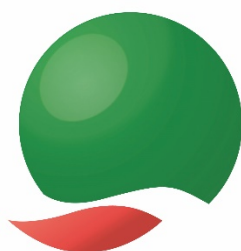


Département de la Creuse  
COMMUNE DE SAINT SULPICE LE  
GUERETOIS  
Mairie  
23000 SAINT SULPICE LE GUERETOIS

ELABORATION du PLU

Pièce 3 :

PADD



**GRAND  
GUÉRET**  
Communauté  
d'Agglomération



Octobre 2019

Accusé de réception en préfecture  
023-200034825-20191024-180\_19-DE  
Date de télétransmission : 06/11/2019  
Date de réception préfecture : 06/11/2019



## SOMMAIRE

I. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN OFFRANT UN EQUILIBRE ENTRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET UNE EXTENSION MAITRISEE ....	2
A. Privilégier la densification et lutter contre l'étalement urbain.....	2
B. Développer une offre diversifiée et qualitative en logements .....	5
II. CONFORTER ET DEVELOPPER L'ECONOMIE LOCALE ET PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE .....	6
A. Renforcer l'offre en commerces et en services .....	6
B. Renforcer l'offre touristique et de loisirs .....	7
C. Préserver l'activité agricole et ses possibilités d'évolution.....	8
III. PRESERVER UN CADRE DE VIE.....	9
IV. ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE .....	11
A. Protéger les ressources naturelles.....	11
B. Préserver les écosystèmes .....	12
C. Préserver les paysages .....	12
D. Préserver le patrimoine bâti.....	12
V. PRISE EN COMPTE DU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE .....	13
A. Réduction des gaz à effet de serre .....	13
B. Développement des énergies renouvelables.....	13

## PREAMBULE

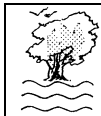
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune de St-SULPICE-le-GUERETOIS (>2000 habitants, 49 villages, 3618 hectares) répond aux principaux enjeux identifiés en matière d'urbanisation future :

- consolider et développer la zone de chalandise des commerces et services de proximité installés dans le bourg par un renfort en population nouvelle ;
- assurer le renouvellement démographique dans les villages et hameaux pour éviter le vieillissement dans la solitude de leurs habitants actuels ;
- permettre le développement économique porteur d'emplois favorisé par :
  - l'échangeur routier avec la RN 145, secteur du Masgerot et du Monteil ;
  - les activités de pleine nature et touristiques sur le secteur des Coussieres, entre la base de loisirs de Courtille et les pistes de descente VTT du Maupuy, en gérant au mieux les conflits d'usages générés par la cohabitation d'une occupation résidentielle avec des animations évènementielles ;
- faciliter les conditions d'exploitation des agriculteurs, acteurs majeurs de l'entretien des espaces et des paysages.

Il se décline en 5 axes majeurs :

- Maitriser le développement urbain en offrant un équilibre entre le renouvellement et une extension maitrisée ;
- Conforter et développer l'économie locale et préserver l'activité agricole ;
- Préserver le cadre de vie
- Environnement, paysage et patrimoine
- Prendre en compte le réchauffement climatique

Les grands axes sont déclinés en objectifs, eux-mêmes déclinés en orientations



## I. MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN OFFRANT UN EQUILIBRE ENTRE LE RENOUVELLEMENT URBAIN ET UNE EXTENSION MAITRISEE

### A. Privilégier la densification et lutter contre l'étalement urbain

#### **Orientation 1 Prioriser l'urbanisation au bourg**

L'urbanisation de la commune sera développée prioritairement sur le bourg, même si le potentiel de constructions concerne de nombreux hameaux de par la présence de « dents creuses ».

Concernant les Coussières, il sera organisé une zone à urbaniser (zone AU) en lieu et place de parcelles actuellement urbanisables de manière individuelle. En effet, certaines parcelles constructibles seront réorganisées en fonction des activités de loisirs et des conflits d'usage potentiels, des possibilités de dessertes.

Concernant les villages de Claverolles et de Theix, les parcelles constructibles seront réorganisées de manière à optimiser les dépenses liées aux futurs réseaux d'assainissement collectif.

Concernant les autres hameaux de la commune, l'urbanisation concernera uniquement les dents creuses (parcelles vacantes situées entre deux parcelles urbanisées), les parcelles assujetties à la PVR (participation voirie et réseaux) et les parcelles sur lesquelles une instruction est en cours (permis ou certificat d'urbanisme). Les zones actuellement urbanisables situées hors « dents creuses » seront supprimées.

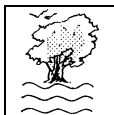
#### **Orientation 2 : Densification du bourg**

Il sera nécessaire de densifier l'urbanisation du bourg dans un but d'économie d'infrastructures, de réduction de la consommation des espaces et afin d'éviter la création d'enclaves agricoles dans l'agglomération.

Cette densification passera par l'urbanisation prioritaire des emprises foncières maîtrisées par la commune et des terrains vacants à l'intérieur de zones déjà urbanisées, par la rénovation et la réhabilitation des logements vacants et par l'ouverture à l'urbanisation des terrains situés :

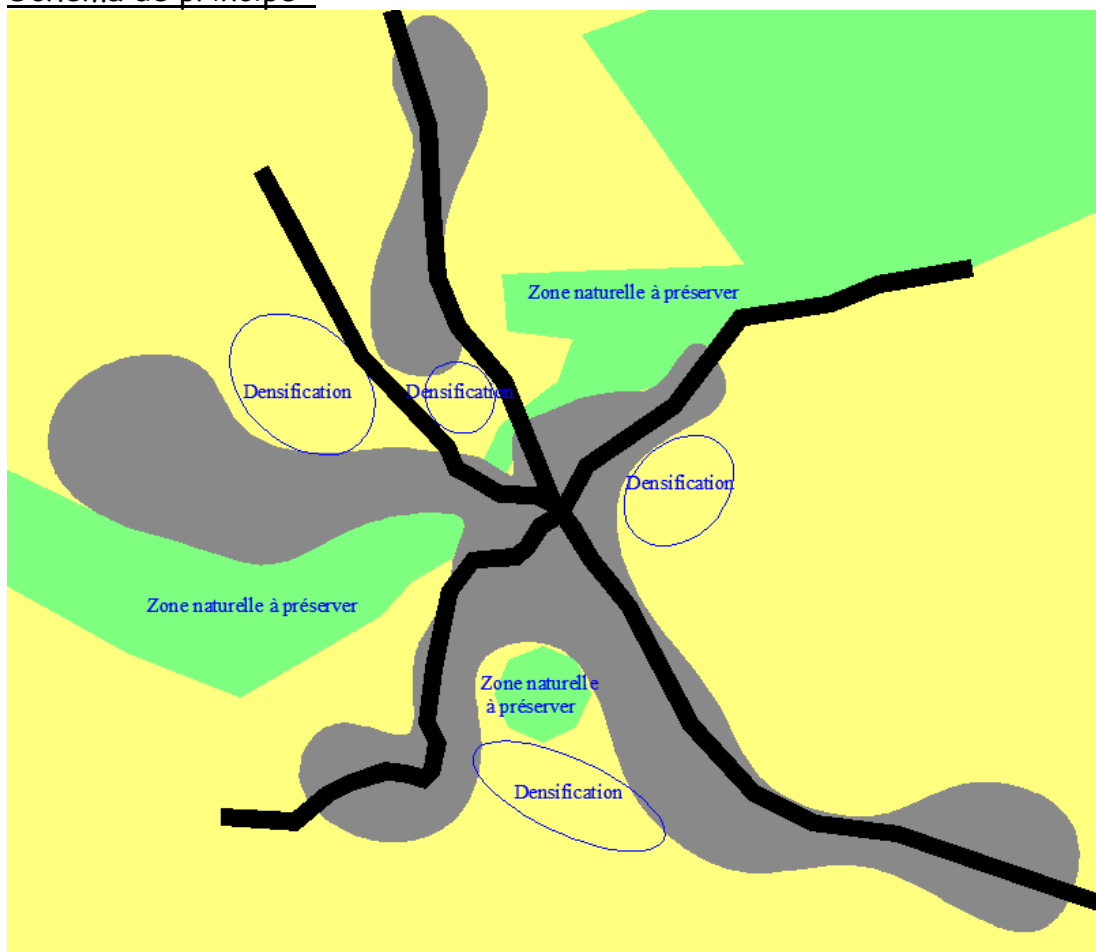
- entre la route de la Grange et la route de la Ribière (RD 47);
- entre la route de la Ribière (RD 47) et la route du Moulin du Champ ;
- entre la route de Choizeau (RD 63) et la route de Guéret (RD 47) ;
- entre la route de Guéret (RD47) et la route des Moulins (RD 63).

Les autres espaces inter-voiries sont des zones naturelles à préserver.



Afin de préserver les secteurs favorables en terme d'urbanisation, ceux voués à être urbanisés à long terme (plus de 10 ans) seront classés en zone à ouvrir à l'urbanisation moyennant modification ou révision du PLU.

Schéma de principe :



### **Orientation 3 : Respect d'une densité minimale de logements**

L'objectif est de réaliser dans les lotissements du bourg des parcelles de 450 à 800 m<sup>2</sup> soit une densité de 10 à 22 logements par hectare de lots et non par hectare de foncier.

En effet, compte tenu de l'emprise des voiries et liaisons douces, des espaces verts aménagés pour l'agrément et l'esthétique, la gestion des eaux pluviales (noues) et, sur la plupart des secteurs, compte tenu des haies bocagères qui seront conservées, un coefficient de majoration VRD (Voirie-Réseau-Divers) important (40%) est à prévoir.

La maîtrise foncière par la collectivité d'une grande part des zones à construire du bourg facilitera la mise en œuvre d'une densité maîtrisée.

Outre les lotissements, la maîtrise de la densité de logement pourra s'opérer dans les dents creuses de la manière suivante :

Les parcelles en dents creuses offrant une certaine profondeur et au moins 2.000 m<sup>2</sup> feront l'objet d'un zonage permettant l'urbanisation d'une partie seulement de



la parcelle (bande d'environ 30 m selon la physionomie du quartier) en prévision d'une urbanisation future en second plan. En effet, ce zonage partiel évitera l'occupation des fonds de parcelles et permettra leur développement ultérieur.

#### **Orientation 4 : Objectif de surfaces à ouvrir à l'urbanisation résidentielle organisée**

L'objectif de surface de zone urbanisable à prévoir pour les 10 prochaines années, compte tenu des emprises extérieures aux lots, serait le suivant :

- Densité moyenne brute : 10 logements/ha (conformément au SCOT) ;
- Prévision de constructions neuves : 90 logements (conformément au PLH) ;
- Coefficient de majoration VRD : 40% ;

Total brut : 9.0 ha

Total net : 12.6 ha

L'objectif est d'ouvrir à l'urbanisation réelle 12.6 ha de terrains.

L'offre devra être nettement supérieure pour tenir compte d'une rétention importante constatée par le passé et pour éviter de favoriser la spéculation foncière.

Les « dents creuses » subissent une forte perte d'attractivité et, très souvent, sont l'objet de rétention foncière par les propriétaires, notamment par les propriétaires riverains et ne permettent pas une urbanisation organisée. Enclavées, elles sont sans impact sur l'usage agricole.

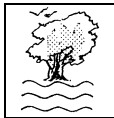
Les zones AUS (à ouvrir à long terme) ne rentrent pas dans ce calcul.

#### **Orientation 5 : Objectif de surfaces à ouvrir aux activités économiques**

A noter que les surfaces citées ne peuvent pas se justifier par des hypothèses de développement vu le contexte actuel de crise économique. L'objectif de la commune est de ne pas perdre l'opportunité de l'installation d'activités économiques tout en définissant des surfaces de taille raisonnable, consommant peu d'espaces agricoles.

Les surfaces à considérer (conformément aux orientations 9 à 11) sont les suivantes :

- 2 000 m<sup>2</sup> au bourg dédiés plus particulièrement à l'installation d'un ou deux commerces de proximité ;
- 2 ha sur la ZACO, c'est-à-dire au Monteil sud, dédiés plus particulièrement à l'installation de commerces de moyenne et grande taille ;
- 3.5 ha à Masgeraud dédiés plus particulièrement à des industries, ce secteur d'activité nécessitant parfois de grandes superficies (par exemple l'industrie du bois) ;
- 3.0 ha au Monteil nord dédiés plus particulièrement aux artisans.



Au niveau des sites industriels des Coussières et de Clocher Nord et Clocher sud, l'objectif est de prévoir l'espace nécessaire au maintien et à l'extension des activités existantes (tel le parc départemental) et d'intégrer la fourrière intercommunale.

#### **Orientation 6 : Maîtrise de l'étalement urbain**

L'objectif est de reformer un noyau en centre bourg et d'arrêter l'urbanisation linéaire (hormis les dents creuses) le long des routes notamment la liaison le bourg / Guéret, le Moulin du Champ, le secteur de la Métairie / Le Mazaudoueix, le secteur du Monteil, à la Ribière, à Colombier, aux Gânes et à la Rouderie.

### B. Développer une offre diversifiée et qualitative en logements

#### **Orientation 7 : Réhabiliter plutôt que construire**

L'objectif de surfaces à ouvrir à l'urbanisation (orientation 4) tient compte d'un objectif de 10 logements réhabilités durant les 10 prochaines années. En effet, le PLH prévoit un besoin de 100 logements d'ici 10 ans dont 90 logements à construire et 10 sorties de vacances.

Le phénomène de vacance pourra également être limité, indirectement, par la diminution importante du nombre de parcelles urbanisables dans les villages, incitant ainsi les particuliers à la rénovation, la requalification ou la réhabilitation des constructions existantes.

Les logements vacants ont été identifiés pour la plupart dans l'état des lieux, ce qui permet à la commune de diffuser l'information auprès des personnes intéressées par une réhabilitation de logement.

Cependant, la non attractivité de nombre d'entre eux (petite taille, enclavement, absence de dépendances, de terrain...) constitue de fait un frein à leur réhabilitation.

#### **Orientation 8 : Favoriser la mixité sociale**

Dans chacune des zones à urbaniser de manière maîtrisée (lotissements classés AU) ce qui représente la majorité des surfaces qui seront ouvertes à l'urbanisation, un quota de logements sociaux sera défini, à minima 10%.

Au niveau de l'écoquartier des Jardins du bourg, le quota en logements sociaux locatifs sera au minimum de 33%.



## II. CONFORTER ET DEVELOPPER L'ECONOMIE LOCALE ET PRESERVER L'ACTIVITE AGRICOLE

### A. Renforcer l'offre en commerces et en services

#### **Orientation 9 : Renforcer l'offre en commerces et services de proximité**

L'objectif est de dédier, dans le bourg, des parcelles pour l'accueil de nouveaux commerces ou services de proximité.

#### **Orientation 10 : Organiser le maillage en équipements et services**

L'objectif est d'éviter le mélange des industries, des commerces et des résidences pour des questions de nuisances mais également pour valoriser chacune de ces activités.

Cela passe par l'identification de secteurs propres à l'accueil des zones d'activités industrielles lourdes, celles destinées aux activités artisanales et commerciales, celles destinées à des commerces de grandes superficies et le secteur résidentiel. Sont particulièrement concernés :

- La ZA du Monteil Nord sur laquelle se mélangent artisans du bâtiment, commerces et résidences ;
- La ZA du Monteil Sud / le Masgeraud sur laquelle se mélangent commerçants, artisans du bâtiment, industrie du béton et de l'agro-alimentaire, et résidences ;
- Clocher où se mélangent résidences et diverses activités tertiaires.
- Les Coussières Ouest où se mélangent un ancien site industriel (valorisable) et résidences.

Le zonage urbanistique fera la distinction entre ces différentes activités en créant parfois des zones tampons.

#### **Orientation 11 : Structuration du développement économique**

A l'échelle communale, toute nouvelle implantation de ZAE sera interdite en conformité avec le SCOT.

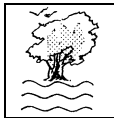
Les commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> seront privilégiés dans la ZACO du Monteil.

Le centre-bourg devra permettre le développement et la centralisation des activités artisanales, économiques et services de proximité. Pour les activités artisanales du bâtiment, elles pourront être valorisées sur l'ensemble du territoire de la commune mais de préférence sur la ZA du Monteil Nord.

Les industries seront développées au Masgeraud (abords de la centrale à béton) ou à Clocher (abords du parc départemental).

Des infrastructures touristiques pourraient être implantées sur l'aire des Monts de Guéret, dans le bourg et aux Coussières.





## B. Renforcer l'offre touristique et de loisirs

### **Orientation 12 : Renforcer le pôle touristique et les activités de plein air aux Coussières**

Le principal atout de la commune concernant le potentiel touristique est son réseau de randonnée pédestre et VTT et la proximité avec l'étang de Courtille.

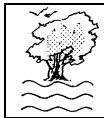
Le projet d'urbanisation devra permettre le développement de ces activités notamment au niveau de l'arrivée du circuit VTT aux Coussières qui attire beaucoup de monde lors des championnats. L'évènementiel devra, par ailleurs, ne pas nuire au voisinage et au caractère naturel des terrains (zones humides, forêts).

En accord avec le SCOT, les projets à vocation touristique, offrant de l'hébergement touristique devront être facilités.

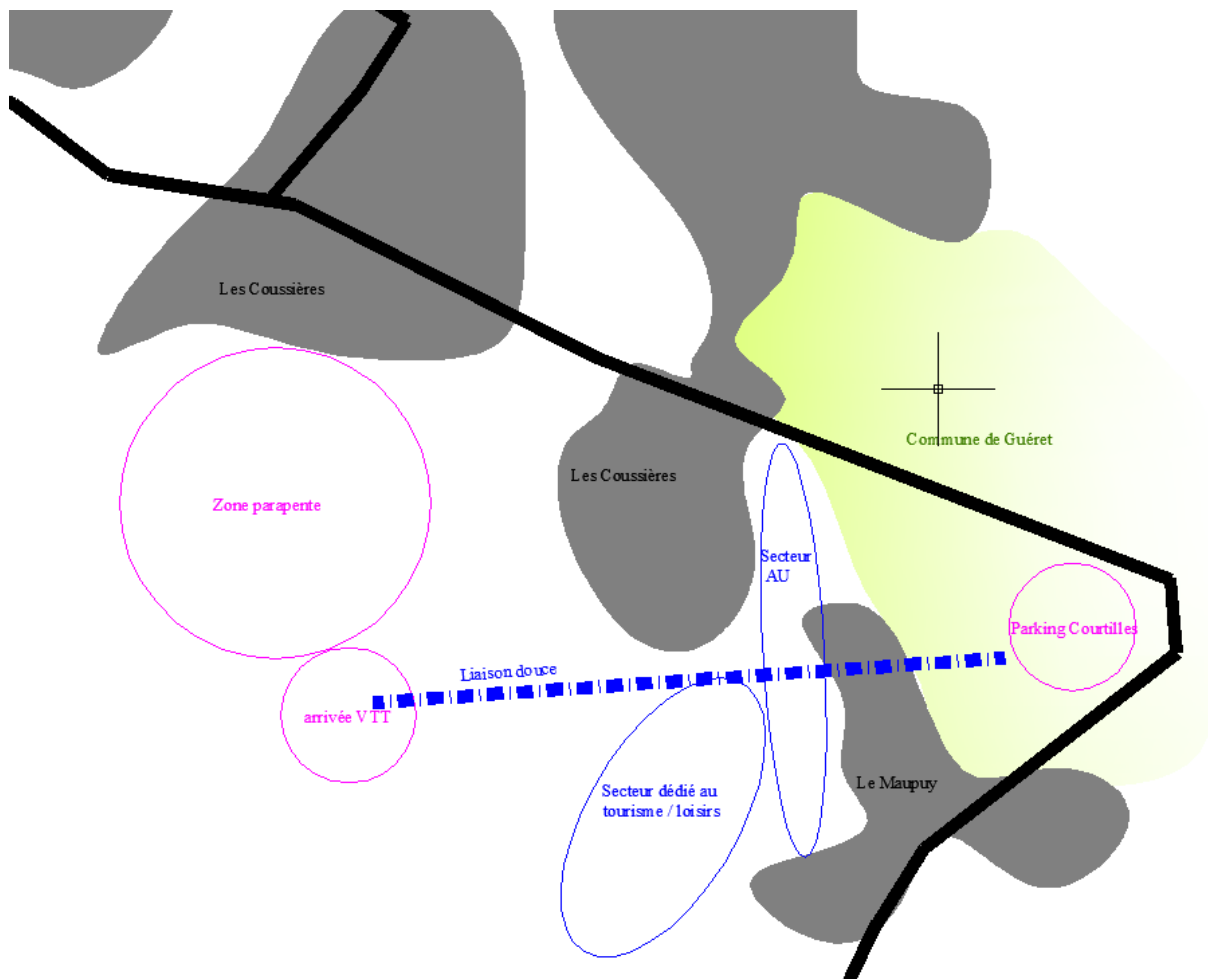
Le PLU intégrera d'éventuels projets touristiques en veillant à leur intégration avec les multiples enjeux de ce secteur (présences de zones naturelles, de zones de loisirs, de résidences, cohérence avec l'urbanisation guérétoise, etc...).

Il sera réalisé des orientations d'aménagement et de programmation sur ce secteur dont les objectifs seront de créer :

- une liaison douce, pourvue de part et d'autre d'une zone tampon (séparation des espaces de loisirs et de résidences), de l'arrivée des circuits VTT et parapente jusqu'au parking de Courtille via les prairies séparant les habitations des Coussières des habitations du Maupuy.
- Une zone dédiée à des projets touristiques ou de loisirs qui n'empiéterait ni sur les zones humides, ni sur les boisements existants ;
- Une zone à urbanisation organisée (zone AU) en lieu et place des parcelles actuellement urbanisables inoccupées afin de garantir des accès aux futures zones ouvertes aux projets touristiques et de loisirs.



### Schéma de principe :

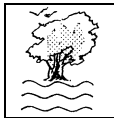


### C. Préserver l'activité agricole et ses possibilités d'évolution

#### **Orientation 13 : Créer une urbanisation respectueuse des exploitations agricoles**

La commune devra limiter au maximum la consommation de foncier agricole. Pour cela, elle devra favoriser la densification de l'urbanisation autour du bourg et à l'intérieur des zones déjà urbanisées.

La commune devra porter une attention particulière aux modalités de fonctionnement des exploitations afin de réduire les conflits d'usages et les conflits de cohabitation entre habitat et exploitations agricoles.



### **Orientation 14 : Conforter les activités agricoles, gérer la reconversion**

Les buts sont les suivants :

- créer une urbanisation respectueuse des exploitations existantes et des projets des agriculteurs afin d'éviter le morcellement des parcelles agricoles ;
- limiter l'urbanisation autour des bâtiments agricoles susceptibles de se développer, supprimer l'urbanisation à l'intérieur des périmètres de réciprocité limitée.
- s'assurer de la reconversion des résidences des agriculteurs proches de la retraite.

## **III. PRESERVER UN CADRE DE VIE**

### **Orientation 15 : Renforcer l'offre en équipements de superstructures**

L'objectif est de dédier des parcelles pour l'accueil :

- des projets bien avancés (phase de maîtrise d'œuvre) tel que le projet de l'écoquartier « des Jardins du bourg » incluant la création d'un nouveau groupe scolaire et de résidences (voir détails à l'orientation suivante) ;
- d'un groupe scolaire et 1 hectare d'espaces publics.
- Des projets en phase de réflexion tels que l'extension du parc départemental du conseil départemental de la Creuse, la restructuration de la station d'épuration du bourg et la création de celle de Clavérolles, la création d'un bassin d'eaux pluviales ;
- D'éventuelles extensions de structures communales (complexe sportif, salle polyvalente, cimetière) ;
- de résidences touristiques autour du pôle de Courtille ;
- éventuellement de petites infrastructures liées au sport (VTT, parapente).

### **Orientation 16 : Développer le quartier des « jardins du Bourg » selon une démarche d'écoquartier labellisée.**

Les objectifs d'aménagement de cet écoquartier sont déjà affinés puisqu'une étude de faisabilité a été rendue à la commune en 2014 et que la maîtrise d'œuvre de l'opération est amorcée.

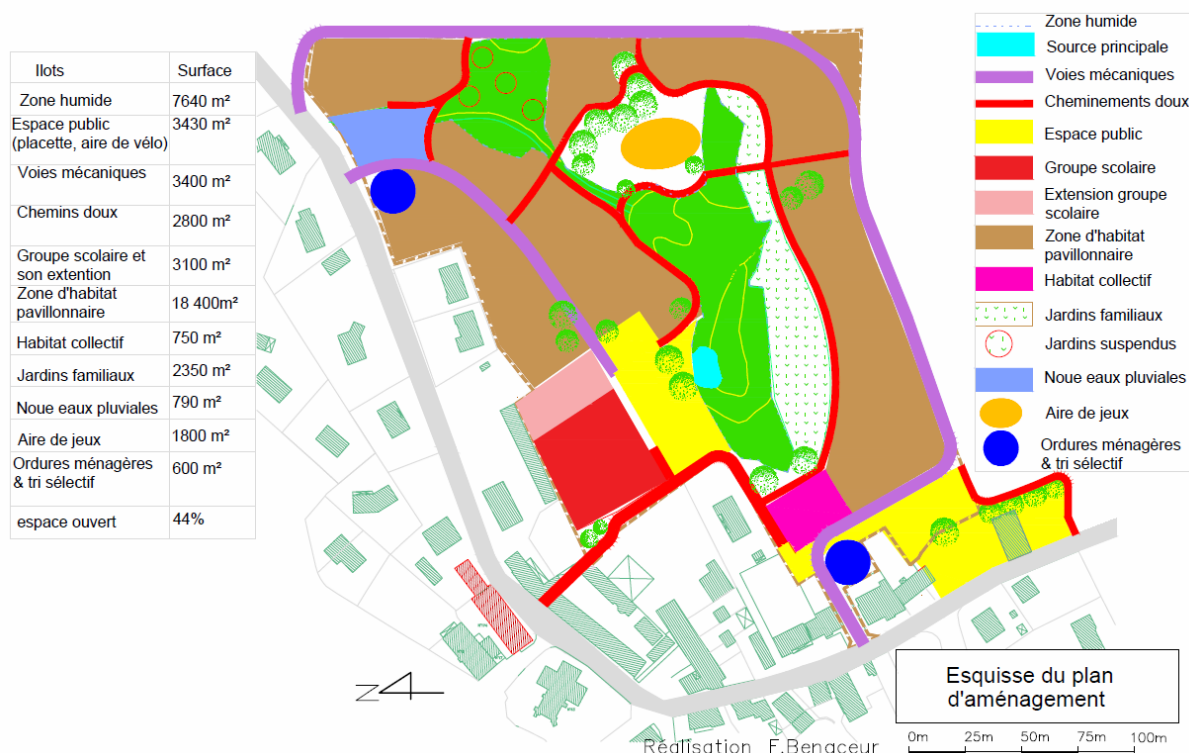
Il s'agit de développer, dans une approche environnementale de l'urbanisme, une zone de 4.44 ha comprenant :

- un nouveau groupe scolaire (écoles, cantine, plateaux d'évolution, stationnement) pour les 150 élèves attendus avec des espaces connexes;
- la construction de 24 logements individuels et de 12 logements sociaux locatifs ;



- un large espace public (1.8 ha soit 45% de la surface de l'écoquartier) alliant jardins familiaux, espaces verts, parking et placette, voies douces et zones humides collectant les eaux pluviales.

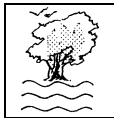
L'esquisse la plus récente du projet (non contractuelle) d'écoquartier est la suivante :



### Orientation 17 : Renforcer l'équipement en infrastructures

Les objectifs sont :

- L'adaptation du réseau d'assainissement du bourg et de sa station d'épuration à l'accueil de la population future ;
- La création d'un réseau d'assainissement à Claverolles ;
- L'amélioration des rendements du réseau d'eau potable afin de limiter les pertes de ressources en eau ;
- L'amélioration des télécommunications numériques notamment en matière de téléphonie mobile, celles-ci étant insatisfaisantes sur certaines parties du territoire ;



### **Orientation 18 : Limiter les nuisances diverses et les dangers sur les populations**

L'objectif est de gérer, limiter voire supprimer l'urbanisation (création de zone tampon, changement de zonage de parcelle) :

- aux abords des zones de nuisances sonores (RN 145, terrain de sport, stabulations, industries, chenils) et olfactives (abords de station d'épuration).
- aux abords des zones de danger (Transport de matières dangereuses sur la RN145, sorties accidentogènes sur la liaison bourg / RN 145).

Pour limiter les sorties accidentogènes sur la RD 47, il sera nécessaire de créer des sorties de parcelles sur des dessertes secondaires débouchant sur la voie départementale à des endroits visibles.

### **Orientation 19 : Harmoniser le zonage avec les communes limitrophes**

Le secteur particulièrement, concerné est celui des Coussières limitrophe avec la commune de Guéret.

Les terrains guérétois à proximité ont pour certains une vocation touristique et pour d'autres, une vocation résidentielle prévue à long terme.

Des orientations d'aménagement et de programmation seront définies sur ce secteur aux multiples problématiques.

## **IV. ENVIRONNEMENT, PAYSAGE ET PATRIMOINE**

### **A. Protéger les ressources naturelles**

#### **Orientation 20 : Protéger la ressource en eau**

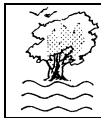
Concernant l'eau potable, il existe plusieurs captages d'eau appartenant soit à la commune de Saint Sulpice le Guérétois soit à des communes limitrophes.

Ces captages possèdent plusieurs niveaux de protection : un périmètre de protection immédiat, un périmètre de protection rapproché et parfois un périmètre de protection éloigné.

Ces deux premiers périmètres de protection seront impérativement classés zones naturelles inconstructibles.

Concernant les eaux pluviales, elles feront l'objet d'une gestion intégrée dans les lotissements de manière à traiter quantitativement et qualitativement les rejets. Hors opérations groupées, le projet de PLU prévoira également, si cela est techniquement possible, l'infiltration d'un maximum d'eaux pluviales sur parcelle plutôt qu'un raccordement sur les réseaux existants.

Concernant les eaux usées, les zones ouvertes à l'urbanisation disposeront d'un système d'assainissement collectif aboutissant soit à la station d'épuration de Guéret (station au traitement performant et offrant une marge d'avenir important) soit à la station d'épuration du bourg de Saint Sulpice (station qui fait actuellement l'objet d'une étude de restructuration).



## B. Préserver les écosystèmes

### **Orientation 21 : Protection de la trame verte et bleue communale**

Les parcelles figurant sur la trame verte et bleue seront toutes classées en zone naturelle hormis certains boisements isolés, dans la mesure où ils ne seraient pas sur un corridor biologique.

Tous les espaces boisés classés au POS le resteront au PLU.

Les haies bocagères et arbres remarquables définies lors de l'analyse territoriale seront protégées au titre de l'article L 151-23 du Code de l'urbanisme.

## C. Préserver les paysages

### **Orientation 22 : Protection du paysage**

Les objectifs précédemment définis dont le but est la limitation de la consommation de l'espace et la lutte contre l'urbanisation linéaire contribuent à la préservation des paysages.

De plus, les points de vue remarquables identifiés dans l'analyse territoriale seront exempts de toute urbanisation.

Des coupures vertes seront réalisées entre les villages dont l'urbanisation risque de provoquer leur réunification prochaine afin de garantir leur identité propre.

Les bosquets présents dans les villages ne seront pas en zone constructible.

Les orientations d'aménagement et de programmation qui seront définies sur les zones à urbaniser du bourg, des Coussières et aux abords de la ZA du Monteil veilleront à la protection des paysages.

Le projet de PLU évitera les constructions à proximité des lignes de crête et s'inspirera des caractéristiques du bâti traditionnel existant.

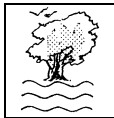
## D. Préserver le patrimoine bâti

### **Orientation 23 : Protection du bâti remarquable**

Certains éléments du petit patrimoine identifiés dans le diagnostic territorial seront protégés par classement au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme.

Des mesures de conservation du bâti seront prises dans les noyaux anciens remarquables : le bourg, le village de Banassat, du Mazaudoueix, de La Villate et du Mouchetard.

Le zonage du noyau ancien du bourg (zone Ua) correspondra à un périmètre de protection adapté au monument historique constitué par l'église (le porche de l'église est classé) afin de remplacer la zone de protection actuelle (cercle de rayon 500 m) par une unité architecturale cohérente validée par l'Architecte des Bâtiments de France.



## V. PRISE EN COMPTE DU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE

### A. Réduction des gaz à effet de serre

#### **Orientation 24 : Favoriser le transport en commun**

L'objectif est d'urbaniser des secteurs proches d'un arrêt de bus.

#### **Orientation 25 : Créer des liaisons douces**

Une réflexion sur la création d'un réseau de liaisons douces destiné aux piétons et cyclistes sera menée sur le bourg. Elles permettront de connecter d'une part, les lotissements, les commerces et les arrêts de bus et d'autre part, l'école avec le terrain de sport.

Pour le secteur des Coussières, l'objectif est de faciliter la création d'une liaison douce entre l'arrivée des pistes VTT et le parking du rond point de Courtille. Ces liaisons douces seront rendues obligatoires lors de création de lotissements (figuration sur les plans d'orientations d'aménagement et de programmation).

### B. Développement des énergies renouvelables

#### **Orientation 26 : Favoriser la mise en place « d'écoquartiers »**

Les zones AU à vocation de lotissement feront l'objet d'une démarche de type « écoquartier » sans forcément être labellisées. A titre d'exemple, les thèmes qui pourraient être développés dès la conception du quartier seraient :

- la gestion de l'eau ;
- le traitement des déchets ;
- la forme urbaine et l'économie du foncier ;
- la stratégie énergétique et la prise en compte du climat local ;
- la gestion des déplacements ;
- la maîtrise du bruit ;
- la maîtrise de la biodiversité et du paysage.

#### **Orientation 27 : Promouvoir les énergies renouvelables**

Le projet de PLU autorisera la pose de panneaux solaires (sauf dans le périmètre de monument historique dont la décision relèvera de l'Architecte des Bâtiments de France).

L'urbanisation sera développée préférentiellement sur des versants sud ou des zones largement dégagées.