



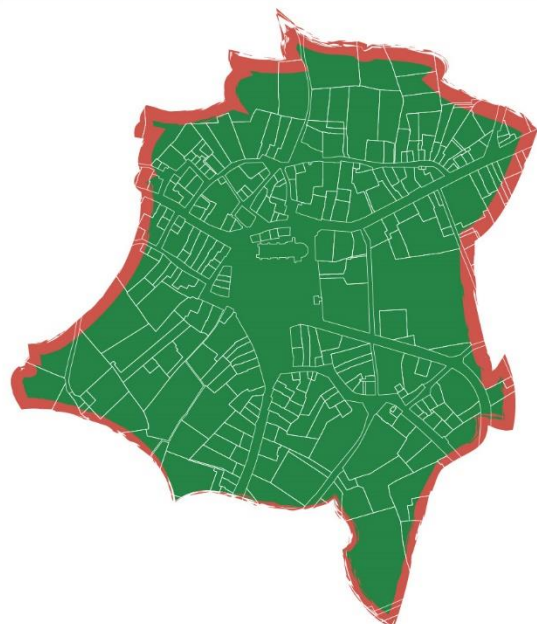
**GRAND  
GUÉRET**  
Communauté  
d'Agglomération



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



**CAMPUS**  
DÉVELOPPEMENT  
tél. : 04 44 05 27 08  
mail : urbanisme@campus63.fr



# ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## Commune de Saint-Vaury

2

# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

#### PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2015

#### ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du 24 septembre 2020

#### APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Communautaire du 21 septembre 2021



---

## SOMMAIRE

<b>1. Le cadre du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)</b>	<b>4</b>
<b>2. Synthèse du diagnostic et enjeux de développement</b>	<b>5</b>
<b>2.1. Les principaux éléments clés à retenir</b>	<b>5</b>
2.1.1. Les principales caractéristiques du territoire	5
<b>2.2. Les principaux enjeux de développement au regard du diagnostic</b>	<b>7</b>
<b>3. Les documents supra-communaux, les ambitions démographiques, les besoins en logements et fonciers</b>	<b>8</b>
<b>3.1. Les documents supra-communaux à prendre en compte</b>	<b>8</b>
3.1.1. Le SCoT du Grand Guéret	8
3.1.2. Le PLH de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret 2014-2020	8
<b>3.2. Les ambitions démographiques</b>	<b>9</b>
3.2.1. Les éléments clefs à prendre en compte	9
3.2.2. Les ambitions communales : 1 870 habitants dans 12 ans	10
<b>3.3. Les besoins en logements et fonciers</b>	<b>10</b>
<b>4. Les orientations stratégiques du PADD</b>	<b>12</b>
<b>4.1. Une ambition partagée : « Privilégier une approche d'aménagement et de développement équilibré à l'échelle du Grand Guéret ».</b>	<b>14</b>
<b>4.2. Des objectifs stratégiques spécifiques pour Saint-Vaury</b>	<b>18</b>

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

## Un projet politique... au contenu encadré

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) constitue la clef de voûte du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il est le cadre de référence et le guide nécessaire à la conduite des opérations d'aménagement qui répondent aux besoins et aux enjeux de la commune.

Il est également l'expression d'un projet politique global, s'inspirant de préoccupations d'ordre social, économique et environnemental. Il doit respecter les objectifs et principes d'équilibre et de durabilité exposés à l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme.

Le PADD expose les orientations générales du projet de la commune de Saint-Vaury et du Grand Guéret s'inscrivant dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

- **Le respect du principe d'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé**, d'une part et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages d'autre part.
- **La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale**, d'une part, en organisant les capacités de construction et de réhabilitation pour satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activité et d'équipement, et d'autre part en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- **L'utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant** la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et sous-sol, des écosystèmes, des espaces agricoles, des milieux, sites et paysages naturels et urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

## 2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC ET ENJEUX DE DÉVELOPPEMENT

Le diagnostic territorial de la commune 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.

### 2.1. Les principaux éléments clés à retenir

#### 2.1.1. Les principales caractéristiques du territoire

Chef-lieu de canton situé à 13 km au Nord-Ouest de Guéret, **Saint-Vaury est le principal pôle d'équilibre et de proximité de l'Agglomération avec 1 764 habitants en 2016.** Commune très étendue (superficie de 46,50 km<sup>2</sup>), elle se distingue notamment par une **situation privilégiée puisqu'elle est directement desservie par la RN145, axe structurant du Département, et un réseau de voies départementales secondaires (D73, D22, D63, D48) qui contribue au maillage de la commune.**

Sur un plan intercommunal, la commune appartient à la **Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.**

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

- **Une organisation autour d'un bourg aux multiples typologies urbaines, et d'un grand nombre de villages, hameaux et écarts dispersés sur l'ensemble du territoire communal. On distingue néanmoins deux types de villages :**
  - Les villages qui ont connu un développement notable par l'implantation de construction nouvelle à usage d'habitat (Demoranges, les Vergnolles, Neypoux, La Jarige/Lascaux)
  - Les villages dont le tissu bâti a peu évolué depuis une cinquantaine d'années (Le Magnenon, Mondon, La Mazeire/les Rétadisses/la Cherade...)
- **Un déclin démographique progressif et un vieillissement de la population :**
  - Saint-Vaury est marquée par une baisse démographique constante depuis 1968 mais ralentie depuis 1999. L'arrivée de population nouvelle (+0,28 %/an) ne compense pas suffisamment le solde naturel négatif enregistré sur Saint-Vaury (-0,46%/an)
  - **Le vieillissement de la population s'accroît, marqué notamment par un indice de jeunesse de 0,72 toutefois légèrement plus élevé que celui de la CA (0,67).** Les ménages de petite taille sont sur-représentés (2 pers/ménage) ce qui tend à renforcer le sentiment d'un vieillissement prononcé.
- **Une vocation résidentielle affirmée qui se traduit par une prédominance des résidences principales (81%), et un parc social important (106 logements HLM soit 12,8 % des RP). La vacance touche 11 % des logements.**
- **Une activité de la construction neuve qui fléchit depuis 2012.** Sur la période 2008-2018, **49 logements** ont été produits (dont 60 % entre 2008 et 2012). L'activité est principalement tournée vers la production de maisons individuelles pour une consommation foncière moyenne de 1 850m<sup>2</sup> par logement.
- **Une consommation des espaces naturels et agricoles, toutes natures de constructions confondues, estimée à 15,2 ha** essentiellement liée à l'habitat (8,6 ha) et aux activités agricoles (5,6 ha).

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

- **Un pôle d'emplois et de proximité qui offre près de 800 emplois**, notamment en lien avec le domaine de la Santé (Centre Hospitalier Spécialisé de la Valette, EHPAD...)
- Une offre commerciale et de services étoffée lui permettant de rayonner sur plusieurs communes riveraines. Saint-Vaury dispose à la fois d'un accès aisé aux commerces et services de proximité et intermédiaires, et **d'une offre d'équipements de proximité diversifiée et de qualité** (Centre hospitalier de la Valette, EHPAD, collège et lycée professionnel, future maison de santé, ...). Néanmoins, dans la période récente, la commune a du faire face à la fermeture de plusieurs services publics (la Perception, centre de tri postal...)
- Un tissu artisanal spécialisé dans le secteur du bâtiment (70 % des artisans sont dans le BTP) et une offre foncière économique à destination des entreprises artisanales (zone d'activités communautaire « La Jarrige » qui dispose de 7 500 m<sup>2</sup> de foncier commercialisable) qui contribue à l'attractivité économique du territoire
- Une activité touristique marginale qui se réduit essentiellement à la qualité de son cadre naturel propice à la pratique d'activités de pleine nature (pêche, randonnées pédestres et VTT)

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

- Une activité agricole où l'élevage bovin allaitant est prédominant (**48 % des exploitations**). **La surface agricole est principalement en herbe (60 %)**. Le poids de l'agriculture saint-valérienne à l'échelle du Grand Guéret reste malgré tout important puisqu'elle concentre 10% des sièges d'exploitation de l'intercommunalité.
- Des paysages caractérisés par un relief doux et vallonné parcouru par plusieurs cours d'eau (ruisseau de Baleine), étangs (étang de la ville, étang de la Valette) et zones humides.
- Des continuités écologiques marquées par les milieux boisés et pâturages (trame verte), les cours d'eau, lacs, étangs et zones à dominante humide (trame bleue).
- Des espaces naturels et protégés peu présents avec seulement **1 ZNIEFF de type 1 « Lande des loges »** située à cheval sur Saint-Vaury (au Nord-Ouest) et la commune de Fleurat. On recense un site classé : le Mont Bernage dit « Puy des Trois Cornes », protégé depuis le 22/05/1943, qui s'étend sur 74 ha.
- L'absence de risques majeurs à l'exception du risque lié au Transport de Marchandises Dangereuses avec la N 145.

---

## 2.2. Les principaux enjeux de développement au regard du diagnostic

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

- La mise en place d'une politique attractive en matière d'accueil résidentiel qui permette d'inverser les tendances démographiques actuelles et de répondre à un enjeu de mixité sociale et intergénérationnelle
- Le renforcement du positionnement de Saint-Vaury en tant que pôle de proximité du Grand Guéret en matière de commerces, services et activités artisanales
- La valorisation des activités touristiques et de loisirs autour du plan d'eau de la Valette et des sites naturels de la commune (Puy des 3 cornes, site de Roches...)
- 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)
- La préservation et la mise en valeur des espaces naturels, corridors écologiques, vecteur du cadre de vie communal (Puy Denis)

## 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, PGRI, PCET..., la commune de Saint-Vaury a également pris en compte les orientations stratégiques du **Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, le PLU devant être compatible avec ces documents de planification supra-communaux.**

#### **3.1.1. Le 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-Vaury était considérée comme « **pôle de proximité** » dans l'organisation territoriale du SCoT. Il convient de noter également que **le SCoT fixe une densité moyenne de construction de 6 à 10 logements à l'hectare pour les pôles de proximité.**

#### **3.1.2. Le PLH de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret 2014-2020**

La Communauté d'Agglomération dispose également **d'un PLH qui a été approuvé le 25 septembre 2014 pour la période 2014-2020.** Il représente le volet opérationnel du SCoT et tient compte de la dynamique démographique actuelle et du bilan des politiques d'accueil engagées par la collectivité et ses communes depuis 10 ans et des évolutions actuelles des politiques de l'habitat de l'Etat, de la Région et du Département.

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-Vaury, le PLH fixe un objectif de production de 30 logements sur la période 2014-2020, dont 12 logements en sortie de vacance. Néanmoins les objectifs de production de logements étant très faibles, la commune prend le parti de bâtir un PADD plus ambitieux favorisant la relance démographique.

## 3.2. Les ambitions démographiques

### 3.2.1. Les éléments clés à prendre en compte

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

- Une baisse démographique continue sur Saint-Vaury depuis 1968, mais ralentie depuis 1999 : -530 habitants sur la période 1968-1999 et -51 habitants sur la période 1999-2015
  - Une baisse démographique (-0,3%/an depuis 2010) qui perdure malgré un solde migratoire positif (+0,28%/an entre 2010 et 2015), insuffisant pour compenser le solde naturel négatif de Saint-Vaury (-0,46%/an)
  - Un vieillissement de la population communale qui s'accroît (+ 77 habitants de 75 ans et plus entre 1999 et 2015) dans un contexte intercommunal et départemental qui présente les mêmes tendances : indice de jeunesse de 0,72 sur Saint-Vaury et de 0,67 sur le Grand Guéret
- Des ménages de plus en plus petits (2 pers/ménage) avec une grande majorité de personnes seules (39 % des ménages sont composés de personnes seules)
- Un parc de logements constitué en 2015 par 81% de résidences principales (830 RP), 8% de résidences secondaires (79 RS) et 11% de logements vacants (118 LV).
  - Un taux de logements vacants de 11% comparable à celui du Grand Guéret (11,8%) ; ces logements qui se localisent au sein du centre-bourg et des villages anciens, se caractérisent par un bâti dégradé qui ne répond pas aux modes d'habitat actuels
  - Un parc social très présent qui se distingue par un parc public HLM particulièrement important (106 logements sociaux soit 12,8% des RP) mais vieillissant et où la vacance est notable.
- Une activité de la construction neuve qui tend à ralentir fortement depuis 2012 malgré un léger regain d'activité en 2018, en lien avec l'aménagement de la 1<sup>ère</sup> tranche du lotissement de « la Magnane » et la réalisation d'une opération de 6 logements Creusalis
  - Sur la période 2008-2018, 49 logements ont été produits soit une moyenne de 4,4 logts par an
  - La consommation foncière moyenne est estimée à 1 850 m<sup>2</sup>/logement en moyenne, ce qui est élevé

### 3.2.2. Les ambitions communales : 1 870 habitants dans 12 ans

Saint-Vaury souhaite mettre en œuvre une politique attractive en matière d'accueil résidentiel qui permette d'inverser les tendances démographiques actuelles marquées par une perte de 28 habitants entre 2010 et 2015. Elle envisage ainsi d'avoir une croissance démographique modérée permettant d'atteindre **les 1 870 habitants à un horizon de 12 ans** (soit un gain de 106 habitants), objectif basé sur un rythme de croissance ambitieux de +0,45%/an qui permette de dépasser le niveau de population observé au cours des années 2000.

Cette ambition démographique s'inscrit :

- D'une part dans une volonté de relancer 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-Vaury en tant que pôle de proximité du Grand Guéret : pérennisation des équipements existants, maintien du tissu commercial et de services, développement des activités artisanales...

Population en 2016 (en habs)	Taille moyenne des ménages	Population espérée dans 12 ans	Gain de population souhaité par an
1 764	2	1 870	8,8

### 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 1,9 pers./ménage dans 12 ans** (contre 2,0 pers./ménage en 2015). En effet, au vu de la moyenne départementale (2,0 pers./ménage) et de la baisse régulière de la taille des ménages de Saint-Vaury (2,3 pers./ménage en 1999), on peut considérer que la taille des ménages baissera très légèrement.
- **Le renouvellement du parc de logements**, c'est à dire la construction théorique souhaitable afin de renouveler principalement le parc insalubre, vétuste ou obsolète, et les logements démolis, mais aussi répondre à la transformation de résidences principales en résidences secondaires.
- **La variation du parc de logements vacants** : étant donné le potentiel global de logements vacants (118 logements en 2015), la commune se fixe comme objectif **de reconquérir environ 20% de son parc de logements vacants (soit 24 logements vacants remis sur le marché en 12 ans)**. Cette perspective est raisonnable au regard du potentiel de logements vacants réellement mobilisable compte tenu des enjeux patrimoniaux qui leur sont généralement attachés.
- **Une densité de construction efficiente, respectant les prescriptions du SCoT en la matière à savoir une densité comprise entre 6 et 10 logements à l'hectare pour un pôle comme Saint-Vaury.**
  - **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 8 logts/ha (soit 1 250 m<sup>2</sup> en moyenne par logement)**, ce qui est largement inférieure aux tendances observées sur la dernière décennie.

- **Une rétention foncière des terrains constructibles de 40%**, 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-Vaury, 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 86 logements dont :**

- **+56 logements supplémentaires** en lien avec les perspectives démographiques (accueil de nouveaux habitants) ;
- **+47 logements supplémentaires** pour pallier au desserrement des ménages ;
- **+7 logements supplémentaires** pour pallier au renouvellement du parc ;
- **-24 logements vacants** remis sur le marché soit en moyenne 2 logements par an

Sur le plan foncier, et au regard des besoins en logements, **les besoins fonciers sont estimés à 15 ha** (dont 10,7ha de foncier urbanisable théorique à mobiliser), sur la base d'un taux de rétention foncière de 40%.

En résumé, sur la base d'un scénario ambitieux permettant de retrouver un niveau de population similaire à celui des années 1990-2000, **les ambitions démographiques de la commune de Saint-Vaury nécessite la production théorique de 86 logements supplémentaires pour accueillir environ 106 nouveaux habitants et faire face aux évolutions de la population actuelle.**

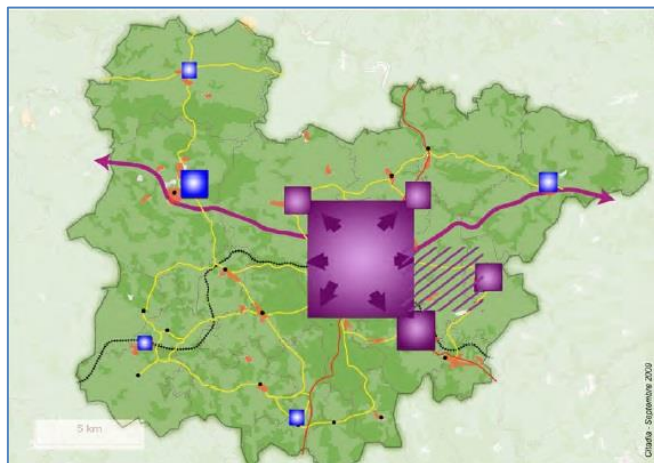
Sur le plan des besoins fonciers, on estime à **15 ha le potentiel foncier nécessaire en matière d'habitat** (sur la base d'un taux de rétention foncière de 40%).

**Si on effectue une comparaison avec le POS précédent, la commune consent donc un effort considérable puisqu'elle réduit son potentiel foncier urbanisable de 70 ha (soit plus de 80% de réduction), le potentiel foncier dans le POS étant estimé en 2019 à 85 ha à vocation d'habitat.**

## 4. LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DU PADD

L'élaboration du PADD de Saint-Vaury 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 le SCoT, à savoir :

- **Le pôle urbain de Guéret et les communes directement associées au développement de l'agglomération et à son fonctionnement** (habitat, activités économiques, services, équipements...).
- **Les pôles de proximité, dont fait partie Saint-Vaury**, 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.

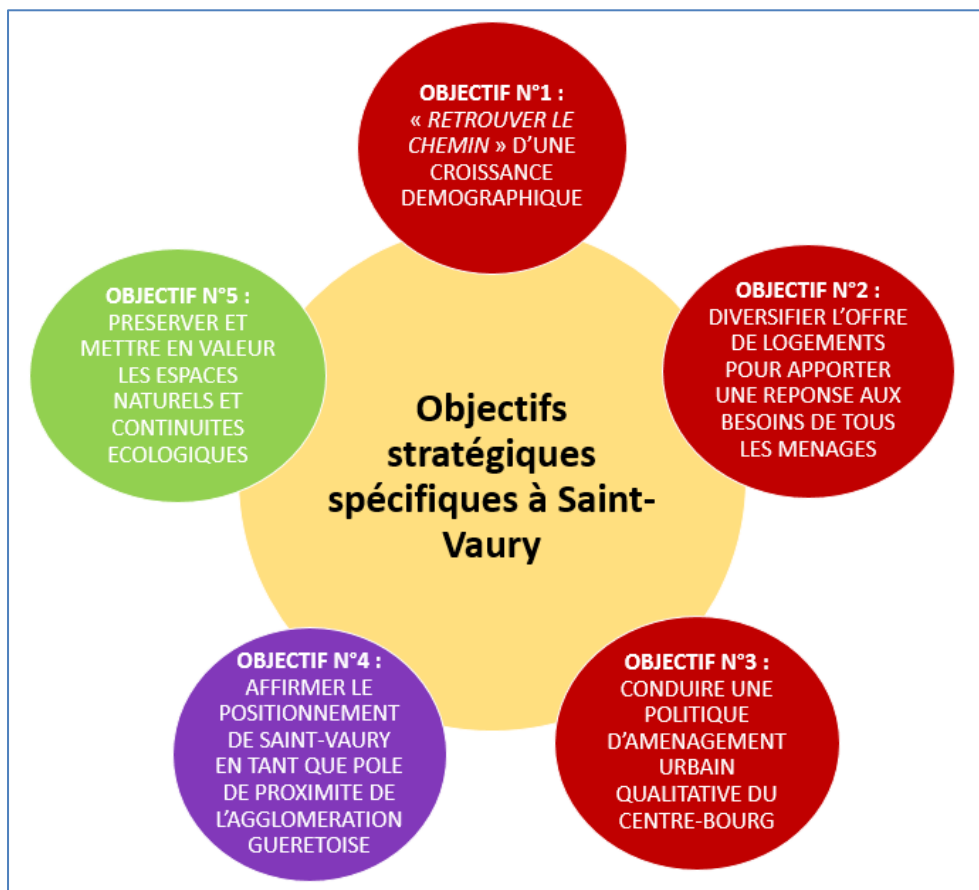


Ainsi les orientations stratégiques du PADD de Saint-Vaury sont fondées sur :

- **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-Vaury 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 tels que le SCoT, le PLH..., 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 du SCoT et du PLH du Grand Guéret.
- Favoriser une urbanisation raisonnée des villages à caractère résidentiel, en privilégiant l'urbanisation des « dents creuses » et interstices, et en limitant l'urbanisation à l'enveloppe urbaine existante
- Préserver les limites urbaines actuelles des autres villages (village à vocation agricole par exemple) et hameaux afin de ne pas entraîner d'impacts sur les espaces naturels et agricoles

## L'ACCOMPAGNEMENT AU DEVELOPPEMENT DE NOUVELLES FORMES DE MOBILITE

- **Encourager les initiatives favorisant l'utilisation de nouvelles formes de mobilité :**
  - Optimiser les transports en commun existants, et notamment le TàD, en s'appuyant sur le réseau Agglo'bus porté par le Grand Guéret ;
  - Développer et encourager les pratiques de covoiturage au quotidien en s'appuyant entre autres sur les aires existantes et sur l'utilisation partagée de véhicules (Autopartage) ;
  - Encourager les initiatives en faveur du développement de véhicules électriques et l'aménagement d'infrastructures dédiées (de type borne de recharge électrique par exemple).
  
- **Renforcer les liens entre développement urbain et mobilité**
  - Développer le maillage de **liaisons douces**, entre les différentes zones à vocation d'habitat, de services et d'activités, pour faciliter les déplacements de proximité des ménages ;
  - Renforcer les déplacements doux et l'accès aux places publiques pour les piétons et les cyclistes ;
  - **Qualifier l'offre de stationnement en centre-bourg** afin de renforcer son attractivité.

## LE SOUTIEN AU DEVELOPPEMENT DE NOUVELLES ACTIVITES ECONOMIQUES ET A LA CREATION D'EMPLOIS

- **Conforter les zones d'activités d'intérêt communautaire en lien avec les ambitions économiques du Grand Guéret**
  - Ajuster l'offre foncière à vocation économique à l'échelle intercommunale au regard des dynamiques économiques locales afin de limiter les impacts sur les espaces naturels et agricoles ;
  - Veiller à la complémentarité des différentes zones d'activités économiques en favorisant leur spécialisation, levier pour favoriser un développement exogène ;
  - Favoriser un traitement qualitatif renforcé des zones d'activités localisées le long des axes routiers structurants et secondaires.
  
- **Veiller à une structuration de l'offre commerciale et de services équilibrée entre cœur urbain, bourg-centre et zones commerciales périphériques**
  - Maintenir une offre commerciale diversifiée de proximité, gage de qualité, permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les déplacements ;
  - Localiser de manière préférentielle les commerces et services en centre-bourg ;
  - Engager une politique d'acquisition foncière et immobilière avec l'EPF Nouvelle aquitaine (Etablissement Public Foncier) afin de favoriser l'installation de nouveaux commerces, services et équipements en centre-bourg (reconquête des locaux d'activités vacants)
  - Privilégier la densification des zones commerciales existantes tout en favorisant une montée en qualité.

- **Disposer d'une offre numérique (Très haut Débit et fibre optique) de qualité sur l'ensemble du territoire afin de renforcer l'attractivité économique et résidentielle du Grand Guéret**

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

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

- **Préserver les espaces agricoles pour maintenir une activité extensive et limiter l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles en cherchant à rationaliser le développement de l'urbanisation.** Cela peut se traduire par la définition de zones agricoles protégées (non constructibles), au regard de la qualité des sols, de la sensibilité écologique et/ou paysagère de certains sites.
- **Préserver la vocation des villages et hameaux agricoles afin de garantir la fonctionnalité des espaces agricoles dans l'organisation du territoire. Il s'agit notamment de favoriser le développement des exploitations agricoles, limiter les conflits d'usage engendrés par l'implantation d'habitations à proximité des exploitations (appliquer les règles de réciprocité)**

LA PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES ET LA MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS, CONTINUITES ECOLOGIQUES, VECTEUR D'ATTRACTIVITE

- **Atteindre l'autosuffisance énergétique par une production d'énergies renouvelables locales**
  - Poursuivre l'effort de soutien à l'efficacité énergétique des bâtiments publics et privés, en lien avec la mise en œuvre du PCET (Plan Climat Energie Territorial) et la labellisation TEPCV (Territoire à Energie Positive pour la croissance verte) du Grand Guéret
  - Encourager la production des énergies renouvelables : solaire thermique ou photovoltaïque, réseau de chaleur, filière bois énergie, biomasse...
  - Concilier la transition énergétique avec les objectifs de qualité paysagère et environnementale
- **Préserver et optimiser l'utilisation de la ressource en eau**
  - Poursuivre ou anticiper la protection des captages d'Alimentation en Eau Potable (AEP) ;
  - Privilégier l'urbanisation dans les secteurs où les réseaux existants ont une bonne capacité.
  - Prioriser l'urbanisation des villages reliés aux réseaux d'assainissement collectif communaux.
- **Conserver les éléments paysagers assurant la structure du paysage et jouant le rôle d'écran vis-à-vis des extensions urbaines.**
- **Préserver les éléments de biodiversité (corridor bocager, boisements linéaires, prairies à pâturage extensif...) par le maintien d'une agriculture extensive et l'utilisation d'outils réglementaires (Secteurs protégés pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme, EBC).**

- Préserver les cours d'eau et les zones humides associées aux fonds de vallées en tenant l'urbanisation à distance de ces milieux ;
  - 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-Vaury

En lien avec les principes communs évoqués ci-dessus et au regard des enjeux locaux tirés du diagnostic, le projet communal de Saint-Vaury se décline en cinq objectifs stratégiques :

### OBJECTIF N°1 : « RETROUVER LE CHEMIN » D'UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

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-Vaury d'inverser la courbe démographique afin de retrouver une certaine attractivité résidentielle tout en veillant à maîtriser l'urbanisation future.

- **Enrayer la chute démographique observée depuis 50 ans, liée au solde naturel négatif, en favorisant l'accueil de nouvelles populations.**
  - La commune de Saint-Vaury souhaite inverser les tendances démographiques actuelles (1 764 hab en 2016) en favorisant l'accueil de nouvelles populations. **Elle envisage ainsi d'avoir une croissance démographique modérée permettant d'atteindre les 1 870 habitants à un horizon de 12 ans (soit un gain de 106 habitants)**, objectif basé sur un rythme de croissance ambitieux de +0,45%/an qui permette de « retrouver » le niveau de population observé au cours des années 1990.
- **Renforcer l'attractivité résidentielle en proposant des conditions (logements, activités, services) qui permettront aux actifs et aux jeunes de vivre sur le territoire de manière pérenne.**
  - **Concentrer l'urbanisation sur le bourg de Saint-Vaury** en privilégiant l'urbanisation en connexion de la tâche urbaine et la valorisation des « dents creuses » ;
  - **Favoriser une urbanisation raisonnée des villages de Demoranges, Les Vergnolles/Neypoux, la Jarige/Lascaux** tout en veillant à limiter l'urbanisation linéaire le long des routes départementales.

### OBJECTIF N°2 : DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR APPORTER UNE REPONSE AUX BESOINS DE TOUS LES MENAGES

Cet objectif s'inscrit dans une volonté de la commune de **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 »**
  - A ce titre, **la commune estime son besoin foncier en matière d'habitat à environ 15 ha**, sur la base d'un taux de rétention foncière de 40%, **pour produire 86 logements** à un horizon de 12 ans.
- **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 86 logements**, à un horizon de 12 ans, afin d'assurer la relance démographique.

- **Reconquérir le parc de logements vacants en centre-bourg, dont une partie du parc social, dans une logique de valorisation des tissus urbains et de récupération du bâti dégradé (logements indignes et vétustes).**
  - La commune se fixe **un objectif de 20 % de sortie de vacance** (soit 24 logements vacants remis sur le marché en 12 ans), perspective raisonnable au regard du potentiel de logements vacants actuel et compte tenu des enjeux patrimoniaux qui leur sont généralement attachés. La mise en œuvre de cet objectif peut passer par des dispositifs d'OPAH et/ou d'opérations de revitalisation de centre-bourg.

### **OBJECTIF N°3 : CONDUIRE UNE POLITIQUE D'AMENAGEMENT URBAIN QUALITATIVE DU CENTRE-BOURG DE SAINT-VAURY**

A travers cet objectif, **la commune vise à renforcer l'attractivité du centre-ville en mettant en œuvre une action complète et combinée sur tous les leviers qui permettront d'améliorer la qualité de vie des habitants et de valoriser son patrimoine.**

- **Valoriser le centre bourg en lien par la réhabilitation du bâti traditionnel dégradé et vacant** (par exemple le projet de Maison de santé), **et/ou par des opérations de démolition/reconstruction**
- **Requalifier et aménager les espaces publics qui contribuent à l'attractivité du bourg** (Place de l'Eglise, Place du 8 Mai, Rue de la Marche, ...)  
Les espaces publics constituent des lieux de vie et d'échange partagés par les habitants, les commerçants, les entreprises, ou les touristes ; il s'agit d'un élément essentiel de la qualité de vie des citoyens et de l'attractivité d'un centre-ville. La requalification de l'espace public, en lien avec la réhabilitation du bâti existant, est indispensable à la vitalité de l'activité commerciale et peut générer un effet d'entraînement auprès des propriétaires privés (rénovation des façades, valorisation des vitrines commerciales...).
- **Renforcer l'accessibilité au bourg de Saint-Vaury**  
L'accessibilité au bourg constitue un élément clé de l'attractivité de la commune. A ce titre, la commune souhaite optimiser les capacités de stationnement, améliorer les connexions entre le bourg et les quartiers situés en périphérie immédiate (La Magnane par exemple), mais aussi favoriser les déplacements doux (liaisons piétonnes inter-quartiers).

### **OBJECTIF N°4 : AFFIRMER LE POSITIONNEMENT DE SAINT-VAURY EN TANT QUE POLE DE PROXIMITE DE L'AGGLOMERATION GUERETOISE**

A travers cet objectif, **la commune souhaite affirmer son positionnement comme pôle commercial, de services et d'équipements structurant du Grand Guéret.**

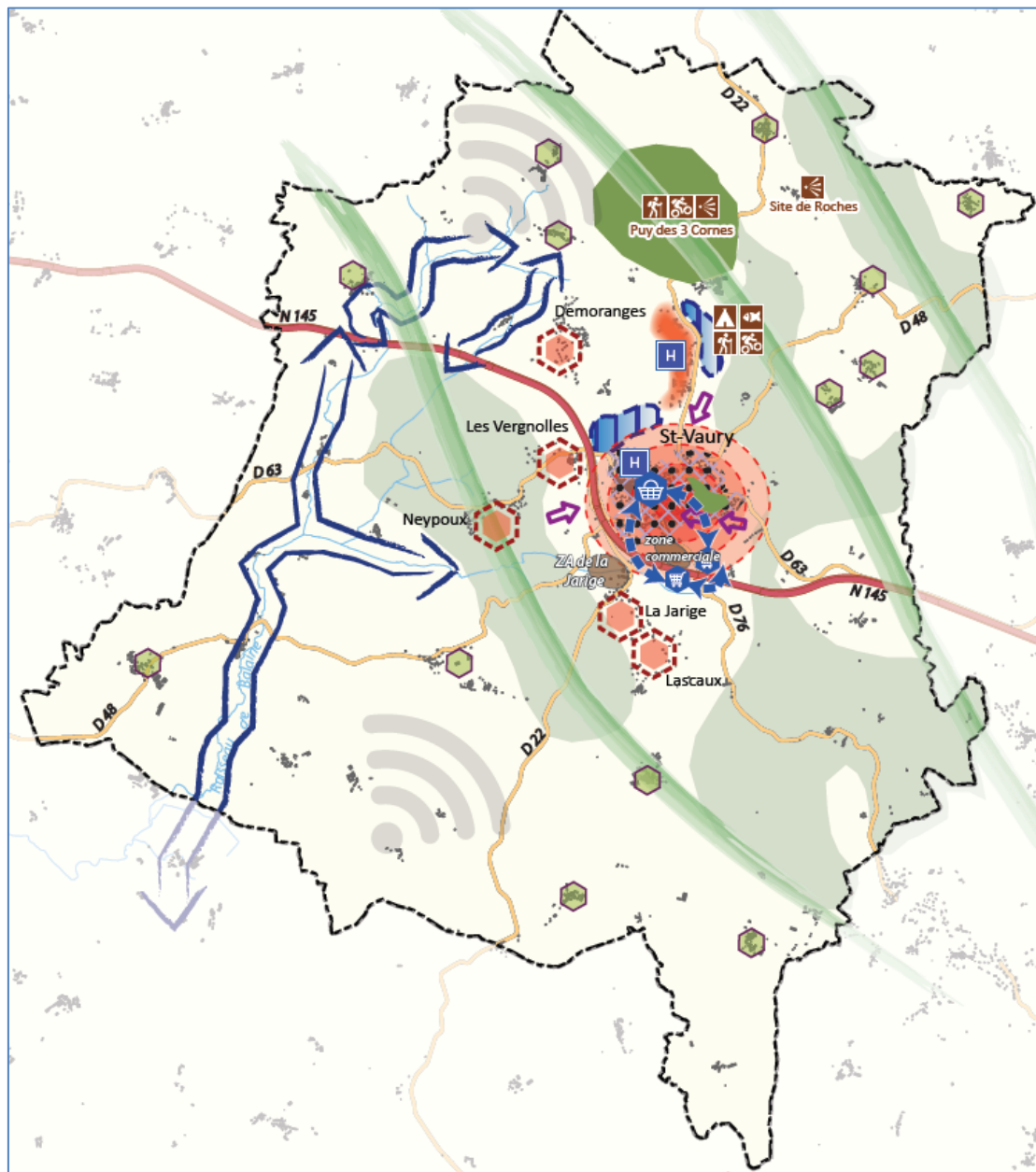
- **Conforter l'attractivité de Saint-Vaury en maintenant un bon niveau d'accès aux commerces et services mais aussi en veillant à une bonne complémentarité entre le centre-bourg et la zone économique en entrée de bourg.**  
Les commerces et services constituent des fonctions de proximité qui contribuent à la qualité de vie du bourg. Il convient donc de les préserver et d'éviter leur fermeture, en traitant bien évidemment les enjeux d'accessibilité, de mobilité, de visibilité, de transmission d'activités... qui restent prégnants.

- **Affirmer Saint-Vaury en tant que « pôle de santé » majeur du Grand Guéret (Maison de Santé Pluridisciplinaire, Hôpital de la Valette...)**  
Dans un contexte marqué par la raréfaction des professionnels de santé, il s'agit de valoriser l'implantation de la seule MSP de l'agglomération pour renforcer l'attractivité de Saint-Vaury. La fréquentation de la MSP va impulser une dynamique favorable pour la fréquentation des commerces et services du bourg de Saint-Vaury.
- **Enrayer le retrait progressif des services publics du territoire afin de maintenir l'attractivité économique de la commune et conserver les emplois**  
L'attractivité de la commune réside dans la diversité et l'importance de ses services et équipements, que ce soit sur un plan sportif/loisirs (gymnase...), services publics (gendarmerie, centre d'intervention des pompiers, bureau de poste...), scolaires (Lycée/collège, centre de loisirs intercommunal...) et sanitaires (MSP, CHS de la Valette, EHPAD...).
- **Valoriser la zone d'activités communautaire de la Jarrige, accessible directement depuis la N145**  
Il s'agit avant tout d'optimiser les possibilités d'implantation d'activités artisanales sur les 7500 m<sup>2</sup> de foncier disponible et de proposer une extension très mesurée pour l'accueil d'activités artisanales, tout en veillant à une bonne intégration paysagère de la zone afin de renforcer son attractivité.




**OBJECTIF N°5 : PRESERVER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET CONTINUITES ECOLOGIQUES, ELEMENTS IDENTITAIRES DE LA COMMUNE**

En lien avec les objectifs évoqués dans les principes communs visant à préserver les ressources et mettre en valeur les espaces naturels et continuités écologiques, il s'agit avant tout pour Saint-Vaury de :




- **Préserver la qualité de la ressource en eau et améliorer le traitement des eaux usées**
- **Préserver les ruisseaux et étangs présents sur la commune : l'Etang de la Ville, l'étang communal de la Valette, le ruisseau de Baleine, lieux identitaires et paysagers**
- **Poursuivre la valorisation des espaces naturels emblématiques du territoire (plan d'eau de la Valette, Puy des 3 Cornes, Puy Denis, Site de Roches...) que ce soit pour le développement d'activités touristiques et de loisirs (sentiers de randonnée et VTT, pêche...) ou la préservation des panoramas (Puy des 3 Cornes, sites de Roches)**







**Objectif 1 : «Retrouver le chemin» d'une croissance démographique**

-  Concentrer l'urbanisation sur le bourg
-  Favoriser une urbanisation raisonnée des villages de Demoranges, les Vergnolles, Neypoux, la Jarige et Lascaux
-  Préserver les limites actuelles des autres villages







**Objectif 2 et 3 : Diversifier l'offre de logements et conduire une politique d'aménagement urbain qualitative du centre-bourg**

-  Privilégier une offre d'habitat mixte et reconquérir le parc de logements vacants en centre-bourg
-  Valoriser le centre-bourg de Saint-Vaury
-  Renforcer l'accessibilité au bourg et créer une connexion entre le bourg et la Magnane

**Objectif 4 : Affirmer le positionnement de Saint-Vaury en tant que pôle de proximité de l'agglomération guéretoise**

-  Veiller à une bonne complémentarité entre le centre-bourg et la zone économique en entrée de bourg
-  Affirmer Saint-Vaury en tant que « pôle de santé » majeur du Grand Guéret
-  Valoriser la zone d'activités de la Jarrige
-  Disposer d'une offre numérique (Très Haut Débit) et fibre optique de qualité sur l'ensemble du territoire

**Objectif 5 : préserver et mettre en valeur les espaces naturels et continuités écologiques, éléments identitaires de la commune**

-  Conforter les principales continuités écologiques
-  Préserver les principaux cours d'eau
-  Préserver les massifs boisés et le maillage bocager
-  Préserver les espaces agricoles
-  Valoriser les espaces naturels emblématiques : développement d'activités touristiques et de loisirs et préservation des panoramas
-  Valoriser les plans d'eau