint-Fiel** (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 Saint-Fiel 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 Saint-Fiel 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 des anciens SCoT et 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 en dehors de l'enveloppe urbaine existante
- Limiter le développement urbain 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**

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 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 ;

- 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 Saint-Fiel

En lien avec les principes communs évoqués ci-dessus et au regard des enjeux locaux tirés du diagnostic, le projet communal de Saint-Fiel se décline en cinq 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 Saint-Fiel de conforter la croissance démographique afin d'affirmer son attractivité résidentielle tout en veillant à maîtriser l'urbanisation future.

- Renforcer l'attractivité résidentielle en favorisant l'accueil de nouvelles populations et en proposant des conditions (logements, activités, services) qui permettront aux actifs et aux jeunes de vivre sur le territoire de manière pérenne.

- Conforter la croissance démographique de Saint-Fiel afin d'atteindre **les 1 200 habitants à un horizon de 12 ans** (soit un gain de 164 habitants), objectif basé sur un rythme de croissance ambitieux de +1,2%/an.
- Mettre en œuvre l'aménagement de l'écoquartier du Chancelier, en lien avec le bourg existant, qui prévoit une offre d'habitat mixte (logements individuels purs et logements intermédiaires) sur des parcelles de petite taille (500 à 800 m²), mais également des commerces et des services de proximité.

- Proposer un parcours résidentiel complet sur le territoire afin de répondre à un enjeu de mixité sociale et intergénérationnelle. Cela passe par :

- Proposer une offre foncière propice pour de l'habitat individuel (lots à bâtir) et adaptée aux spécificités des différents secteurs bâtis de la commune : « *privilégier des petites parcelles constructibles dans le bourg et aux abords et de plus grands terrains dans les villages* ».
- Privilégier une offre d'habitat avec des typologies diversifiées (maisons mitoyennes, petit collectif...) afin d'assurer une diversité de réponses adaptées à l'évolution des besoins de la population. Ce souhait s'inscrit dans le cadre **d'un objectif de production de 111 logements neufs**, à un horizon de 12 ans, afin de conforter la croissance démographique.
- 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 15 % de sortie de vacance** (soit 6 logements vacants remis sur le marché en 12 ans), perspective ambitieuse au regard du faible potentiel de logements vacants sur la commune mais qui tend à s'approcher des objectifs de l'ancien PLH.

Rappel du scénario de développement à un horizon de 12 ans

Ambition démographique
+164 habs (+1,2%/an)

Objectif de production de logements neufs
111 logts

Nbre de logts vacants remis sur le marché
6 logts

Densité de logements
10 logts / ha

Taux de rétention foncière
30%

Enveloppe foncière maximale
≈ 16 ha

- **Maîtriser la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers en respectant une enveloppe foncière plafond pour l'habitat d'environ 16 ha et un objectif de densité de 10 logements à l'hectare ;** cela passe notamment par :
 - **Renforcer l'attractivité du centre-bourg en s'appuyant notamment sur l'aménagement de l'écoquartier du Chancelier.**
 - **Favoriser une urbanisation raisonnée du secteur de la D 940 (Laschamps de Chavanat, Croze, le Cher et la Vergne)** en favorisant l'urbanisation des dents creuses et la densification, en limitant et en contenant l'urbanisation autour de l'enveloppe urbaine existante ;
 - **Limiter le développement urbain des autres villages** afin de ne pas entraîner d'impact sur les espaces naturels et agricoles.

OBJECTIF N°2 : VALORISER LES ESPACES D'ACTIVITES EN LIEN AVEC LA POLITIQUE ECONOMIQUE DU GRAND GUERET

En lien avec le principe commun « *Le soutien au développement de nouvelles activités économiques et à la création d'emplois* », la commune de Saint-Fiel souhaite poursuivre son développement tout en respectant une enveloppe foncière à vocation économique plafond de 7 ha ; plus concrètement, elle souhaite s'appuyer sur l'offre foncière déjà existante tout en veillant à sa complémentarité avec les autres ZAE intercommunales.

- **Poursuivre le développement de la zone intercommunale de Cher du Cerisier, porte d'entrée Sud-Ouest de la commune, et conforter la vocation industrielle et logistique de la zone.**
- **Prendre en compte le parc photovoltaïque au sol sur le Parc industriel du Grand Guéret, à cheval sur St-Fiel et Guéret.**
- **Finaliser la commercialisation de la zone artisanale communale de Laschamps de Chavanat qui répond davantage à du développement endogène.**

OBJECTIF N°3 : RENFORCER L'ATTRACTIVITE DU BOURG DE ST-FIEL DANS L'ORGANISATION SPATIALE DE LA COMMUNE

A travers cet objectif, la commune souhaite **renforcer le poids du bourg de St-Fiel 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 le secteur périurbain de Laschamps-Chavanat et le bourg.

- **Conforter le tissu commercial et de services du centre-bourg**
 - Maintenir et développer les commerces, services et équipements de centre-bourg ;
 - Profiter de la présence d'une boucherie renommée qui rayonne sur un bassin de vie plus large que le seul territoire communal pour capter une clientèle extérieure au territoire
- **Affirmer Saint-Fiel comme pôle enfance et petite enfance du Grand Guéret en maintenant et développant les équipements structurants présents en faveur de l'enfance et de la petite enfance**
 - Renforcer et pérenniser les équipements et services déjà existants (école primaire et restaurant scolaire, micro-crèche intercommunale et accueil de loisirs sans hébergement ALSH, RAM, ...)

- **Saisir l'opportunité de l'implantation du nouvel écoquartier pour impulser une nouvelle dynamique dans le centre-bourg, que ce soit en termes d'aménagement urbain, de vitalité économique et d'équipements**
 - Repenser l'aménagement urbain du bourg en lien avec l'écoquartier :
 - Reconfiguration des accès qui permettent à la fois d'ouvrir le futur lotissement sur son environnement naturel et de le relier à l'espace bâti et aux services environnants (école, city-stade...), développement des cheminements doux (piétons/vélos)
 - Création d'un véritable espace public, lieu de transition entre le lotissement, les commerces et équipements publics (boucherie, salle des fêtes susceptible de devenir la future mairie/bibliothèque...) avec l'aménagement d'une place piétonne, de jeux pour enfants...
 - Préserver l'ambiance naturelle du site : conservation de la zone humide et d'une « coulée verte » au centre de l'éco quartier offrant une possibilité de cheminement piéton et une solution de recueil des eaux pluviales...

OBJECTIF N°4 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES, ÉLÉMENTS 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 Saint-Fiel de :

- **Le maintien des continuités écologiques**
 - Préserver le maillage bocager et les boisements de versants.
 - Conserver une agriculture extensive favorisant l'entretien des milieux ouverts.
 - Protéger le Marais du Chancelier qui constitue un pool de biodiversité intéressant.
 - Préserver les continuités aquatiques, en particulier la rivière Creuse qui borde l'Est de la commune, les ruisseaux les Chers et la Naute, affluents de la Creuse.
- **La préservation de la qualité des paysages, vecteurs d'attractivité**
 - Limiter l'étalement urbain.
 - Maintenir et renforcer les éléments de biodiversité qui contribuent à la qualité paysagère (trame bocagère, boisements de versants, Marais du Chancelier, ...).

