



**GRAND  
GUÉRET**  
Communauté  
d'Agglomération



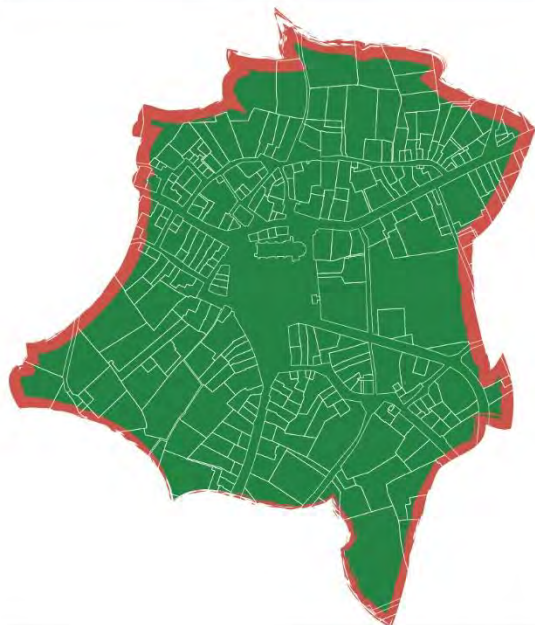
**CABINET ECTARE**

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

**1-1**

# RAPPORT DE PRESENTATION

## TOME 1

**DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET JUSTIFICATIONS DU PROJET DE PLU**

PRESCRIPTION

Délibération du Conseil Municipal du 14 décembre 2015

ARRET DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du .....

APPROBATION DU PROJET

Délibération du Conseil Municipal du .....



## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE</b>	<b>4</b>
<b>1<sup>ERE</sup> PARTIE -DIAGNOSTIC TERRITORIAL</b>	<b>6</b>
<b>1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE, GEOGRAPHIQUE ET INTERCOMMUNAL</b>	<b>7</b>
1.1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	7
1.1.1. Le Plan Local d'Urbanisme, c'est quoi ?	7
1.1.2. Le contenu du PLU (article L.101-1 et suivants du Code de l'urbanisme)	8
1.2. CONTEXTE GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL	12
1.2.1. Situation géographique	12
1.2.2. Focus sur la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret	14
1.3. SYNTHÈSE DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE, GEOGRAPHIQUE ET INSTITUTIONNEL	18
<b>2. LES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET HABITAT</b>	<b>19</b>
2.1. LES DYNAMIQUES SOCIODEMOGRAPHIQUES	19
2.1.1. Une commune en déclin démographique depuis 1968	19
2.1.2. Une commune légèrement plus « jeune » que le Grand Guéret mais qui tend à vieillir	22
2.1.3. Des ménages de plus en plus petits	26
2.1.4. Saint-Vaury, pôle d'emplois et de proximité du Grand Guéret	28
2.2. LES DYNAMIQUES DE L'HABITAT	32
2.2.1. Une commune à vocation résidentielle	32
2.2.2. Un parc de résidences principales récent composé de maisons individuelles	35
2.2.3. Un parc de logements vacants relativement important	37
2.2.4. Un parc social important (12,8% des RP)	37
2.2.5. Les dispositifs d'accueil spécifiques	38
2.2.6. Une politique communautaire de longue date en faveur de l'habitat	39
2.2.7. Les perspectives résidentielles	40
2.3. SYNTHÈSE DES DYNAMIQUES SOCIODEMOGRAPHIQUES ET HABITAT	41
<b>3. LES DYNAMIQUES URBAINES ET EN MATIÈRE DE DEPLACEMENTS</b>	<b>43</b>
3.1. LE FONCTIONNEMENT URBAIN DE LA COMMUNE ET SES ÉVOLUTIONS	43
3.1.1. Organisation et évolution du développement urbain	43
3.1.2. Les typologies bâties	52
3.1.3. Les entrées de ville	55
3.2. LA DYNAMIQUE DE LA CONSTRUCTION NEUVE ET L'ANALYSE DE LA CONSOMMATION FONCIÈRE	57
3.2.1. Les dynamiques en matière de construction neuve à vocation d'habitat	57
3.2.2. Le bilan de la consommation foncière	59
3.3. LES CONDITIONS DE MOBILITÉ SUR LA COMMUNE : INFRASTRUCTURES ET MODES DE TRANSPORT	64
3.3.1. Des modes de transports dominés par la voiture individuelle	64
3.3.2. Une trame viaire structurée autour de la RN145	65
3.3.3. Des capacités de stationnement importantes (380 places)	68
3.4. SYNTHÈSE DES DYNAMIQUES URBAINES ET DEPLACEMENTS	70
<b>4. LES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES</b>	<b>71</b>
4.1. UN TISSU ARTISANAL, COMMERCIAL ET DE SERVICES ET OFFES	71
4.1.1. Des services et commerces qui perdurent malgré la proximité de Guéret	71
4.1.2. Un tissu artisanal spécialisé dans le secteur du bâtiment	73
4.1.3. Des dispositifs pour favoriser l'accueil d'acteurs économiques	73
4.2. UNE ACTIVITÉ AGRICOLE TOURNÉE VERS L'ÉLEVAGE BOVIN ALLAITANT	74
4.3. UNE ACTIVITÉ TOURISTIQUE MARGINALE	79

4.4. SYNTHÈSE DES DYNAMIQUES ÉCONOMIQUES	84
<b>5. LES DYNAMIQUES EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES</b>	<b>86</b>
5.1. UN PÔLE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES CONSÉQUENT	86
5.1.1. Un pôle santé et social spécifique	86
5.1.2. Une offre de services en faveur de la jeunesse étoffée	87
5.1.3. Les autres équipements et services de proximité	88
5.2. LA COUVERTURE NUMÉRIQUE DU TERRITOIRE	89
5.3. SYNTHÈSE DES DYNAMIQUES EN MATIÈRE D'ÉQUIPEMENTS ET DE SERVICES	91

---

## **2<sup>NDE</sup> PARTIE -JUSTIFICATION DU PROJET DE PLU** **92**

---

<b>1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD</b>	<b>93</b>
1.1. LES FONDEMENTS DU PADD	93
1.1.1. Le respect du contexte réglementaire	93
1.1.2. La prise en compte des documents supra-communaux	95
1.2. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT – LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT RETENU	96
1.2.1. Le scénario démographique retenu	96
1.2.2. Les besoins en logements et fonciers	96
1.3. JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS STRATÉGIQUES DU PADD	99
1.3.1. Une ambition partagée : « Privilégier une approche d'aménagement et de développement équilibré à l'échelle du Grand Guéret »	100
1.3.2. Des objectifs stratégiques spécifiques pour Saint-Vaury	106
<b>2. JUSTIFICATION DES MESURES RÉGLEMENTAIRES</b>	<b>111</b>
2.1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS EN MATIÈRE DE RÉGLEMENTS GRAPHIQUE ET ÉCRIT	111
2.1.1. Présentation du plan de zonage – les choix retenus	111
2.1.2. Bilan du potentiel foncier urbanisable du PLU	115
2.1.3. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones urbaines	119
2.1.4. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones à urbaniser	132
2.1.5. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones agricoles	137
2.1.6. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones naturelles et forestières	139
2.1.7. Justification des motifs pour les prescriptions particulières	140
2.2. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS POUR LES OAP	144
2.2.1. OAP « La Buvette »	145
2.2.2. OAP « La Jarrige »	146



# Préambule

Depuis le 27 mars 2017, la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret est compétente pour l'élaboration/révision des documents d'urbanisme, et gère ainsi les différentes procédures jusqu'à leur terme. Dans ce cadre, **la Communauté d'agglomération, en partenariat avec la commune, s'est engagée dans l'élaboration du PLU de Saint-Vaury, procédure qui a été prescrite par délibération du Conseil Municipal le 14 décembre 2015.** Il convient de noter que la Conseil Municipal a également délibéré le 29 mai 2017 pour autoriser l'achèvement de la procédure d'élaboration du PLU par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret.

Pour rappel, la commune de Saint-Vaury a été doté d'un POS pendant plus de 15 ans (approuvé le 11/03/1999). En 2013-2014, elle a engagé la transformation de son POS en PLU mais la procédure a été suspendue. **De fait, son POS est devenu caduque depuis le 27 mars 2017 ce qui a entraîné l'application du RNU** avec toutes les problématiques en matière d'autorisation d'urbanisme que cela peut soulever.

La Communauté d'Agglomération et la commune se sont fixés les principaux objectifs suivants :

- **Permettre à la commune d'avoir un document d'urbanisme opposable et cohérent avec les nouvelles obligations réglementaires : Loi Engagement National pour le Logement (ENL), Loi Grenelle II, Loi ALUR, Décret sur la modernisation du contenu du PLU...**
- **Se mettre en compatibilité avec les documents supra-communaux actuellement en vigueur :**
  - Les schémas régionaux : SRADDET, SRCAE, SRDE...
  - Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) et le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Guéret ;
- **S'intégrer dans une dimension intercommunale en privilégiant une approche d'aménagement et de développement global et partagé à l'échelle du territoire, respectueux des spécificités communales.**
- **Structurer la politique en matière d'accueil résidentiel et répondre à un enjeu de mixité sociale et intergénérationnelle.**
  - Promouvoir un développement urbain de qualité qui favorisera une gestion économe de l'espace ;
  - Assurer un objectif de production de logements adaptés au développement du territoire et à la préservation de la qualité de son cadre de vie ;
  - Garantir un développement qui porte sur des opérations de qualité en neuf mais également dans l'ancien dans une logique de valorisation des tissus urbains et de récupération du bâti délaissé ;
  - Garantir une qualité de l'habitat à certaines situations (vieillesse, jeunes, précaires...).
- **Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et agricoles, corridors écologiques, vecteur du cadre de vie communal.**

Outil de gestion du sol, le Plan local d'urbanisme (PLU) organise le cadre de vie sur le territoire communal. Il dessine le visage de la commune de demain. C'est aussi un outil réglementaire, qui définit les règles d'usage des sols sur l'ensemble du territoire. Il détermine notamment les droits à construire et les conditions d'évolution attachés à chaque parcelle du territoire d'une commune. Ce document juridique, de portée générale, s'impose à tous, particuliers et administrations. Il sert de référence obligatoire à l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol, comme par exemple les permis de construire.

L'élaboration du PLU est avant tout une démarche de projet ; elle permettra à la commune et à la Communauté d'Agglomération d'inscrire le développement de son territoire dans une démarche d'urbanisme durable en fonction des enjeux qui l'animent.

**Le présent document est consacré au diagnostic territorial et à la justification du projet du PLU, à savoir justifications des choix retenus dans le PADD et des mesures réglementaires.**

# 1<sup>ère</sup> Partie- DIAGNOSTIC TERRITORIAL

# 1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE, GEOGRAPHIQUE ET INTERCOMMUNAL

## 1.1. Contexte réglementaire

### 1.1.1. Le Plan Local d'Urbanisme, c'est quoi ?

Le Plan Local d'Urbanisme a pour objectif de définir les enjeux et l'avenir de la commune. C'est un projet collectif, et non une somme de projets individuels. À ce titre, il doit être conforme aux articles L.101-1 et L.101-2 du code de l'urbanisme en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016, conformément à l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 et du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015.

#### – Art. L.101-1

« *Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences. En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.* »

#### – Art. L.101-2

« *Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :*

- 1° *L'équilibre entre :*
  - a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
  - b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
  - d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
  - e) Les besoins en matière de mobilité ;
- 2° *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
- 3° *La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;*
- 4° *La sécurité et la salubrité publiques ;*
- 5° *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
- 6° *La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 7° *La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.* »

### 1.1.2. Le contenu du PLU (article L.101-1 et suivants du Code de l'urbanisme)

Les plans locaux d'urbanisme ont succédé, depuis la loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, aux « Plans d'Occupation des Sols » (POS) décentralisés en 1983. Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document d'urbanisme qui, à l'échelle du groupement de communes ou de la commune, traduit un projet global d'aménagement et d'urbanisme et fixe en conséquence les règles d'aménagement et d'utilisation des sols.

Le PLU doit, sur son périmètre, respecter les principes généraux énoncés aux articles L.101-2 du code de l'urbanisme et déterminer les conditions d'un aménagement de l'espace respectueux des principes du développement durable en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins en matière d'habitat et d'équipements publics, d'activités économiques, commerciales ou touristiques, de sport, et de culture.

Il expose un diagnostic, établi selon les mêmes critères que pour les SCOT, et comporte un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable (PADD), des orientations générales d'aménagement et de programmation, un règlement ainsi que des annexes (servitudes d'utilité publique, etc...). Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Ce document de synthèse de l'aménagement relatif notamment à des quartiers à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager intègre les dispositions des programmes locaux de l'habitat (PLH) et des plans de déplacements urbains (PDU), dans le cas où le PLU est élaboré au niveau intercommunal.

#### ⇒ Les différentes pièces du PLU

**Le rapport de présentation**, en s'appuyant sur un diagnostic territorial, explique les choix retenus pour établir le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Il présente notamment une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et doit justifier les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace.

**Le PADD** expose le projet d'urbanisme de l'EPCI ou de la commune, et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales d'aménagement et fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

**Le PADD présente le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au conseil municipal. Il constitue le projet politique que le conseil municipal devra porter dans le cadre de la concertation.**

**Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)** : « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.* »

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 » (article L.151-6 du code de l'urbanisme).

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 » (article L.151-7 du CU).

Le PLU comporte **un règlement** fixant, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L. 101-3 » (article L.151-8 du code de l'urbanisme).

Le règlement contient exclusivement les règles générales et servitudes d'utilisation des sols destinées à la mise en œuvre du PADD, ainsi que la délimitation graphique des différentes zones. Il est constitué d'une partie écrite et d'une partie graphique (plans de zonage). Le ou les documents graphiques délimitent les zones (zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières).

- **Les zones urbaines** sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- **Les zones à urbaniser** sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les zones à urbaniser comprennent :
  - Les zones à urbaniser « constructibles » : Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.
  - Les zones à urbaniser « non constructibles » : Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.
- **Les zones agricoles** sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.
- **Les zones naturelles et forestières** sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :
  - 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
  - 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
  - 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
  - 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
  - 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Peuvent être autorisées en zones A et N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière pour la zone N), ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

**La partie écrite du règlement** fixe, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.101-2. Le règlement peut fixer, en fonction des circonstances locales, un ensemble de règles relatives à l'usage des sols et la destination des constructions. Ces règles sont organisées en trois parties :

- 1- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités :
  - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités,
  - Règles permettant la mise en œuvre des objectifs de mixité sociale et fonctionnelle,
- 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère :
  - Volumétrie et implantation des constructions,
  - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère,
  - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions,
  - Stationnement,
- 3 – Équipements et réseaux :
  - Desserte par les voies publiques ou privées,
  - Desserte par les réseaux.

**L'évaluation environnementale** (si le territoire comprend un site Natura 2000) est exigée au titre de l'article L.104-1 à L.104-3 du Code de l'Urbanisme et sera intégrée au rapport de présentation du PLU. Elle présentera, en relation avec les incidences notables prévisibles sur l'environnement du projet de PLU (Article R.414-23 du Code de l'Environnement), l'ensemble des éléments suivants :

- l'analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution,
- l'analyse des incidences notables prévisibles de la mise en œuvre du plan sur l'environnement,
- une description de l'articulation du document avec les autres documents d'urbanisme et les plans et programmes soumis à évaluation environnementale,
- les choix retenus pour établir le PADD et le document d'orientation générale, ainsi que, le cas échéant, les raisons pour lesquels des choix alternatifs ont été écartés,
- les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il a lieu, les conséquences dommageables de la mise œuvre du schéma sur l'environnement,
- un résumé non technique ainsi que la présentation des méthodes utilisées pour la réalisation de l'évaluation.

**Les annexes** (articles R.151-52 et R.151-53 du Code de l'Urbanisme) comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées pour information dans le PLU, et plus particulièrement :

- les servitudes d'utilité publique (Plan d'exposition au bruit, Plans de prévention des risques),
- les périmètres reportés à titre informatif, comme les zones d'aménagement concerté ou les zones où un droit de préemption s'applique,
- les schémas de réseaux d'eau potable et d'assainissement,
- toute information nécessaire à la bonne compréhension des choix faits dans le PLU.

**Il ne peut être dérogé aux règles et servitudes définies par un PLU.**

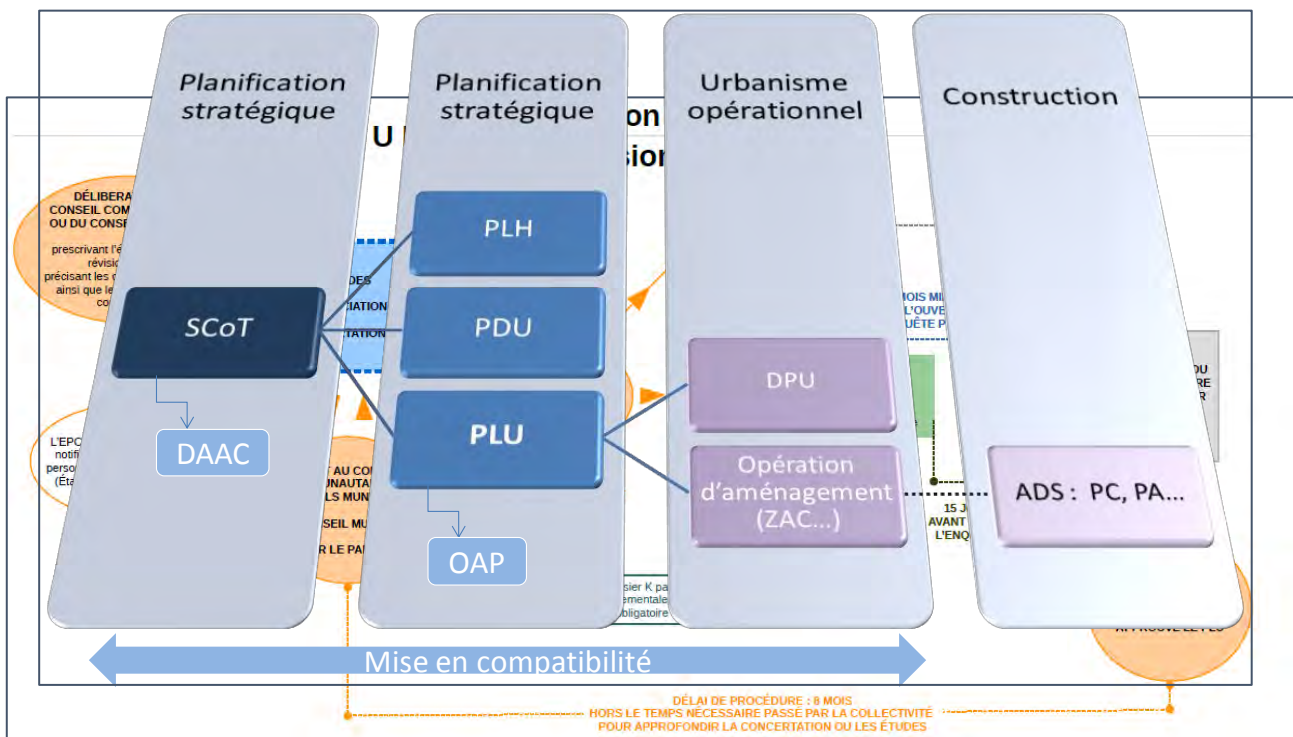
Le PLU doit être compatible, s'il y a lieu, avec les dispositions du SCOT, du schéma de secteur, du schéma de mise en valeur de la mer, de la charte du parc naturel régional ainsi que du plan des déplacements urbains et du programme local d'habitat et avec les schémas d'aménagement et de gestions relatifs à l'eau. Il doit être compatible avec les objectifs de gestion des risques d'inondation définis par les plans de gestion des risques d'inondation (PGRI). Il doit prendre en compte les schémas régionaux de cohérence écologique et les plans climat-énergie territoriaux.



Le SCOT demeure néanmoins le principal document supra-communal auquel le PLU doit se référer lorsqu'il existe, puisqu'il assure la prise en compte de la plupart des documents de rang supérieur et peut fixer des objectifs qualitatifs et quantitatifs aux collectivités dans l'aménagement de leur territoire. En l'absence d'un SCOT, le PLU devra assurer la prise en compte et la compatibilité directe avec les plans et programmes de rang supérieur.

**NB :** si nécessaire, le PLU peut comporter, s'il y a lieu, l'étude relative à la constructibilité le long des grands axes routiers (article L.111-8) et, en zone de montagne, les études prévues en matière de continuité de l'urbanisation (article L.122-7) et de protection des rives des plans d'eau (article L.122-14).

⇒ La place du PLU dans les documents d'aménagement et de planification



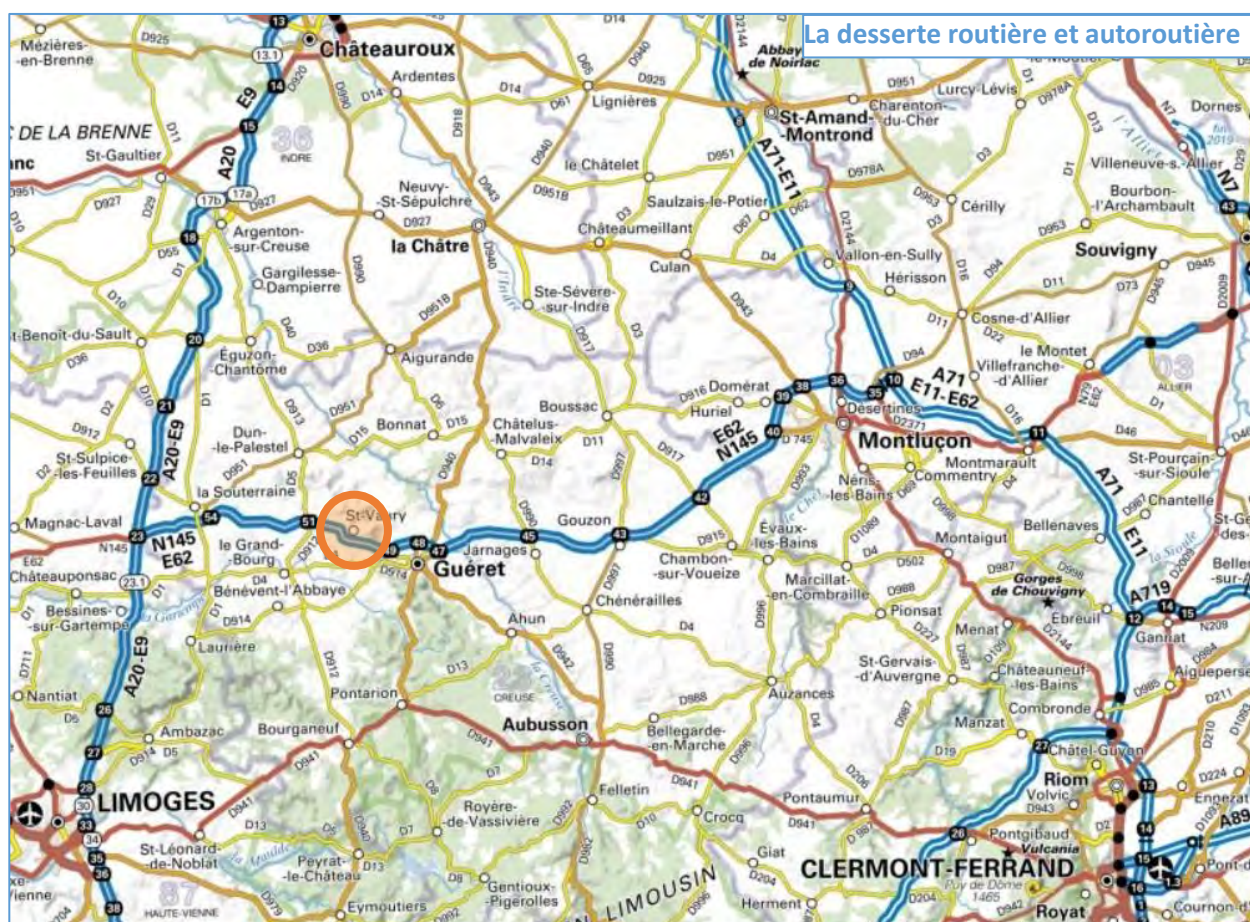
⇒ La procédure d'élaboration du PLU

## 1.2. Contexte géographique et institutionnel

### 1.2.1. Situation géographique

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 1 778 habitants** (RGP 2015). Commune très étendue (superficie de 46,50 km<sup>2</sup>), elle se distingue par :

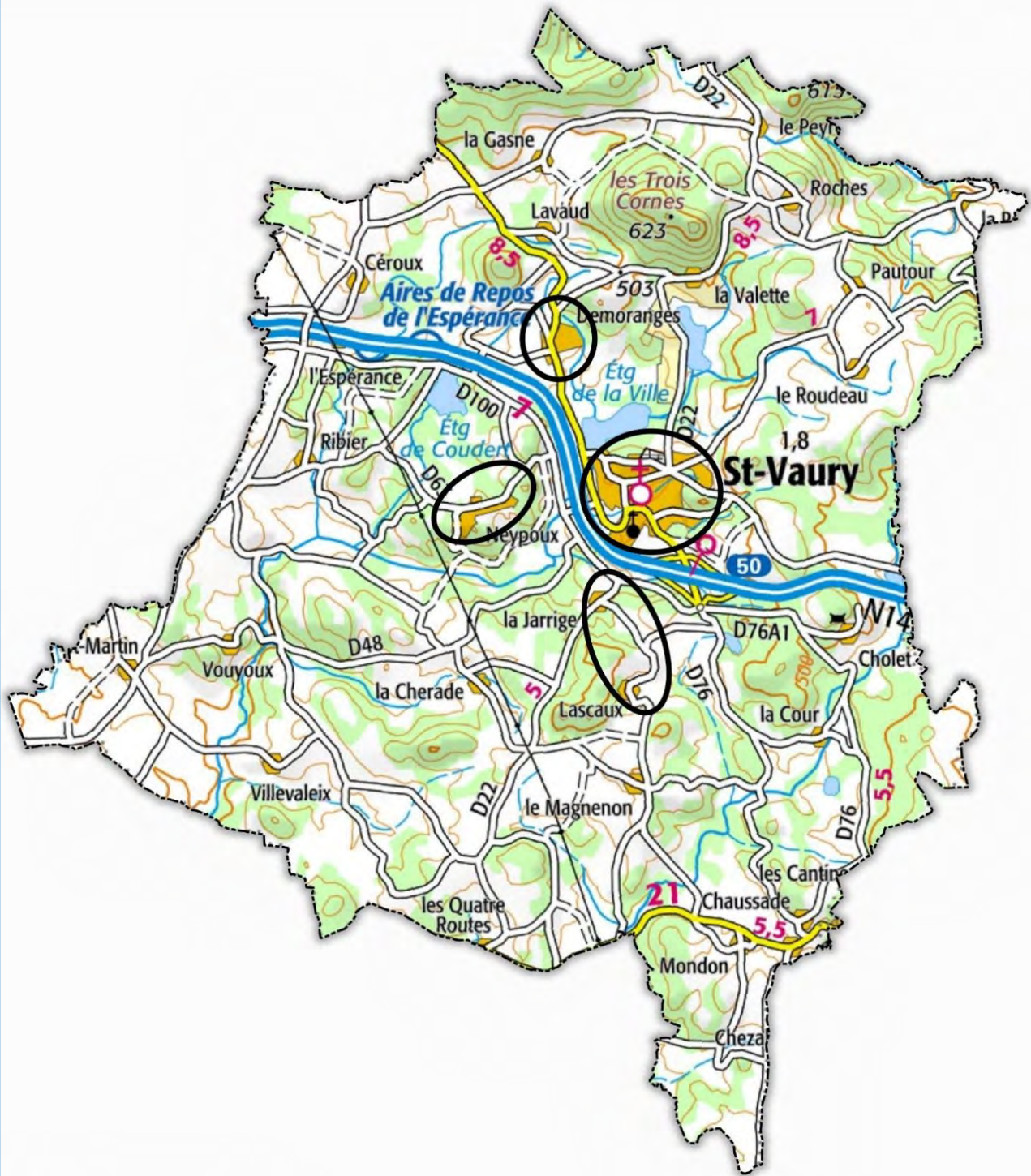
- **Une situation privilégiée puisqu'elle est directement accessible par la RN 145, axe structurant du Département**, qui relie Montluçon (A 71) à Limoges (A20) via Guéret et la Souterraine ; elle est également desservie par un réseau secondaire (D 22, D 76, D 913) qui contribue au maillage du territoire.



- **Un déclin démographique qui perdure depuis le début des années 70** (perte de 580 habitants en 40 ans) ;
- **Une structuration urbaine « très éclatée » avec 58 villages et hameaux** ce qui génère des problématiques en matière de réseaux, de préservation des espaces naturels et agricoles. Parmi les villages les plus importants, on peut citer Demoranges, Neypoux, la Jarrige/Lascaux...
- **La diversité de ses commerces, équipements et services de proximité** qui lui permettent de rayonner sur les communes voisines ;
- **Une offre d'emplois conséquente** en lien notamment avec le Centre Hospitalier Spécialisé de la Valette et sa zone d'activités communautaire de la Jarrige localisée à proximité de la RN 145 ;



### Situation géographique - Saint-Vaury



▭ Limite communale

0 500 1000 m

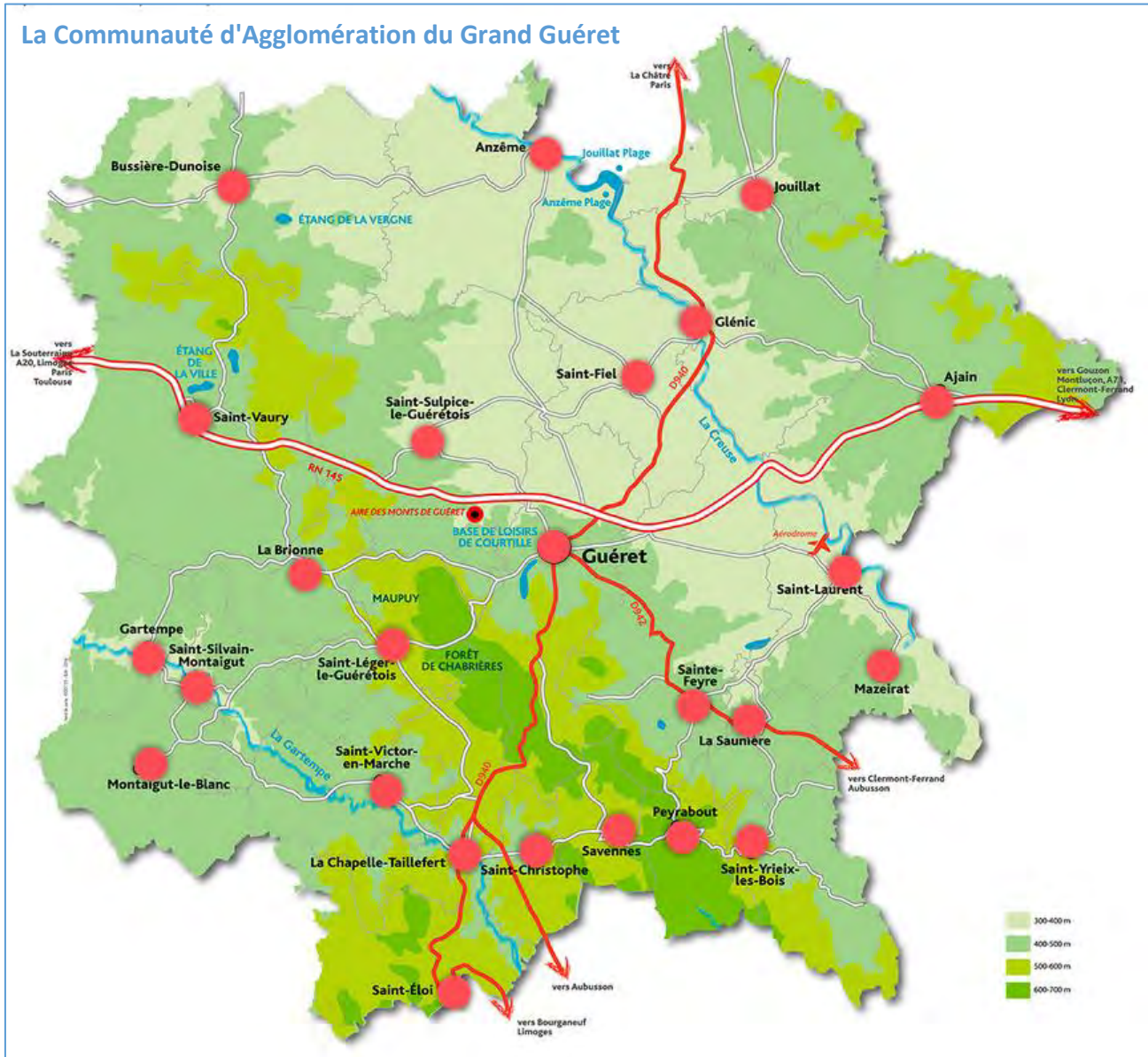
Réalisation : CAMPUS Développement - octobre 2018 /  
Fond de plan : Géoportail



## 1.2.2. Focus sur la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

### ⇒ Historique

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret est un Etablissement Public de Coopération Intercommunale regroupant aujourd'hui **25 communes membres** au sein d'un espace de solidarité, en vue de l'élaboration d'un projet commun de développement et d'aménagement du territoire.



Les grandes étapes de la construction de la Communauté d'Agglomération sont les suivantes :

- **Le 15 décembre 1992 naît le District du Pays de Guéret Saint-Vaury.**
- **Sept ans plus tard, le 1er décembre 1999, le district est transformé en Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury** ; elle regroupe alors 17 communes : Ajain, La Brionne, La Chapelle-Taillefert, Gartempe, Guéret, Montaigut-le-Blanc, Saint-Christophe, Sainte-Feyre, Saint-Fiel, Saint-Laurent, Saint-Léger-le-Guérétois, Saint-Silvain-Montaigut, Saint-Sulpice-le-Guérétois, Saint-Vaury, Saint-Victor-Marche, La Saunière, Savennes.



- Les Communes de Bussière-Dunoise et de Glénic adhèrent à la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury le 1er janvier 2003.
- **10 ans après, le 1er janvier 2013, la Communauté de Communes se transforme en Communauté d'Agglomération du Grand Guéret** en intégrant trois nouvelles communes : Anzême, Jouillat et Saint-Eloi portant ainsi à 22 le nombre de communes membres, soit environ 31 000 habitants.
- Depuis janvier 2018, 3 nouvelles communes intègrent le Grand Guéret : Mazeirat, Peyrabout et Saint-Yrieix-les-Bois.

## ⇒ Les documents communautaires de planification stratégique

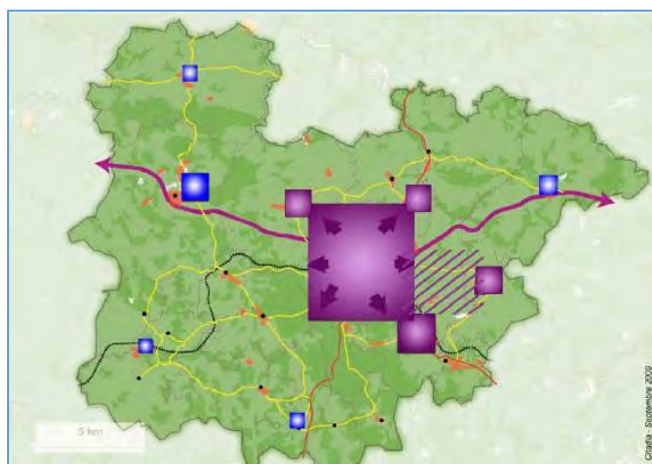
### – Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Guéret

La Communauté d'Agglomération dispose **d'un SCoT qui a été approuvé le 12 décembre 2012** ; il doit faire l'objet d'une évaluation qui est en cours afin d'établir un premier bilan 6 ans après sa mise en œuvre. A l'issue de cette évaluation, une procédure de révision/modification sera engagée afin de prendre en compte l'extension du périmètre de l'EPCI.

### Rappel de l'organisation spatiale du territoire (PADD)

Afin d'assurer un développement équilibré de l'ensemble du territoire, le SCoT privilégie une croissance principale concentrée et polarisée autour du pôle urbain central et autour des polarités rurales relais. Ce choix vise à renforcer l'attractivité globale du territoire, à lui offrir une identité forte et une reconnaissance à l'échelle régionale. **Trois secteurs complémentaires caractérisent ce territoire :**

- **Le pôle urbain de Guéret et les communes directement associées au développement de l'agglomération et à son fonctionnement** (habitat, activités économiques, services, équipements...). Ces communes périurbaines rayonnent également sur les territoires ruraux.
- **Les pôles de proximité, tel que Saint-Vaury**, situés au cœur des territoires ruraux et qui présentent un certain niveau d'équipement 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.



Le pôle urbain	Les pôles de proximité	L'espace rural
Le pôle urbain central est constitué des communes de : <b>Guéret, Sainte Feyre, Saint-Sulpice-le-Guérétois, Saint-Fiel et Saint-Laurent</b>	Les pôles de proximité sont : <b>Saint-Vaury, Ajain, Bussière-Dunoise, Montaigut-le-Blanc, La Chapelle-Taillefert</b>	L'espace rural est constitué des communes qui sont sous influence du pôle urbain ou des pôles de proximité, mais dont le rythme de développement reste faible ou modéré. Sont concernées les communes de : <b>La Brionne, Glénic, Gartempe, Saint-Christophe, Saint-Léger-le-Guérétois, Saint-Silvain-Montaigut, Saint-Victor-en-Marche, La Saunière, Savennes.</b>

**Les principaux objectifs et orientations du SCoT** ont été définis à travers les **3 piliers du développement durable**.

- **1. La dimension sociale, déclinée selon les 4 objectifs suivants :**

- 1. Un développement équitable et solidaire de l'habitat

L'objectif est de créer une nouvelle offre de logements qui permette de répondre aux besoins de l'ensemble des communes mais aussi aux besoins spécifiques de certaines populations (logements sociaux, hébergements adaptés...), en utilisant au mieux les opportunités foncières existantes : logements vacants, friches urbaines ou à proximité des bourgs.

- 2. La consolidation de l'organisation des équipements et services à la population

L'objectif est de moderniser et de permettre la création de nouveaux équipements culturels, sportifs et ludiques de rang communautaire, voir départemental tout en maintenant et en développant les principaux équipements et services de proximité.

- 3. Une coordination du développement des activités commerciales

L'objectif est de favoriser le maintien de la fonction commerciale des centres villes et centres bourgs, et d'orienter l'implantation de nouveaux commerces dans les espaces aménagés dédiés.

- 4. Une maîtrise de la croissance des déplacements et une mutualisation des moyens

La création de différents services de transports en commun et le regroupement des espaces de partage (pôle intermodal, aire de covoiturage...) constituent les objectifs prioritaires pour améliorer les lignes existantes et/ou pour créer de nouveaux services ou pratiques en matière de déplacements et de transports en commun.

## ➤ 2. La dimension économique, déclinée selon les 3 objectifs suivants :

- 1. Une harmonisation du développement économique et commercial à partir des atouts du territoire : localiser la bonne entreprise au bon endroit

Au-delà du maintien de l'emploi administratif et de services, l'objectif est de diversifier l'économie locale en consolidant l'offre en foncier « industriel et artisanal » équipé, en confortant l'offre commerciale par une complémentarité entre commerces urbains et zones périphériques, en maintenant les activités économiques et de services de proximité.

- 2. Une consolidation des activités agricoles et forestières locales

Les choix d'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones doivent être justifiés au regard du maintien, du développement et de la diversification des activités agricoles.

- 3. Une valorisation du potentiel touristique

Le tourisme représente à la fois une opportunité de diversification économique possible et un moyen de conforter l'attractivité résidentielle du territoire, en particulier pour les secteurs ruraux.

## ➤ 3. La dimension environnementale, déclinée selon les 5 objectifs suivants :

- 1. Une préservation des ressources naturelles du territoire

Le territoire est principalement caractérisé par ses espaces ruraux et forestiers et par la qualité de ses paysages. L'objectif du SCoT est de préserver ce « territoire nature » par une protection de ses ressources naturelles (eau et sols).

- 2. La conservation des espaces naturels et le maintien de la biodiversité

Le SCoT se donne pour ambition de maintenir les corridors de biodiversité identifiés (espaces remarquables, cours d'eau et leurs berges, espaces boisés, haies, zones humides...) permettant un bon état écologique et une certaine continuité entre ces différents espaces...

- 3. Le maintien de l'identité et de la valeur des paysages

Le SCoT insiste sur la nécessité d'apporter un soin particulier à la qualité architecturale et à l'intégration paysagère des nouvelles constructions, à la mise en valeur des espaces publics et à l'entretien du patrimoine rural ancien.

- 4. Une meilleure prise en compte des risques majeurs, des pollutions et des nuisances dans les choix d'urbanisme

Le SCoT visera à prévenir les risques naturels en interdisant toute construction dans les zones « inondables » connues et veillera à limiter dans les documents d'urbanisme la cohabitation entre zones d'habitat et zones d'activités, industrielles notamment.

- 5. La réduction de la consommation d'énergie et le développement des énergies renouvelables

Le SCoT soutient un modèle de développement moins consommateur d'énergies fossiles et moins émetteur de gaz à effet de serre, par une maîtrise de l'étalement urbain, une articulation entre urbanisation et proximité des services de transport, par la mise en œuvre de dispositifs permettant l'amélioration de l'efficacité énergétique des bâtiments. Le SCoT a pour ambition de structurer les filières de production locale des énergies renouvelables : bois, géothermie, solaire, éolien, méthanisation...

**Le PLU de Saint-Vaury devra être compatible avec les orientations et les objectifs du SCoT.**

#### — Le Programme Local de l'Habitat (PLH) du Grand Guéret

La Communauté d'Agglomération dispose également d'un PLH qui a été approuvé le 25 septembre 2014 pour la période 2014-2019. Il représente le volet opérationnel en matière d'habitat de SCoT et tient compte de la dynamique démographique actuelle et du bilan des politiques d'accueil engagées par notre 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 de notre 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.

Cette « feuille de route » en matière de développement de l'habitat intègre les réalisations ou engagements en cours au niveau communal comme par exemple : l'amélioration des logements du parc privé (mise aux normes, adaptation des logements, développement de l'offre locative privée...) et la valorisation du patrimoine (opération façades), la création d'éco quartier, l'acquisition réhabilitation d'immeubles en centre bourg, la construction ou la réhabilitation de logements publics et la rénovation des hébergements spécifiques (FJT, EHPAD, internat...)

**Le PLU de Saint-Vaury devra être compatible avec les objectifs du PLH.**

#### ⇒ Les autres politiques conduites par le Grand Guéret

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret porte de nombreuses politiques qui visent à développer l'attractivité économique et résidentielle du territoire mais aussi à préserver un cadre de vie de grande qualité. On peut citer notamment :

- **Le Plan Climat-Energie Territorial (PCET) qui est en cours d'élaboration.** Ce plan s'intègre au projet politique de la collectivité afin de prendre en compte la limitation des émissions de Gaz à Effet de



Serre sur le territoire et l'adaptation aux effets du changement climatique afin de réduire la vulnérabilité du territoire.

- **La Charte forestière** qui concerne le territoire de projet, composé de la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret et de la Communauté de Communes Portes de la Creuse en Marche, sur lequel est mené un programme d'actions visant l'aménagement et le développement durable des forêts locales.
- **Le Contrat de Ville 2015-2020** qui constitue une opportunité et une ambition au service de tout le territoire de l'agglomération et de ses habitants, à la fois comme facteur de réduction des inégalités et de la pauvreté mais également comme outil innovant d'une nouvelle forme de coopération entre tous les acteurs.
- Le plan global de déplacement mis en œuvre à l'échelle de la Communauté (réseau Agglo'bus)
- ...

**Le PLU de Saint-Vaury devra prendre en compte les orientations et les objectifs de ces différentes politiques afin de privilégier une approche d'aménagement et de développement global et partagé à l'échelle du territoire du Grand Guéret.**

### 1.3. Synthèse du contexte réglementaire, géographique et institutionnel

<b>CONTEXTE REGLEMENTAIRE et INSTITUTIONNEL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Une commune qui est membre de la Communauté d'agglomération du Grand Guéret (25 communes)</li> <li>– Un PLU qui doit être compatible avec le SCoT et le PLH du Grand Guéret</li> </ul>
<b>CONTEXTE GEOGRAPHIQUE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Saint-Vaury, principal pôle d'équilibre et de proximité de l'Agglomération avec 1 778 habitants qui s'étend sur 46,5 km<sup>2</sup></b> ; elle est identifiée comme « <i>pôle de proximité</i> » dans le SCOT.</li> <li>– <b>Une commune avec une structuration urbaine « très éclatée » avec 58 villages et hameaux</b> ; parmi les villages les plus importants, on peut citer Demoranges, Neypoux, la Jarrige/Lascaux.</li> <li>– <b>Une commune qui bénéficie d'une situation privilégiée puisqu'elle est directement accessible par la RN 145, axe structurant du Département</b> ; elle est également desservie par un réseau secondaire (D 22, D 76, D 913) qui contribue au maillage du territoire</li> </ul>

## 2. LES DYNAMIQUES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES ET HABITAT

### 2.1. Les dynamiques sociodémographiques

#### 2.1.1. Une commune en déclin démographique depuis 1968

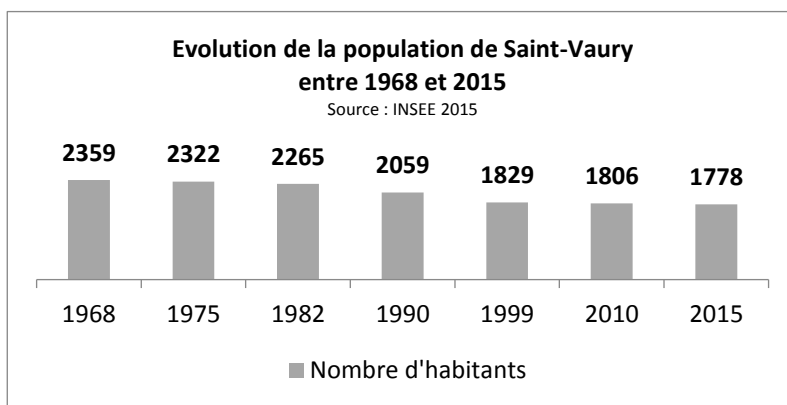
La commune de Saint-Vaury compte 1 778 habitants en 2015 (INSEE). Son poids démographique est relativement homogène depuis la Révolution Française, au regard des recensements connus, bien que la commune ait enregistré des pics de population au cours du 19<sup>ème</sup> siècle jusqu'à 2 700 habitants, et un creux dans l'après-guerre avec 1 701 habitants en 1954 (source Ldh/EHESS/Cassini).

#### ⇒ Une chute démographique entre 1982 et 1999

Cependant, le nombre d'habitants est en baisse constante depuis 1968 : **en 47 ans, Saint-Vaury a perdu 581 habitants soit l'équivalent d'1/3 de sa population actuelle.**

C'est entre 1982 et 1999 que la baisse a été la plus importante avec une perte de 436 habitants en 17 ans.

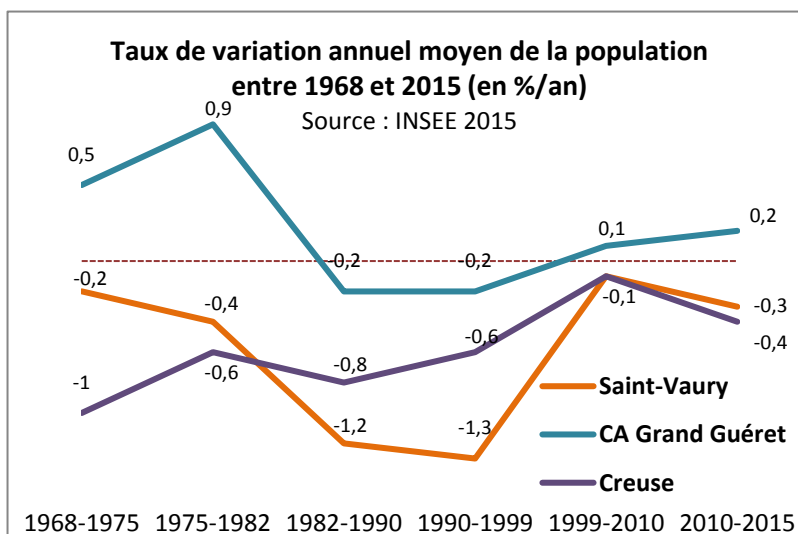
Depuis 1999, le nombre d'habitants recule légèrement, passant de 1 829 à 1 778 en 2015, soit une baisse de 51 habitants.



#### ⇒ Saint-Vaury, en moins bonne santé démographique que le Grand Guéret

Le graphique ci-après permet de comparer les rythmes démographiques de Saint-Vaury à ceux du Grand Guéret et du département. Quatre périodes se distinguent :

- 1968-1982 : alors que la Creuse connaît une nette baisse de sa population, le Grand Guéret connaît lui un regain démographique. Mais ce dernier n'est pas profitable pour toutes les communes, puisque Saint-Vaury perd de plus en plus d'habitants.
- 1982-1999 : la chute démographique touche l'ensemble des territoires, bien que la baisse soit plus mesurée sur le département, et que les valeurs négatives restent faibles sur le Grand Guéret.
- 1999-2010 : les rythmes de variation de la population de Saint-Vaury, du Grand Guéret et du département convergent lors de cette décennie, avec un ralentissement net des variations de population ; les variations avoisinant les 0%.



- 2010-2015 : les dernières tendances montrent le commencement d'un nouveau cycle avec une légère tendance à la reprise démographique sur le Grand Guéret, et de nouvelles pertes démographiques sur Saint-Vaury.

**Saint-Vaury connaît des dynamiques de population proportionnellement identiques à Guéret.** Les communes autour de Guéret, et de manière plus générale, l'Est de la communauté d'agglomération, ont des évolutions plus positives que les communes de la frange ouest.

⇒ Une baisse démographique liée à un solde naturel négatif

Entre 1999 et 2015 :	Solde migratoire en %/an	Solde naturel en %/an	Variation annuelle moyenne de la population en %/an
Saint-Vaury	0,28	-0,46	-0,18
CA Grand Guéret	0,40	-0,29	0,11
Creuse	0,59	-0,80	-0,21

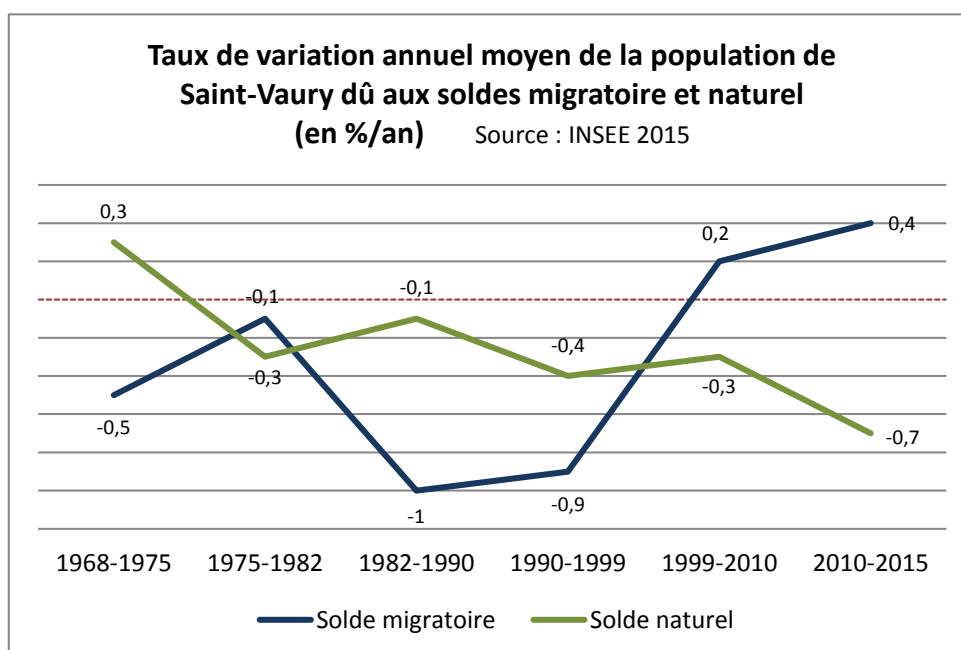
Source : INSEE 2015

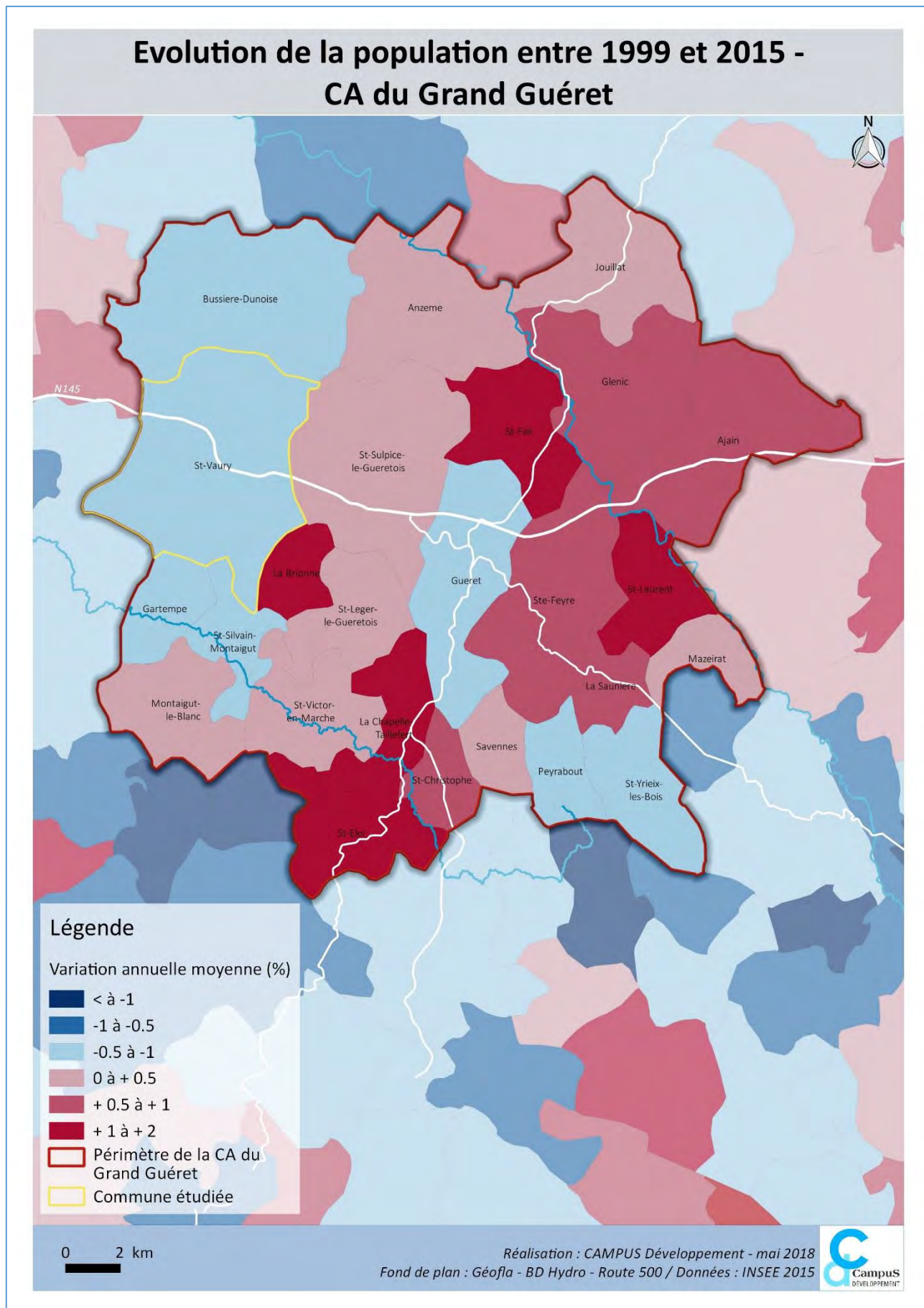
**Solde naturel** = différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès.  
**Solde migratoire** = différence entre le nombre d'arrivées et le nombre de départs.

Depuis 1999, et à l'inverse du Grand Guéret, **l'arrivée de population nouvelle ne compense pas suffisamment le solde naturel négatif enregistré sur Saint-Vaury**, car le nombre de décès enregistrés (383 entre 1999 et 2015) dépasse largement le nombre de naissances (253).

À noter que sur les 5 dernières années (2010-2015), et comme le montre le graphique ci-dessus, la tendance à l'accentuation du solde naturel négatif se poursuit sur Saint-Vaury : le solde naturel négatif annuel moyen entre 2010 et 2015 est de -0,67%/an, contre -0,46 sur l'ensemble de la période 1999-2015. Cela signifie que le nombre de naissance est de plus en plus insuffisant pour compenser le nombre de décès.

**Bien que le solde migratoire soit positif depuis 1999, il peine toujours à compenser le solde naturel négatif.**



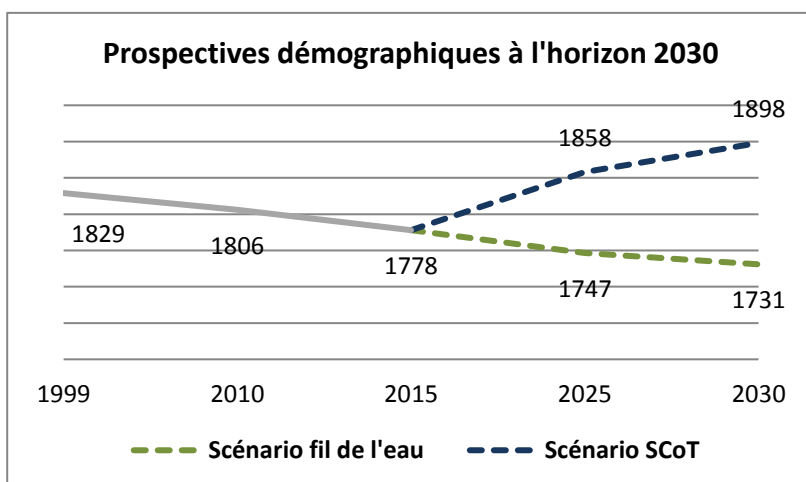


## ⇒ Les perspectives démographiques

Le scénario « au fil de l'eau » correspond à la continuité des dynamiques de la période 1999-2015 à horizon 2030, soit un taux de variation annuel moyen de la population de -0,18%/an.

Le scénario SCoT correspond à la variation annuelle moyenne de la population estimée à partir du projet de SCoT en vigueur au 30 juillet 2018, lequel vise à atteindre sur l'ensemble de son territoire 29 000 à 30 000 habitants à horizon 2025-2030. Ainsi, nous avons estimé la variation annuelle moyenne du territoire à +0,45%/an, et nous l'avons appliquée à la commune de Saint-Vaury.

Dans le scénario « au fil de l'eau », la population continue de baisser pour atteindre 1 731 habitants en 2030. Le solde naturel négatif s'accroît, et n'est pas contrecarré par le solde migratoire. Ce scénario est très différent du **scénario estimé du SCoT** où la courbe de population s'inverse pour avoisiner les 2 000 habitants en 2030. À noter que l'ouverture de la Maison de Santé en 2019, créant de l'attractivité en termes de services et d'emplois, pourrait permettre d'inverser la tendance au fil de l'eau et viser la réalisation du projet de SCoT.



### 2.1.2. Une commune légèrement plus « jeune » que le Grand Guéret mais qui tend à vieillir

#### ⇒ Un indice de jeunesse proche de la moyenne du Grand Guéret

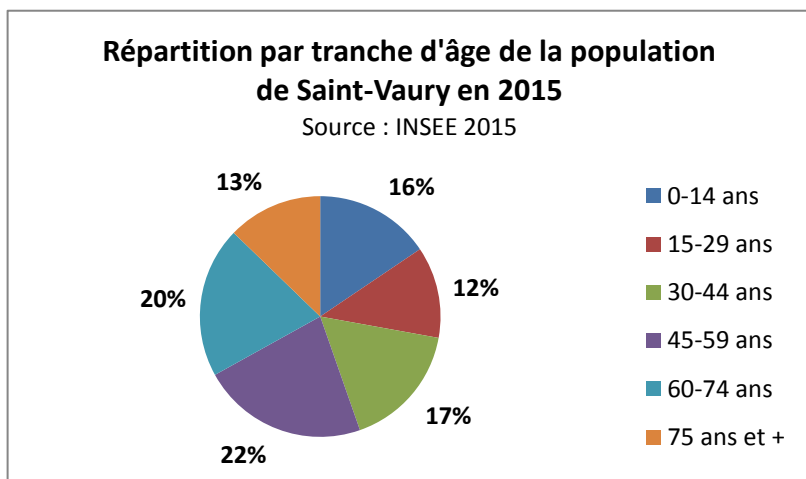
L'indice de jeunesse de Saint-Vaury est de 0,72 en 2015 : cela signifie que la commune compte en moyenne 7 jeunes de moins de 20 pour 10 personnes âgées de 60 ans et plus. Cet indice est similaire à celui du Grand Guéret (0,67), alors que la Creuse enregistre un indice de jeunesse très bas de 0,51.

**Indice de jeunesse** = rapport entre la population âgée de moins de 20 ans et celle âgée de 60 ans et plus. Un indice de 1 signifie qu'il existe 1 personne de moins de 20 ans pour 1 personne de 60 ans et plus.

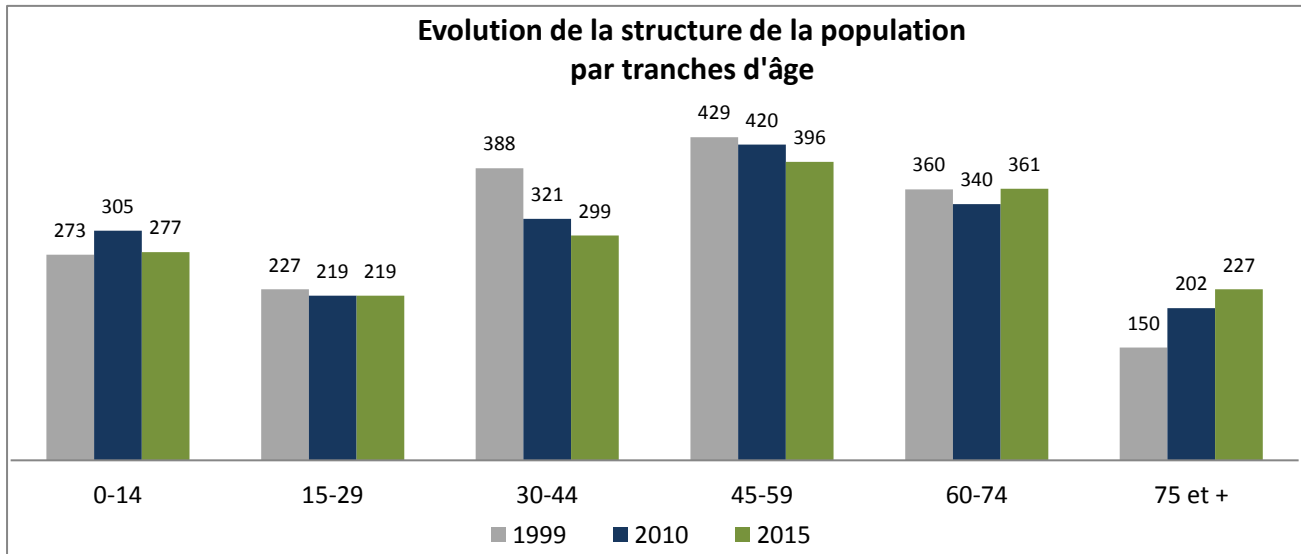
#### ⇒ Un poids des 75 ans et + grandissant (13%)

La baisse du nombre d'habitants depuis 1999 impacte uniquement les tranches d'âge 30-44 ans et 45-59 ans. Elles représentent respectivement en 2015 17% et 22% de la population de Saint-Vaury.

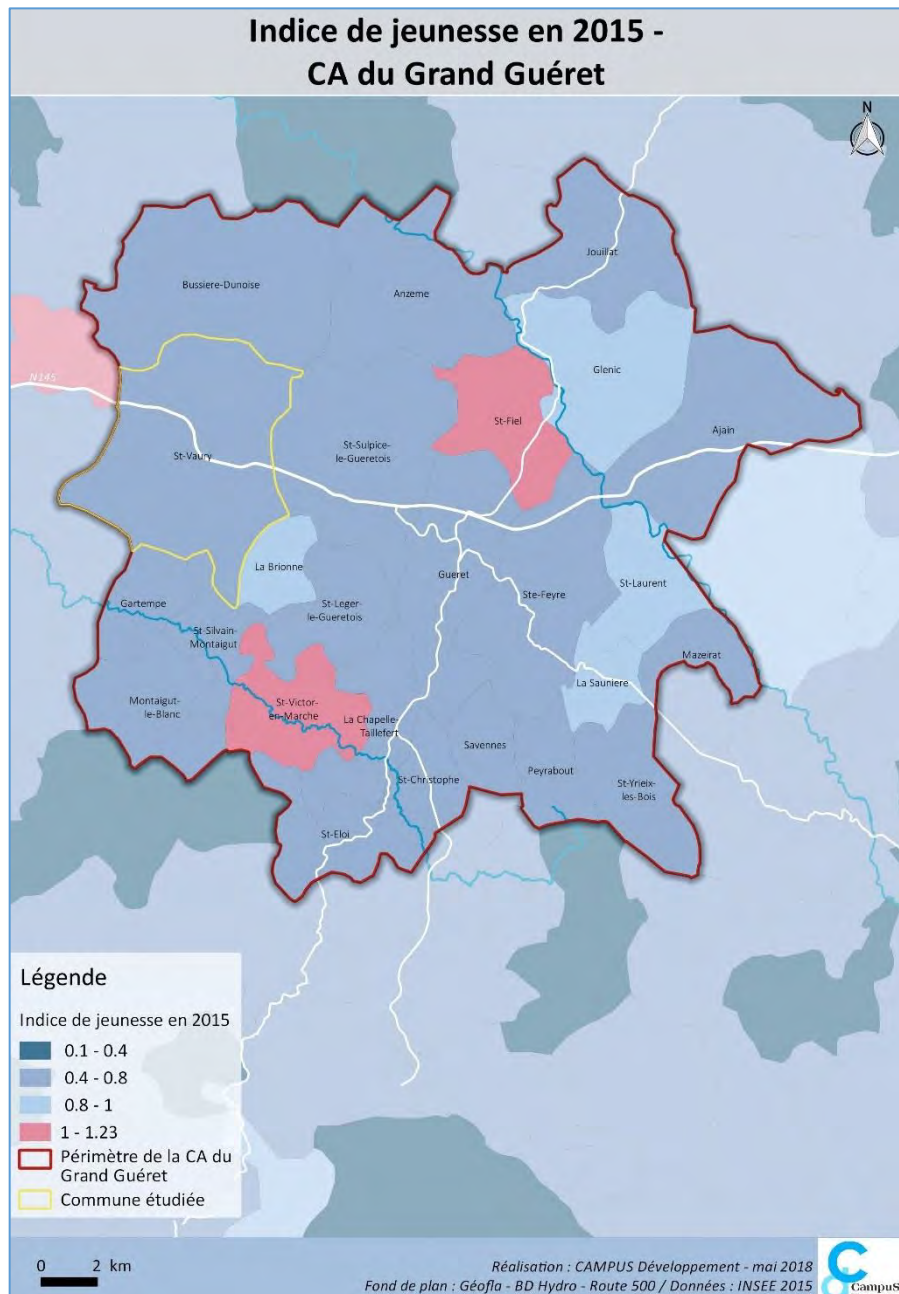
À l'inverse, alors que la population a diminué, le nombre d'habitants de 75 ans et plus a quant à lui nettement augmenté, passant de 150 à 227 personnes entre 1999 et 2015.

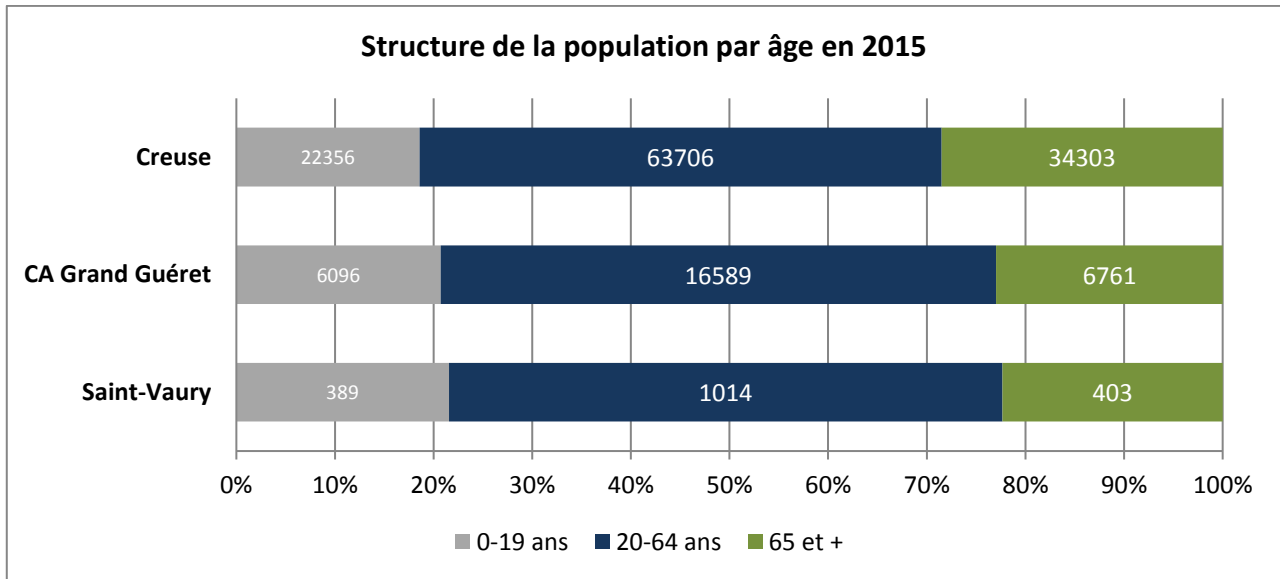






Malgré tout, à l'échelle de la Creuse qui est le département le plus âgé de France, **Saint-Vaury et le Grand Guéret ont une part des 0-19 ans plus importante que la moyenne départementale, et à l'inverse, une part des 65 ans et + qui est moins importante.**

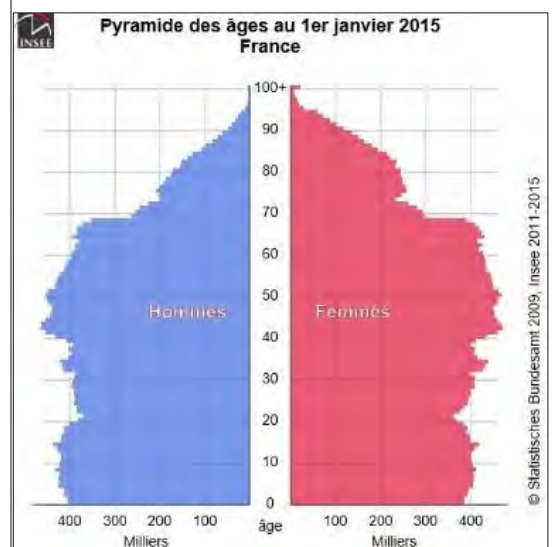
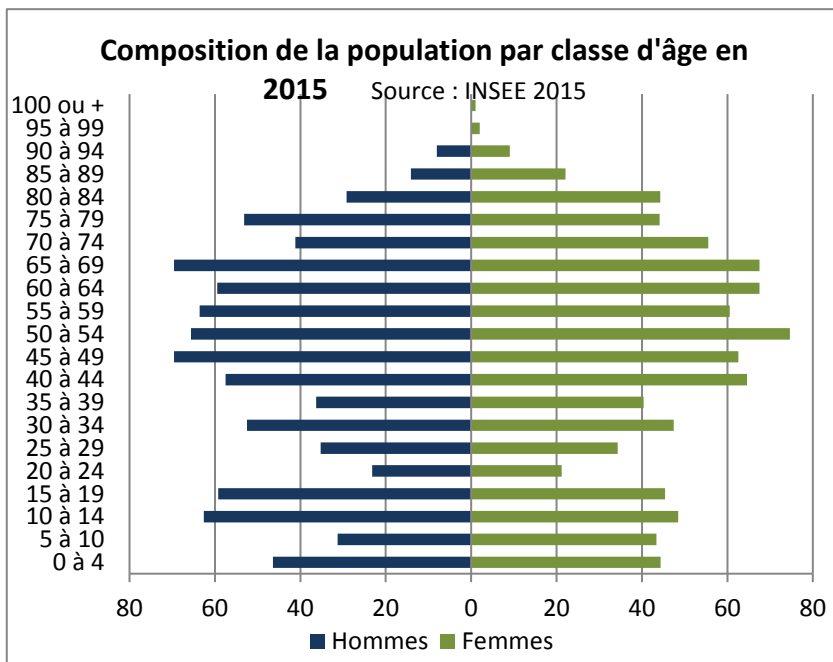




⇒ **Un processus de vieillissement de la population**

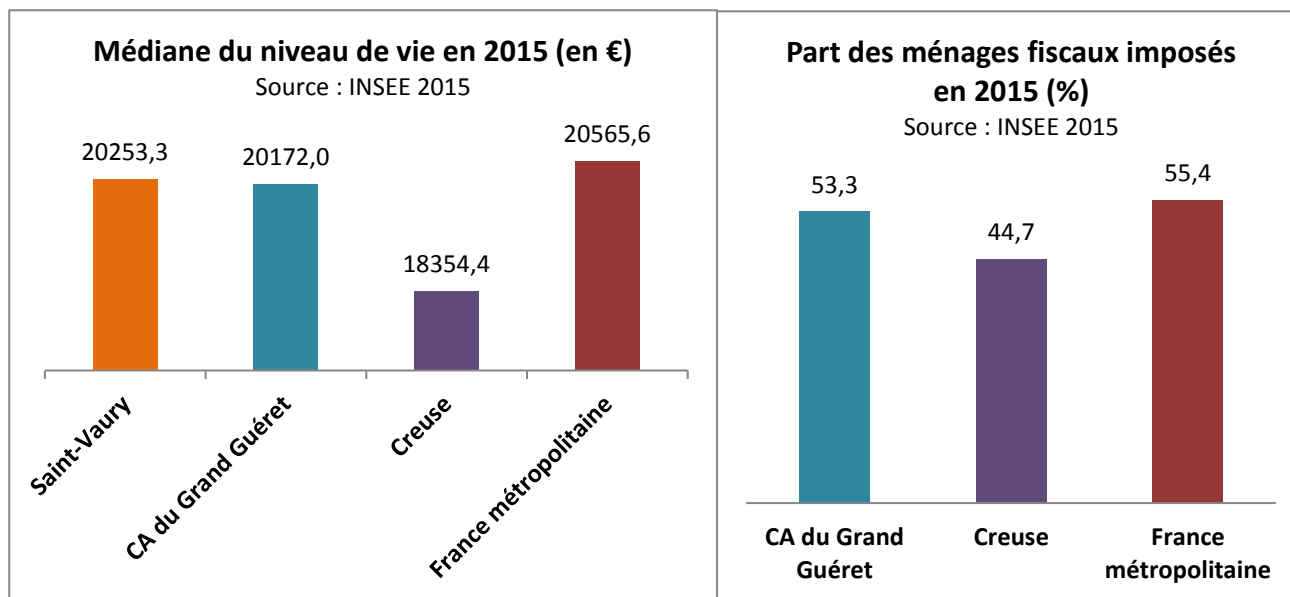
Toutefois, l'analyse des pyramides des âges en 2015 montre que le processus de vieillissement de la population, en cours en France de manière globale, est en œuvre sur Saint-Vaury :

- Le sommet de la pyramide ne s'effile pas au-delà de la catégorie des 65-69 ans, mais reste évasé, témoignant d'une forte longévité de la population.
- Le tronc de la pyramide dans la tranche d'âge 40-69 ans est la plus large, laissant prévoir l'accroissement du vieillissement de la population.
- La base de la pyramide est moins large que le tronc : la natalité tend donc à diminuer, et ne permet pas de rattraper le vieillissement de la population. Les 20-24 ans, mais aussi les 25-29 ans, sont les moins nombreux. Il s'agit là d'un constat généralisé dans les départements dits ruraux : les jeunes partent vers les grandes villes pour y étudier puis la plupart y restent pour construire le début de leurs carrières professionnelles, avant d'envisager, pour certains, un retour dans leur région d'origine.





⇒ Le niveau de vie des Saint-Valériens quasi-identique à celui des Français



**Le revenu annuel médian par unité de consommation des ménages de Saint-Vaury s'élève à 20 253 €, soit un revenu légèrement inférieur à la médiane nationale, et légèrement supérieur à la médiane du Grand Guéret.** En revanche, il est supérieur de 9% à la médiane départementale.

La part des ménages fiscaux imposés nous montre que les ménages du territoire du Grand Guéret se situent dans une situation similaire aux ménages français, et dans une situation nettement plus favorable que les ménages de Creuse.

*NB : la base de données « FiLoSoFi » de l'INSEE appliquant le secret statistique, il n'existe pas de données publiques plus précises sur les revenus des ménages de Saint-Vaury.*

Le **niveau de vie** est égal au revenu disponible du ménage divisé par le nombre d'unités de consommation, dépendantes de la taille du ménage : il faut compter une unité pour le premier adulte, 0,5 unité pour chaque personne supplémentaire de plus de 14 ans et 0,3 pour chaque enfant de moins de 14 ans.

Le **revenu médian** indique que 50% des habitants ont un revenu supérieur au revenu médian et autant ont un revenu inférieur.

### 2.1.3. Des ménages de plus en plus petits

#### ⇒ Une taille moyenne des ménages inférieure à la moyenne nationale

**Taille moyenne des ménages** = nombre moyen d'occupants par résidence principale.

**La taille moyenne des ménages de Saint-Vaury s'élève à 2 en 2015.**

Elle n'a cessé de diminuer depuis 1968, en suivant la même courbe que le Grand Guéret et le département. En 2015, les moyennes de ces trois territoires se sont rejointes à un niveau inférieur à la moyenne française de 2,23.

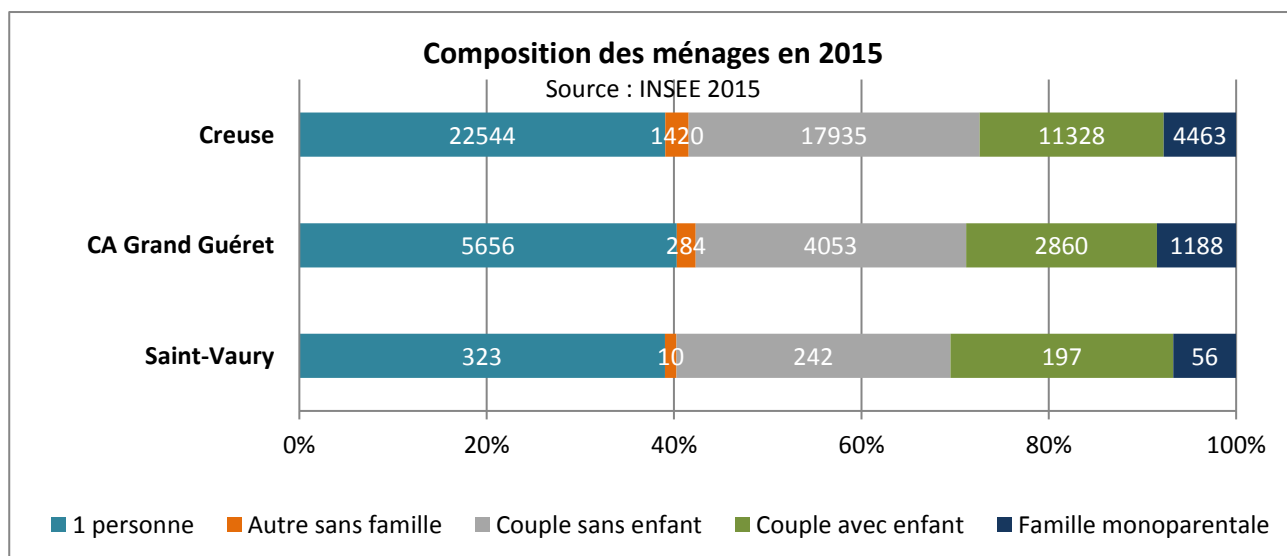
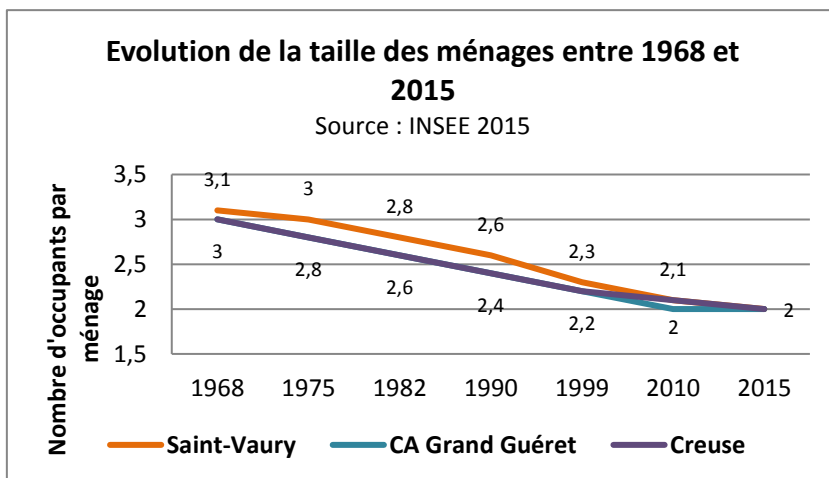
À noter que depuis 1968, la taille moyenne des ménages n'a cessé de diminuer partout en France. L'INSEE estime qu'elle sera comprise entre 2,04 et 2,08 en 2030.

Cette diminution est liée au fait que le nombre de ménages augmente à une vitesse plus rapide que la population. Les causes sont multi-factuelles, avec notamment :

- L'allongement de l'espérance de vie,
- La diminution du nombre d'enfants moyen,
- L'ampliation des phénomènes de décohabitation (de plus en plus de personnes vivent seules, les couples se séparent plus, les enfants vivent moins longtemps avec leurs parents, ...).

#### ⇒ Une grande majorité de personnes seules vit à Saint-Vaury

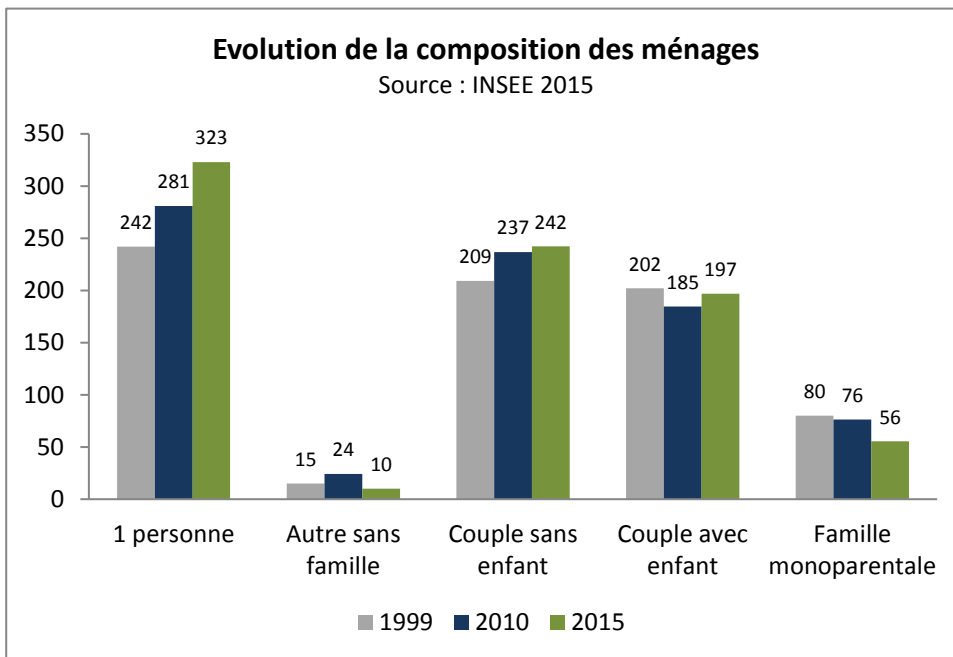
**Sur Saint-Vaury, les ménages sont majoritairement composés de personnes seules.** En 2015, on compte 323 ménages composés d'une personne, **soit 39% des ménages**. Viennent ensuite les couples sans enfants (29%) et les couples avec enfants (24%). Les familles monoparentales représentent 7% des ménages.



Il s'agit d'une composition des ménages relativement comparable à celle du Grand Guéret et de la Creuse, ainsi qu'au territoire national.

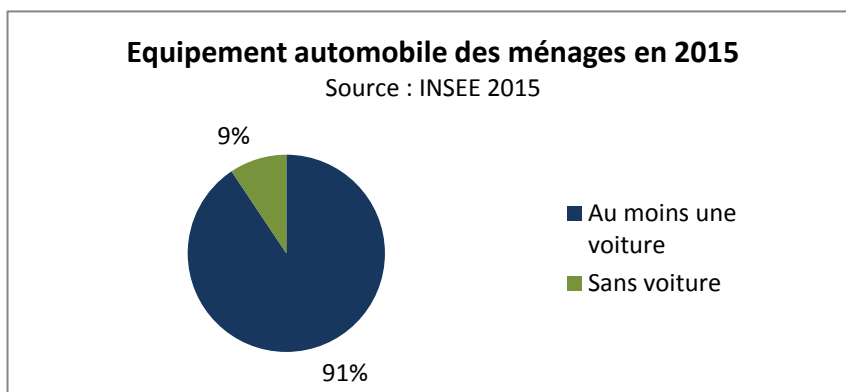
À noter toutefois que la part des couples avec enfant(s) est légèrement supérieure sur Saint-Vaury avec un taux de 24% des ménages contre 20% pour le Grand Guéret et la Creuse.

Les ménages composés d'une personne augmentent à un rythme plus rapide depuis 1999 à la différence des autres catégories de ménages, expliquant en partie la baisse de la taille moyenne des ménages.



⇒ Des ménages captifs, sans équipement automobile, en baisse constante depuis 1999

9% des ménages n'ont pas d'équipement automobile sur la commune. Cela représente 78 ménages, soit environ 155 individus captifs sur la commune (estimation à partir de la taille moyenne des ménages). Si ce nombre est en constante diminution (112 ménages en 1999), il représente un enjeu de mobilité alternative sur le territoire.



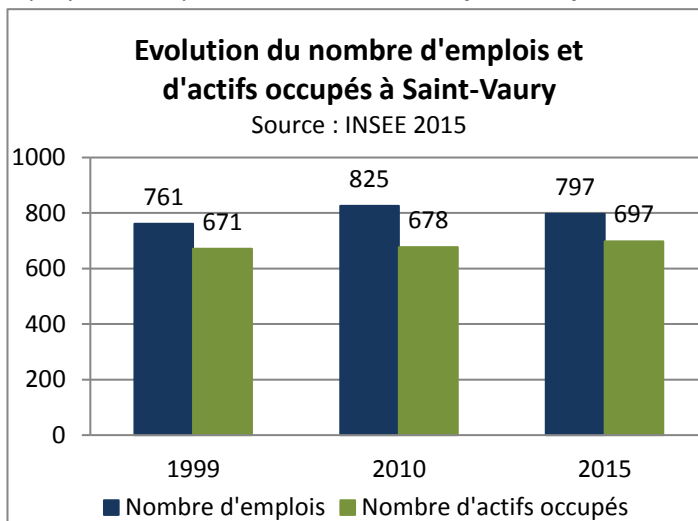
### 2.1.4. Saint-Vaury, pôle d'emplois et de proximité du Grand Guéret

⇒ Un pôle de proximité qui offre près de 800 emplois

**Pôle d'emplois et de proximité du Grand Guéret, Saint-Vaury compte 797 emplois en 2015, soit 5% des emplois du Grand Guéret.** Parmi les principaux employeurs, on peut citer le **Centre Hospitalier Spécialisé de la Valette** (plus de 200 emplois).

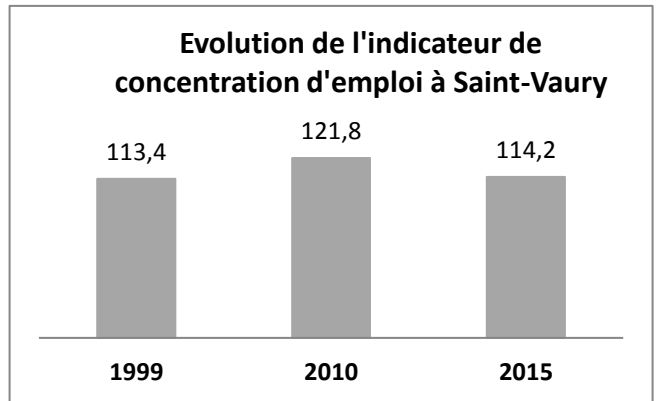
Entre 1999 et 2015, Saint-Vaury enregistre un total de 36 emplois supplémentaires. À noter qu'une forte hausse de l'emploi a été enregistrée entre 1999 et 2010 (+64 emplois), puis une baisse de -28 emplois sur la période récente 2010-2015.

Le nombre d'actifs occupés a quant à lui augmenté de manière continue et moins marquée que l'emploi, avec + 26 actifs occupés entre 1999 et 2015 dont 19 supplémentaires entre 2010 et 2015.



**Indicateur de concentration d'emploi** = rapport entre le nombre d'emplois total d'un territoire sur le nombre d'actifs ayant un emploi.

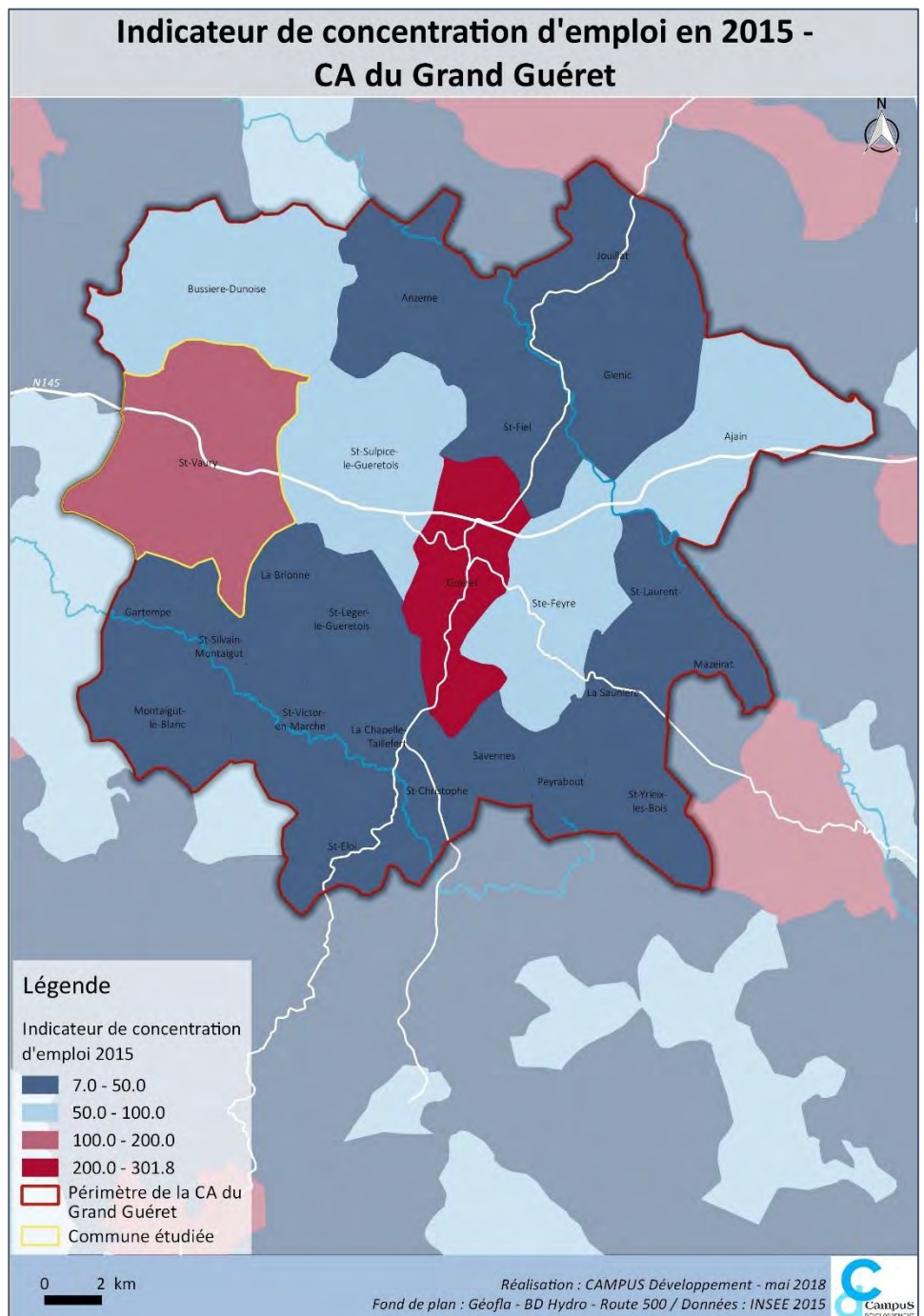
Le taux de concentration de l'emploi est de 114 en 2015. Cela signifie que pour 100 actifs occupés, Saint-Vaury propose 114 emplois. Ce taux est relativement stable depuis 1999. **Le nombre d'emplois étant supérieur au nombre d'actifs occupés, Saint-Vaury est une commune attractive pour ses habitants**, mais aussi en partie pour les habitants du territoire sur lequel elle s'inscrit.



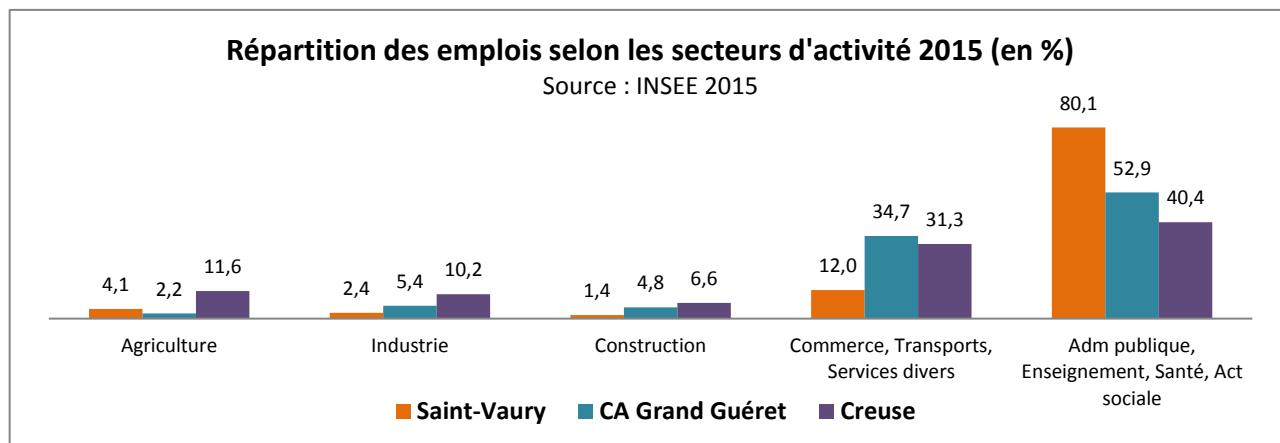
Même si Saint-Vaury propose un niveau d'emploi intéressant, elle n'en reste pas moins située à moins de 15 minutes de la ville de Guéret, chef-lieu départemental. La ville concentre 77% des emplois du Grand Guéret, et 25% des emplois du département. Guéret est donc, avec ses 10 839 emplois, le principal pôle pourvoyeur d'emplois du territoire.

Saint-Vaury se distingue également par la surreprésentation de l'emploi tertiaire non marchand correspondant à l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale (soit 80% des emplois en 2015). Cela s'explique par la présence de nombreux services publics sur la commune : scolaires et hospitaliers en particulier.

Tous les autres secteurs d'activités sont sous-représentés par rapport au Grand Guéret et au département.



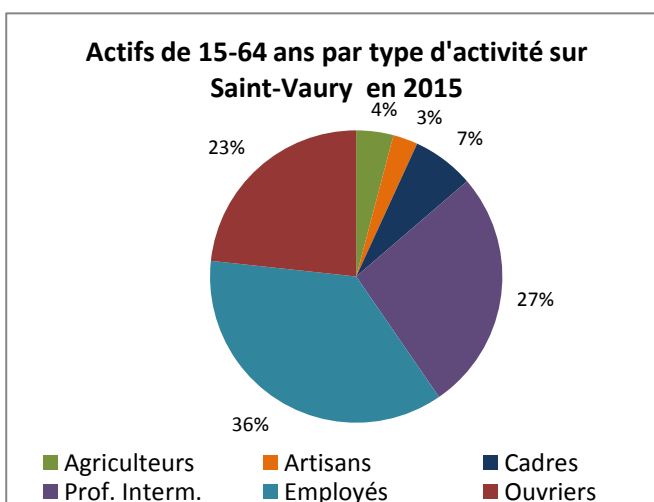




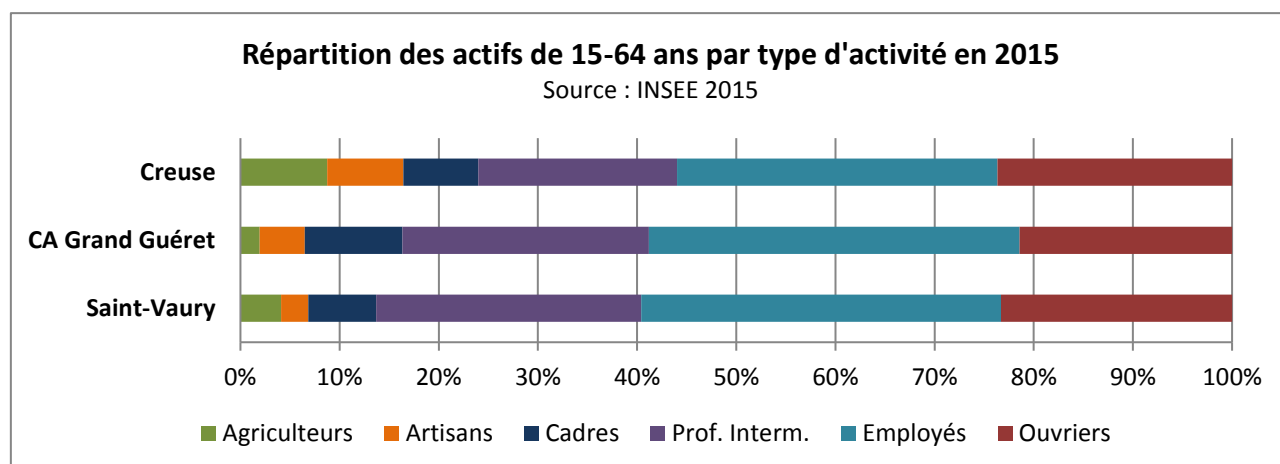
⇒ Une prédominance d'actifs « employés, professions intermédiaires et ouvriers »

**Saint-Vaury compte 737 actifs de 15 à 64 ans en 2015 dont 697 actifs occupés. Ce sont en majorité des employés à 36%, des professions intermédiaires à 27% et des ouvriers.**

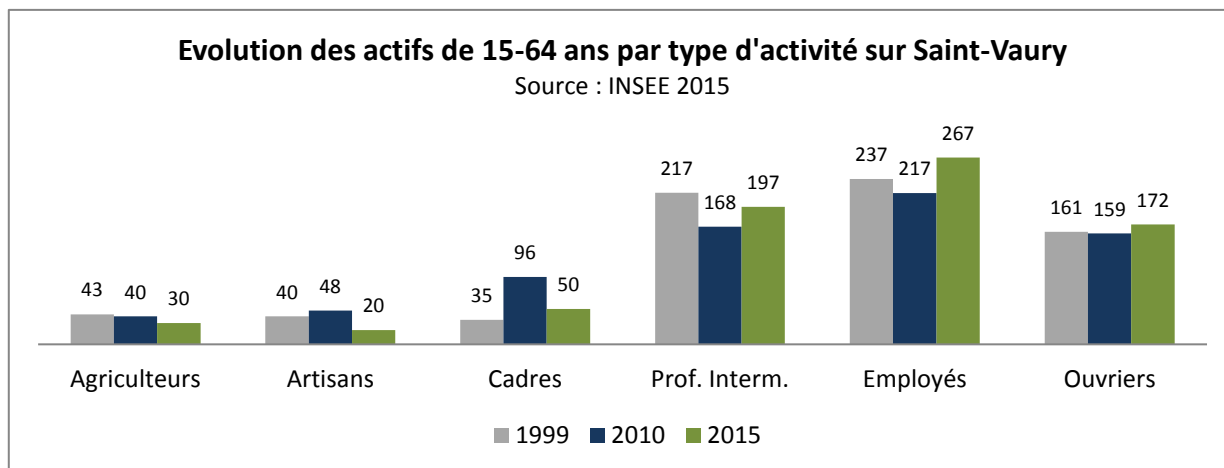
Les cadres ne représentent que 7% des actifs, alors qu'ils représentent 10% des actifs du Grand Guéret. La part des agriculteurs (4%) est deux fois moins importante que la part départementale (9%). Les ouvriers représentent 23% des actifs alors même que l'industrie ne représente que 2,4% des emplois de la commune.



Depuis 1999, le nombre d'agriculteurs et d'artisans a diminué, alors que le nombre d'employés et de cadres a augmenté. La baisse du nombre d'agriculteurs et d'artisans peut s'expliquer par le phénomène généralisé de non-remplacement de ces emplois une fois l'agriculteur ou l'artisan parti à la retraite. La variation importante du nombre de cadres (+61 entre 1999 et 2010 puis -46 entre 2010 et 2015) pourrait trouver une explication dans l'arrivée de cadres et/ou dans la valorisation de postes en fin de carrière dans les années 2000 avant les départs à la retraite au début des années 2010.



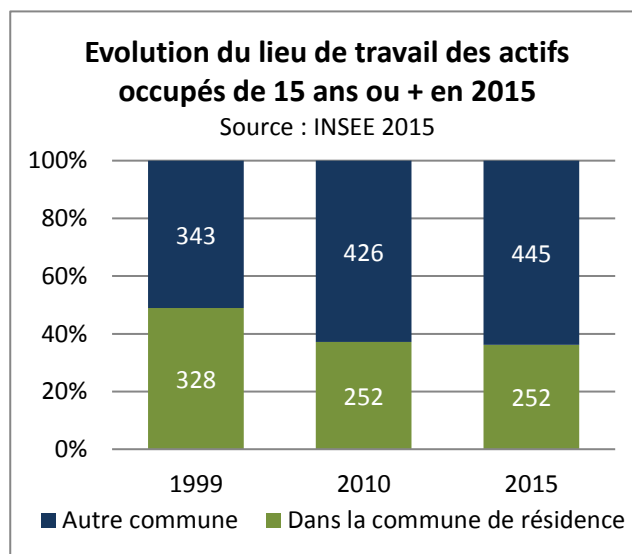
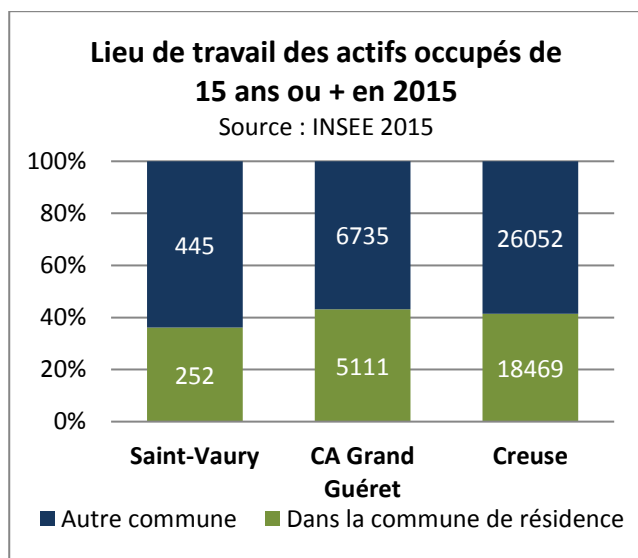
**Avec 79 chômeurs, le taux de chômage de Saint-Vaury s'élève à 10%. S'il s'agit d'un taux relativement élevé, il est toutefois similaire à la moyenne nationale. Il est en revanche moins important que sur le territoire du Grand Guéret, qui, comme l'ensemble de la Creuse, enregistre un taux de chômage de 13%.**



⇒ **Des flux domicile-travail qui augmentent**

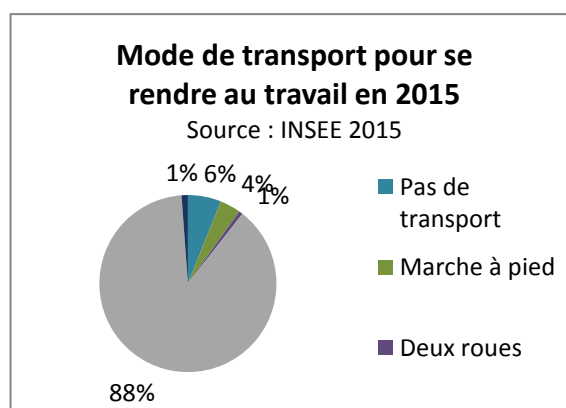
**64% des actifs occupés de Saint-Vaury travaillent dans une autre commune.** Les flux migratoires sont en constante augmentation, puisqu'en 1999 c'était 52% des actifs occupés qui travaillaient dans une autre commune.

- De manière générale, agriculteurs et artisans travaillent probablement sur Saint-Vaury,
- Les cadres, professions intermédiaires et employés travaillant sur Saint-Vaury viennent en partie de communes extérieures,
- Les ouvriers de Saint-Vaury travaillent majoritairement dans une autre commune.



⇒ **La voiture, mode de transport privilégié pour se rendre au travail**

**88% des Saint-Valériens se rendent au travail en voiture.** Les transports en commun ne représentent que 1% des modes de transports utilisés.



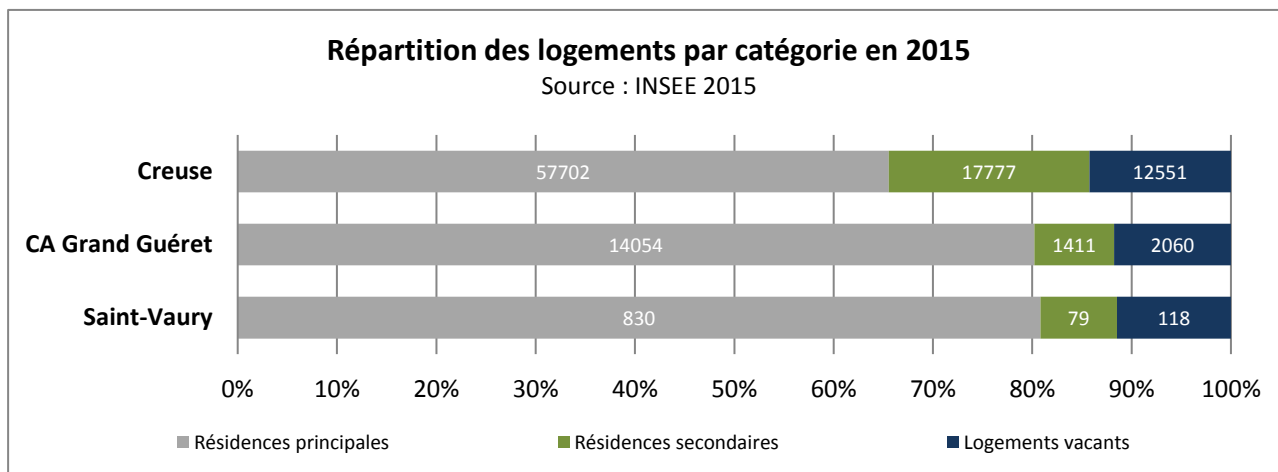


## 2.2. Les dynamiques de l'habitat

### 2.2.1. Une commune à vocation résidentielle

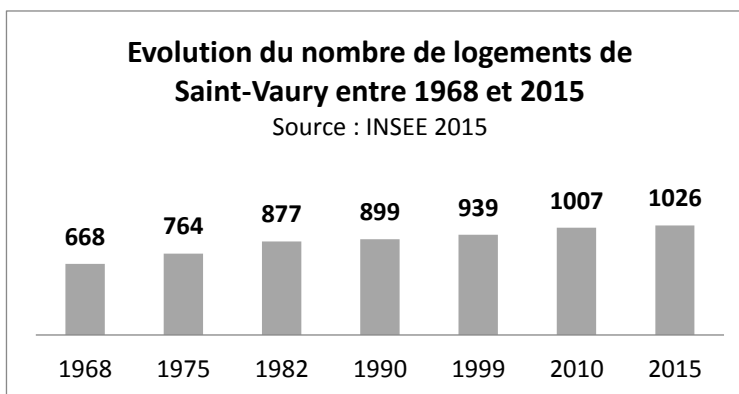
⇒ Un parc de logements marqué par la prédominance des résidences principales (81% du parc)

Le parc de logements de Saint-Vaury se compose essentiellement de résidences principales à 81%. Les résidences secondaires représentent une part de 8%, inférieure à la moyenne départementale (20%). Les logements vacants représentent 11% du parc.

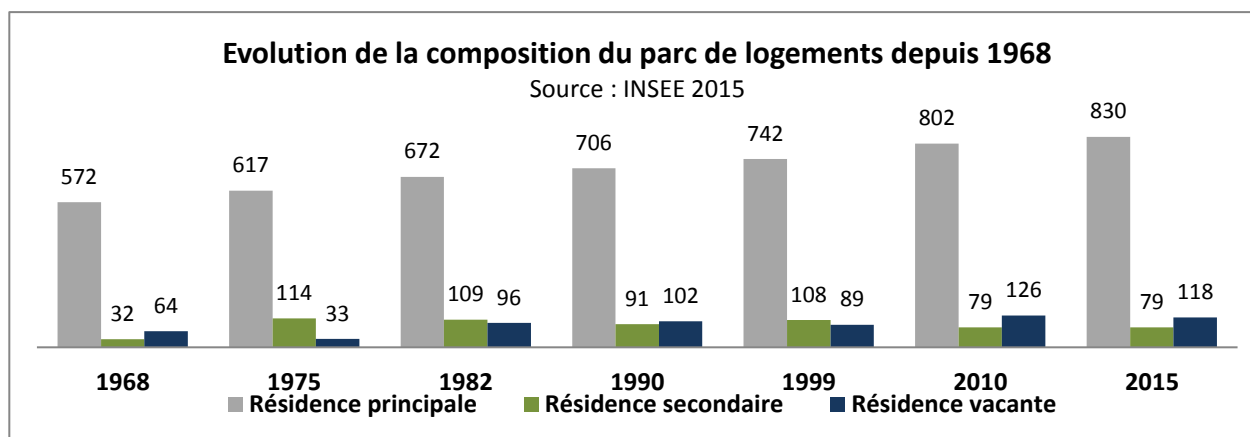


Alors que la population diminue de manière continue depuis 1968, le nombre de logements ne cesse d'augmenter passant de 667 logements en 1968 à 1026 en 2015.

Ainsi, en 47 ans, **le nombre de logements a augmenté de 54% alors que la population a diminué de 25%.**



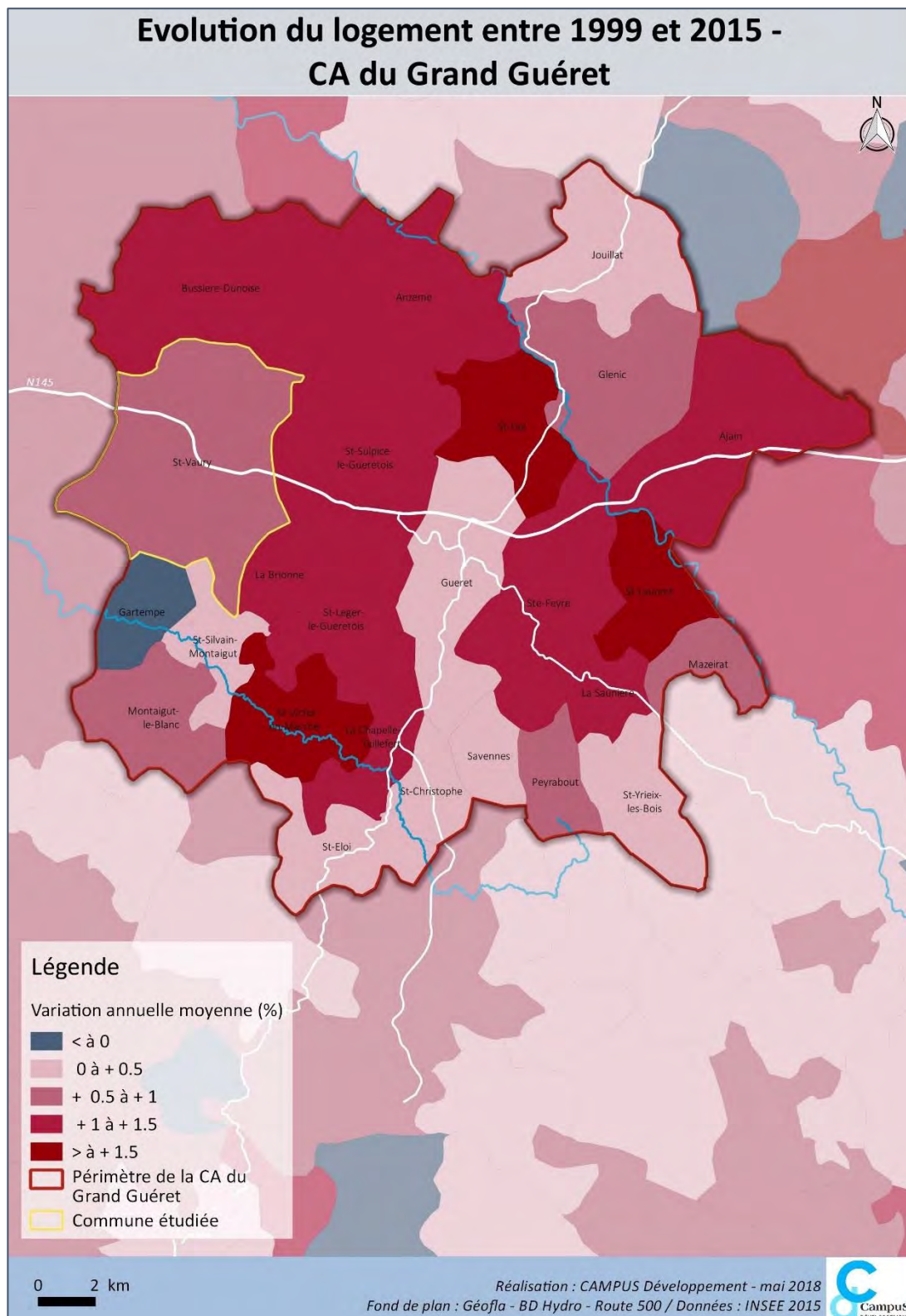
La décomposition du parc par catégorie de logements indique que le nombre de résidences principales a augmenté à un rythme continu depuis 1968. En revanche, les résidences secondaires ont rapidement progressé dans les années 1970 (passant de 32 à 114 résidences secondaires entre 1968 et 1975), avant de se stabiliser autour de 80 résidences secondaires en 2015.



Les effets de la **décohabitation** évoquée ci-avant dans le diagnostic sociodémographique expliquent en partie cette hausse du nombre de logements. En effet, pour loger un même nombre d'habitants, plus la taille des ménages est petite, et plus le nombre de logements nécessaire est grand.

À cette explication s'ajoute le fait **que la construction nouvelle est souvent préférée au bâti ancien** (moins confortable, plus énergivore, moins adapté aux nouveaux modes de vie).

La division d'un ou plusieurs bâtiments en plusieurs logements a peut-être pu aussi participer à cette augmentation conséquente du nombre de logements.

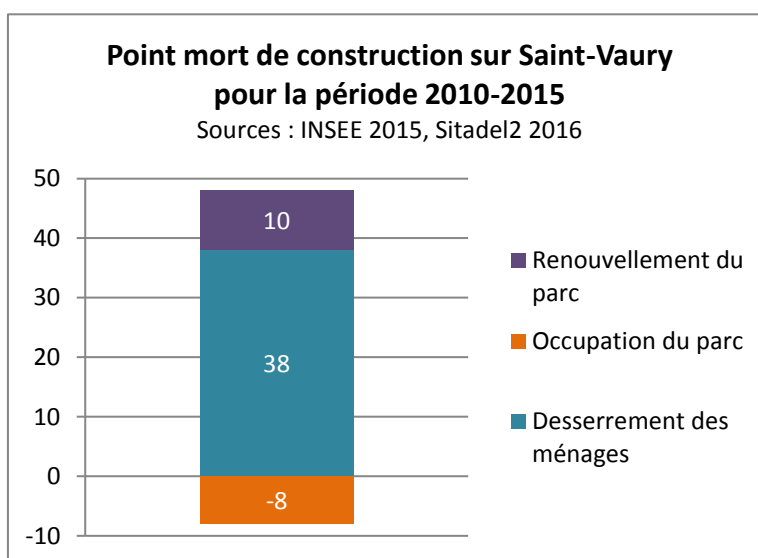


Sur l'ensemble du territoire communautaire, le nombre de logements a augmenté entre 1999 et 2015 (à l'exception de Gartempe qui n'a produit aucun nouveau logement). À noter que Guéret présente un rythme annuel moyen de production de nouveaux logements plus faible que dans la plupart du territoire. Les communes de la première couronne enregistrent les rythmes les plus forts. En nombre, c'est bien Guéret qui a produit le plus de logements sur cette période + 533 logements pour environ 2000 logements produits sur le territoire. Suivent Sainte-Feyre (+ 253) et Saint-Sulpice-le-Guéretois (+ 202). Avec la production de 87 nouveaux logements à Saint-Vaury, la commune enregistre une variation annuelle moyenne plus faible que sur le territoire communautaire mais égale à la moyenne départementale (+ 0,56%/an à Saint-Vaury et en Creuse contre + 0,76%/an sur la CA du Grand Guéret).

⇒ **40 logements supplémentaires nécessaires à population égale entre 2010 et 2015 pour compenser le desserrement des ménages et le renouvellement du parc**

Le « point mort constructif » correspond au nombre de logements nécessaires au maintien de la population sur un territoire. L'identifier permet d'anticiper au mieux les besoins en construction de logements induits par les dynamiques démographiques en place.

Le desserrement des ménages, l'évolution de l'occupation du parc de logements et son renouvellement (taux de démolition) – à la base du calcul du point mort - infèrent des besoins en logements nouveaux pour maintenir la population.



**Au sein de Saint-Vaury, le point mort a représenté un besoin de production de 40 logements entre 2010 et 2015 pour maintenir la population, parmi lesquels :**

- **38 logements nécessaires dus au desserrement des ménages**, entre 2010 et 2015, la taille moyenne des ménages ayant diminué, le nombre de logements nécessaires pour loger le même nombre de personnes a augmenté.
- Le nombre de logements liés à l'occupation du parc est négatif (-8) car le nombre de logements secondaires a stagné, et le nombre de résidences vacantes a diminué entre 2010 et 2015. Les besoins en résidences secondaires et la vacance n'ont pas fait augmenter le point mort, mais ont permis au contraire de compenser les besoins en logements à population égale.
- 10 logements résultent du renouvellement du parc. Plus le nombre de démolitions est grand et plus le nombre de reconstructions compensatoires est élevé.

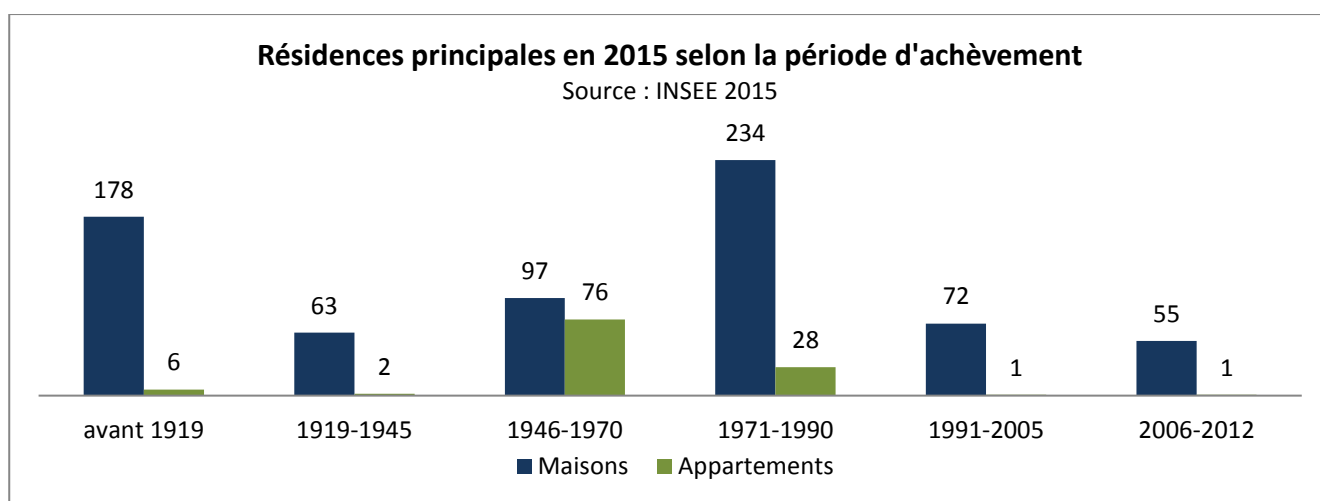
## 2.2.2. Un parc de résidences principales récent composé de maisons individuelles

### ⇒ Un parc de résidences principales essentiellement composé de maisons

Le parc de logements de Saint-Vaury se compose essentiellement de maisons à 87%. Historiquement, les maisons sont en grande majorité des maisons mitoyennes concentrées dans le bourg et les hameaux agricoles. Dans l'après-guerre, et particulier dans les années 1970-1990, les maisons se développent selon le modèle pavillonnaire.

	Maisons	Appartements
En nombre	889	135
En %	87 %	13 %

Le parc d'appartements de la commune est quant à lui un parc moderne, qui s'est, à quelques exceptions près, intégralement développé dans l'après-guerre et jusque dans les années 1980.

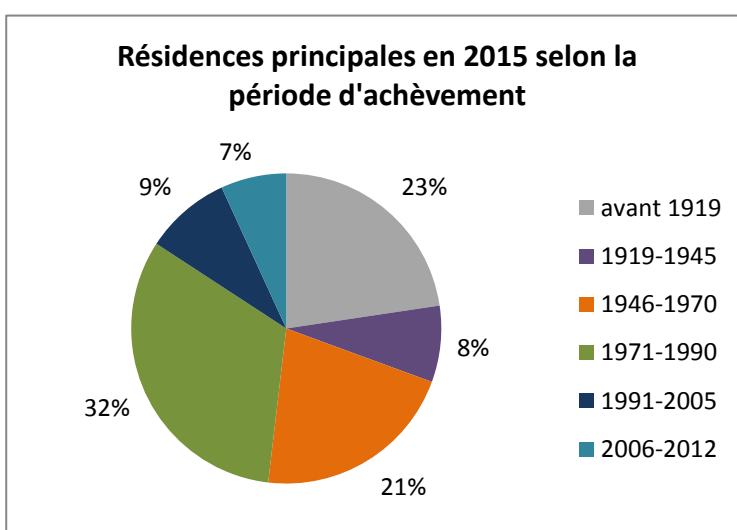


### ⇒ La moitié du parc de résidences principales est postérieur à 1970

Près de 70% du parc de logements est postérieur à 1945. La moitié du parc a été construit dans l'après-guerre entre 1946 et 1990, lors de la période faste des 30 Glorieuses (1946-1970), mais surtout lors des deux décennies suivantes (1971-1990) alors que la population se maintenait encore autour des 2 300 habitants.

La première Réglementation Thermique (dite RT) date de 1974. Bien que la moitié du parc de résidences principales soit postérieur à 1970 (48% en 2012), on compte une grande part de résidences datant de la période 1971-1990 (32%) et répondant ainsi à des réglementations thermiques anciennes.

À l'inverse, la moitié du parc est antérieur à 1971 (52%) et doit présenter un enjeu en matière de rénovation thermique important. Celui-ci doit être particulièrement important pour les 23% du parc antérieur à 1919.

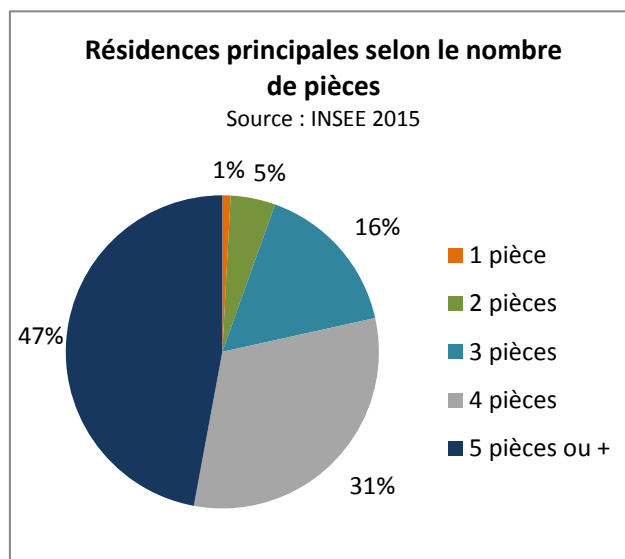
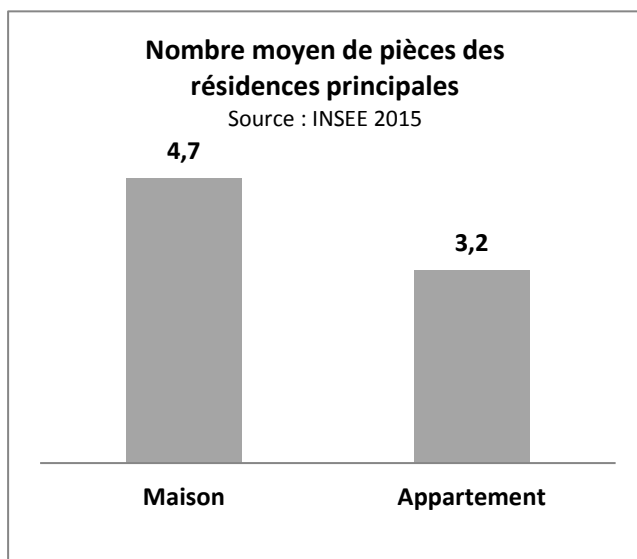


⇒ **Un parc de résidences principales composé de grands logements**

Alors que la taille moyenne des ménages est de 2 personnes, **les résidences principales affichent en moyenne 4,7 pièces pour une maison et 3,2 pièces pour un appartement.**

La taille des logements est donc aujourd'hui inadaptée à leur niveau d'occupation. Si Près de 40% des ménages sont composés d'une seule personne :

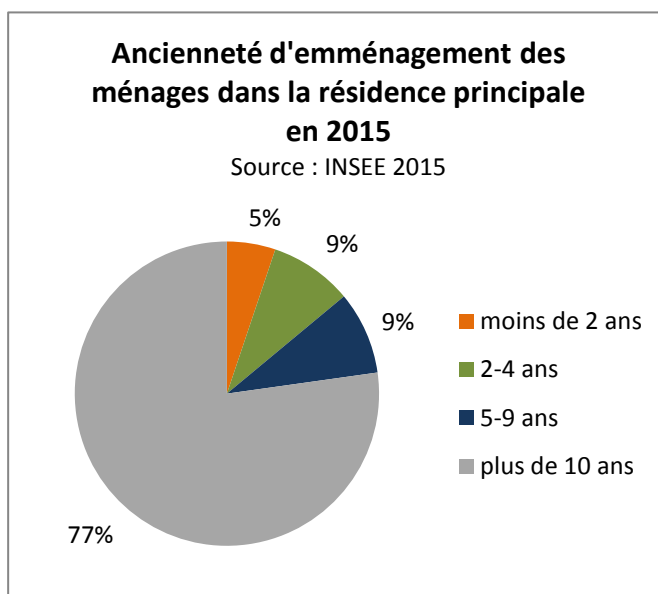
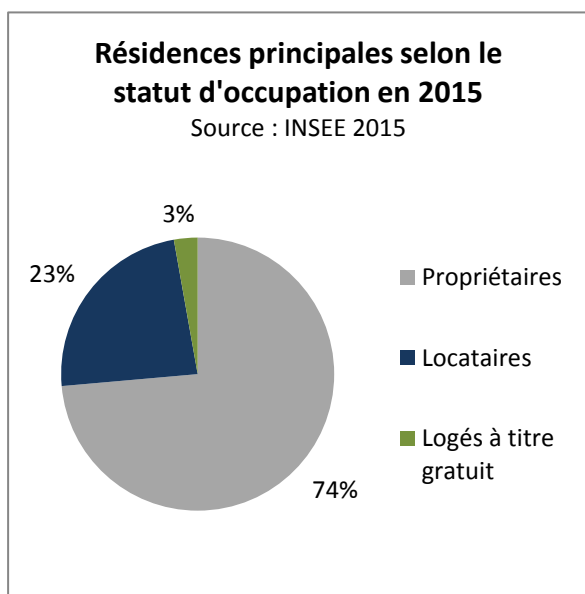
- 6% des logements sont des petits logements T1-T2,
- **78 % des logements sont des grands logements T4 et plus.**



⇒ **Une majorité de ménages propriétaires (74%)**

Sur Saint-Vaury, **la part des résidences principales occupées par des ménages propriétaires de leur logement s'élève à 74%**. Il s'agit d'un taux supérieur à la moyenne française avec 6 ménages sur 10 propriétaires en France.

**De plus, comme le montre le graphique suivant, la grande majorité des ménages (77% en 2015) occupe son logement depuis au moins 10 ans.** Compte tenu du phénomène de vieillissement de la population, la question de logements trop grands et difficiles à entretenir par les personnes âgées reste à poser.





### 2.2.3. Un parc de logements vacants relativement important

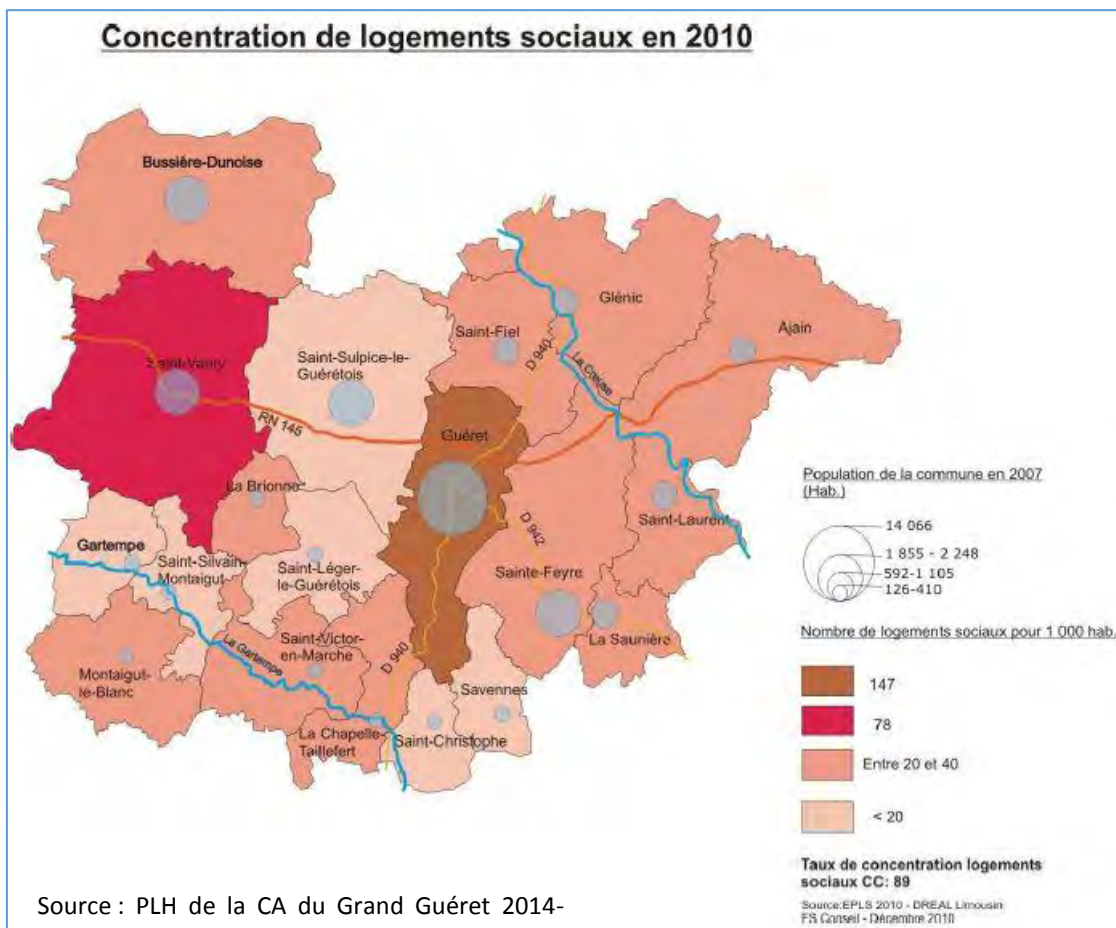
La vacance représente 11% du parc de logements selon les données 2015 de l'INSEE. Ce taux de vacance est similaire à la moyenne de la CA du Grand Guéret (11,8%).

Sur Saint-Vaury, cette vacance se caractérise par un bâti très ancien (vieille bâtisse, ferme...), des logements vétustes et des logements durablement vacants (c'est-à-dire vacants depuis plus de 5 ans), localisés principalement dans le bourg, en particulier le long des axes fréquentés qui génèrent des nuisances, et les hameaux. Les raisons de cette vacance sont :

- **Un bâti trop dégradé** : corps de ferme parfois en ruine qui n'intéresse plus d'éventuels acquéreurs car ils nécessiteraient des travaux trop importants. Ce bâti donne une image négative dans les villages et peut parfois représenter un danger pour les personnes.
- **Des typologies bâties (centre-bourg) qui ne correspondent plus à la demande et aux modes d'habiter actuels** : maisons aux surfaces bâties insuffisantes, qui manquent de lumière.
- Des propriétaires qui conservent le patrimoine familial et y sont très attachés. Le bâti est parfois conservé en l'état, parfois entretenu de manière à éviter la ruine sans être ni loué ni vendu.

### 2.2.4. Un parc social important (12,8% des RP)

Saint-Vaury comptabilise 106 logements HLM en 2015, soit 12,8% du parc de résidences principales. Sur son territoire, Saint-Vaury affiche le taux de logements sociaux le plus important après Guéret, avec un ratio de 78 logements pour 1000 habitants en 2010. Selon les données INSEE 2015, ce ratio est de 46 logements sociaux pour 1000 habitants sur l'ensemble de la Creuse et de 74 pour 1000 sur l'ensemble de la Région Nouvelle Aquitaine. Ce parc est principalement géré par Creusalis.



À noter que selon le diagnostic du PLH, **Saint-Vaury comptait 10 logements conventionnés en 2010**. Toutefois, la durée d'une convention allant de 6 à 9 ans, les données publiquement disponibles ne permettent pas de connaître la part que représentent les logements conventionnés dans le parc social actuel.

**Saint-Vaury concentre dans ses logements sociaux collectifs une population plus précaire, créant des « poches de précarité »**. La vacance s'y est progressivement installée et les problèmes s'y accumulent : cela a notamment été le cas des immeubles de l'Étang de Saint-Vaury, situés à proximité du Centre Hospitalier Spécialisé, autrefois occupés par les employés qui les ont peu à peu délaissés, et dont la démolition-reconstruction est prévue par le PLH.

De manière générale, la vacance dans le parc social augmente dans l'offre collective et dans l'offre de grands logements T4-T5. A l'heure actuelle, la vacance est telle que le parc social vacant de Creusalis permet de loger une quarantaine de migrants.

#### **Zoom sur le PLH 2014-2019 : les actions programmées du logement social**

- Mise en vente de 7 logements sociaux / an sur le Grand Guéret, afin de favoriser l'accèsion à la propriété (action 3.1)
- Réhabilitation de 40 logements sociaux à Guéret et Saint-Vaury en 2015 (action 3.1)
- Création de 1 à 4 logements sociaux par an à Saint-Vaury en construction ou acquisition/amélioration (action 3.2)
- Démolition/Reconstruction d'un immeuble de 12 logements allée de l'Étang en 2014 (action 3.3)
- Démolition/Reconstruction d'un immeuble de 24 logements allée de l'Étang en 2018 (action 3.3)

### **2.2.5. Les dispositifs d'accueil spécifiques**

#### **⇒ Une offre en EHPAD jugée suffisante**

Le Centre Hospitalier de Saint-Vaury propose un service spécialisé d'accueil des personnes âgées au sein du « *Logis de Valric* ». Celui-ci propose :

- **Un service d'EHPAD de 26 lits pour les personnes âgées en perte d'autonomie** et dont l'état de santé nécessite une surveillance médicale et paramédicale constante,
- **Un Service d'Hébergement Renforcé de 14 lits**, dédié à la prise en charge des personnes âgées atteintes de la maladie d'Alzheimer ou de pathologies apparentées, compliquées de symptômes psycho-comportementaux sévères.

À noter que selon le PLH, le Grand Guéret propose une offre en EHPAD suffisante sur son territoire, mais qu'il existe une carence pour l'offre d'accueil des personnes âgées autonomes mais isolées.

#### **Zoom sur le PLH 2014-2019 : les actions programmées en faveur des personnes dépendantes**

- Projet expérimental de domotique pour améliorer les conditions de vie des personnes âgées ou handicapées, par une offre de services de domotique dans les logements (action 3.5)
- Aide à l'installation de packs domotiques, notamment pour faciliter le maintien à domicile des personnes en perte d'autonomie (action 3.6)

#### **⇒ Un accueil des personnes adultes handicapés sur Saint-Vaury**

**Une Maison d'Accueil Spécialisée est implantée dans le Centre Hospitalier de Saint-Vaury**. Elle accueille des adultes dépendants, de 18 à 60 ans, qui nécessitent l'aide d'une tierce personne. Elle est agréée pour l'accueil de 28 résidents dont 24 à temps complet.

### ⇒ Une offre d'accueil des jeunes concentrée sur Guéret

L'offre spécifique d'accueil des jeunes étudiants et travailleurs se situe à Guéret, avec notamment la présence de deux résidences sociales du Foyer des Jeunes Travailleurs.

Le PLH indique qu'en dehors de Guéret, il existe une demande des apprentis qui ont besoin d'un logement dans la commune de leur entreprise d'accueil. Malgré les démarches de la Mission Locale auprès des mairies, les logements trouvés sont rarement adaptés à ces jeunes (trop grands ou isolés par exemple).

Le manque constaté sur la commune de Saint-Vaury de petits logements adaptés aux petits ménages, peut aussi concerner les adultes et jeunes adultes en formation au lycée Louis Gaston Roussillat qui propose des formations professionnalisantes (CAP et formations Greta pour adultes).

### 2.2.6. Une politique communautaire de longue date en faveur de l'habitat

#### ⇒ Un Programme Local de l'Habitat en vigueur (2014-2019)

Depuis 1998-1999, la Communauté de Communes de Guéret-Saint-Vaury, puis la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, ont mis en œuvre une politique de l'habitat via la mise en œuvre du Programme Local de l'Habitat.

Parmi les éléments clefs à retenir pour Saint-Vaury, il convient de noter **les prescriptions suivantes** :

- **Un objectif de production de 30 logements sur Saint-Vaury sur la période 2014-2019, dont 12 logements en sortie de vacance ;**
- Création de 1 à 4 logements sociaux par an à Saint-Vaury en construction ou acquisition/amélioration (action 3.2)
- Démolition/Reconstruction d'un immeuble de 12 logements allée de l'Étang en 2014 (action 3.3)
- Démolition/Reconstruction d'un immeuble de 24 logements allée de l'Étang en 2018 (action 3.3)

#### ⇒ Des dispositifs en faveur de l'amélioration de l'habitat depuis 2003

De 2003 à 2008, des Opérations d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) ont été mises en place sur l'ensemble du territoire communautaire dans l'objectif de revaloriser le parc privé.

Depuis 2009, les Projets d'Intérêt Général (PIG) communautaires ont succédé aux OPAH pour la subvention des travaux en faveur de :

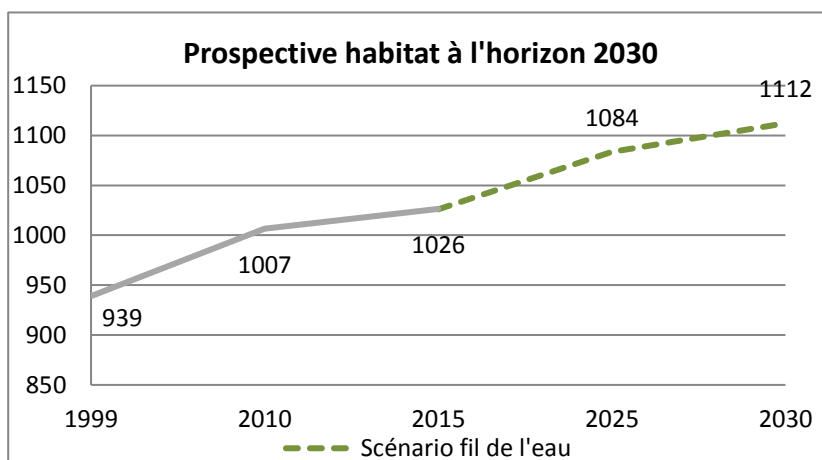
- l'autonomie de la personne âgée ou en situation de handicap,
- la lutte contre la précarité énergétique,
- la résorption d'une situation d'habitat indigne ou très dégradé.

À noter que depuis 2016, le Département est devenu Maître d'Ouvrage du dispositif. Un Guichet Unique de l'Habitat a été créé à Guéret pour centraliser l'information et faciliter les démarches des particuliers.

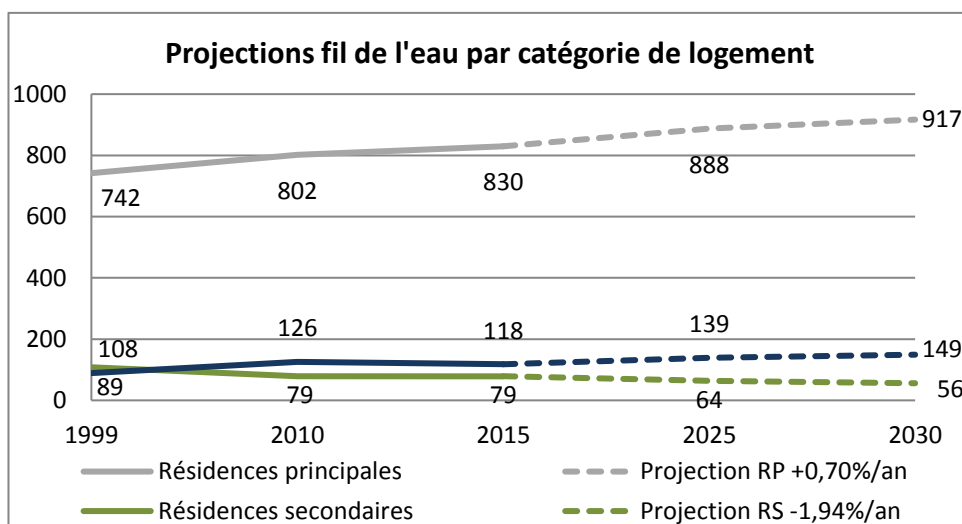
## 2.2.7. Les perspectives résidentielles

Le scénario « au fil de l'eau » correspond à la continuité des dynamiques de la période 1999-2015 à horizon 2030, soit un **taux de variation annuel moyen du nombre de logements de +0,56%/an.**

Selon ce scénario, le nombre de logements sur Saint-Vaury passerait de 1026 en 2015 à 1112 en 2030, soit 86 logements supplémentaires. **Saint-Vaury devant appliquer une densité moyenne de construction de 6 à 10 logements à l'hectare selon le SCoT, cela représenterait un impact foncier entre 8,5 et 14,5 hectares.**



Au regard de l'évolution « au fil de l'eau » des catégories de logements, la commune compterait 917 résidences principales, 56 résidences secondaires et 149 résidences vacantes.



### ⇒ Ce que dit le SCoT...

**Le SCoT impose**, sur le principe de la multipolarisation (Cf. carte PADD), des objectifs de densité suivants en fonction des différents niveaux de pôles présents sur le territoire. Cette prescription s'inscrit en complément des objectifs chiffrés du chapitre 3-1-3 page 45.

La densité minimum moyenne établie à l'échelle communale sur les zones U et AU :

Pôles identifiés dans le SCoT	Densité minimum attendue
Pôle urbain – Guéret	10 à 15 logements/ha
Communes du pôle urbain	8 à 12 logements/ha
Pôles de proximité	6 à 10 logements/ha
Espace rural	5 à 8 logements /ha

Si assainissement non collectif : cet objectif nécessite la mise en place de dispositions réglementaires qui visent à réduire le plus possible la taille minimum des terrains (si elle est justifiée) dans le respect des exigences de santé et salubrité publique.

## 2.3. Synthèse des dynamiques sociodémographiques et habitat

THEMATIQUES	CONSTATS	CHIFFRES CLÉS - 2015
<b>DEMOGRAPHIE / EMPLOI</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Une baisse démographique continue sur Saint-Vaury depuis 1968, mais ralentie depuis 1999</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Le solde migratoire positif ne compense pas le solde naturel négatif de Saint-Vaury</i></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 2 359 habitants en 1968</li> <li>➤ 1 829 en 1999</li> <li>➤ 1 778 en 2015</li> <li>➤ Recul démographique de -0,3%/an entre 2010 et 2015 sur Saint-Vaury</li> <li>➤ Solde migratoire (0,28%/an) et solde naturel (-0,46/an) en 2015</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Un vieillissement de la population communale qui s'accroît dans un contexte intercommunal et départemental qui présente les mêmes tendances</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un indice de jeunesse de 0,72 sur Saint-Vaury et de 0,67 sur le Grand Guéret</li> <li>➤ 26% des habitants ont 65 ans et plus (soit 461 habitants), dont la moitié a plus de 75 ans et plus</li> <li>➤ Le nombre d'habitants de 75 ans et plus augmente : ils étaient 150 en 1999, et sont 227 en 2015</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Un niveau de vie quasi-identique à celui des Français en général</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un revenu annuel médian de 20 253€, contre 20 565€ en France, et 18 354€ en Creuse</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Des ménages de plus en plus petits, avec une grande majorité de personnes seules</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une taille moyenne des ménages de 2, contre 2,23 en France</li> <li>➤ 323 ménages, soit 39%, sont composés d'une seule personne</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Un pôle d'emplois et de proximité qui offre près de 800 emplois avec en particulier le Centre Hospitalier Spécialisé de la Valette</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>Une surreprésentation du secteur tertiaire non marchand</i></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 797 emplois et 697 actifs occupés (taux de chômage de 10%)</li> <li>➤ Un taux de concentration de l'emploi de 114 (5% des emplois du Grand Guéret)</li> <li>➤ 80% des emplois dans le secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Des flux domicile-travail en hausse continue</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <i>La voiture est le mode de transport privilégié pour se rendre au travail</i></li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ La part des actifs occupés travaillant dans une autre commune est passée de 52% à 64% entre 1999 et 2015</li> <li>➤ 88% des actifs se déplacent en voiture</li> </ul>
<b>HABITAT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Une commune à vocation résidentielle marquée par la prédominance des résidences principales</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 81% de résidences principales</li> <li>➤ 8% de résidences secondaires</li> <li>➤ 11% de logements vacants</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Des résidences principales qui se caractérisent par :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un parc plutôt récent</li> <li>▪ Une surreprésentation des grands logements</li> <li>▪ Une majorité de ménages propriétaires</li> <li>▪ Une majorité des ménages qui occupent leur logement depuis au moins 10 ans</li> <li>▪ Un parc social important sur Saint-Vaury qui rencontre des difficultés (vacance et précarité)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 48% du parc date d'après 1971</li> <li>➤ 78% de T4 et plus</li> <li>➤ 74% de propriétaires</li> <li>➤ 77% des ménages occupent leur logement depuis au moins 10 ans</li> <li>➤ 106 logements en HLM soit 12,8% du parc de résidences principales</li> </ul>



THEMATIQUES	CONSTATS	CHIFFRES CLÉS - 2015
<b>HABITAT</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Un taux de logements vacants comparable à celui du Grand Guéret ; ils se caractérisent par un bâti dégradé qui ne répond aux modes d'habité actuels</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 11% de logements vacants (contre 11,8% pour le Grand Guéret)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Des dispositifs d'accueil spécifiques présents sur la commune</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 1 EHPAD de 26 lits</li> <li>➤ 1 Service d'Hébergement Renforcé pour les malades d'Alzheimer de 14 lits</li> <li>➤ 1 Maison d'accueil spécialisée pour les handicapés de 28 places</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Un PLH qui fixe un objectif de production de 30 logements sur Saint-Vaury sur la période 2014-2019, dont 12 logements en sortie de vacance</li> <li>– Un SCoT qui fixe pour St-Vaury une densité moyenne de construction de 6 à 10 logements à l'hectare</li> </ul>	

## 3. LES DYNAMIQUES URBAINES ET EN MATIERE DE DEPLACEMENTS

### 3.1. Le fonctionnement urbain de la commune et ses évolutions

#### 3.1.1. Organisation et évolution du développement urbain

**La commune de Saint-Vaury s'organise autour d'un bourg aux multiples typologies urbaines, et comprend un grand nombre de villages, hameaux et écarts dispersés sur l'ensemble du territoire communal.**

Parmi les villages qui composent la commune, on distingue ceux dont le tissu bâti a peu évolué depuis une cinquantaine d'années et ceux qui ont connu un développement notable par l'implantation de construction nouvelle à usage d'habitat.

#### ⇒ Le bourg de Saint-Vaury

Le bourg de Saint-Vaury, abrite la moitié des habitants de la commune. Il est principalement constitué de 3 grandes entités : le centre-bourg, les extensions à vocation résidentielle, fruit de strates historiques successives de construction, et la zone à vocation d'activités.

##### — Le Centre-bourg

Le Centre-bourg est globalement délimité au Nord par l'étang de la Ville, à l'Ouest et au Sud par la RN 145 et par le Puy Denis à l'Est. Il est constitué par l'adjonction de constructions formant des formes urbaines variées, qui traduisent chacune une époque de conception de la ville de Saint-Vaury.

**Deux typologies urbaines se distinguent au sein du centre-bourg : le « cœur historique » et les extensions péricentrales.**

- **Le « cœur historique »** se compose d'un tissu urbain dense, organisé autour de l'Eglise et de sa place, puis d'une maison de Maître correspondant actuellement à la Mairie. L'ordonnancement des constructions est caractérisé par un alignement bâti et un ordre continu le long des voies avec des hauteurs de type R+1 avec parfois des combles.

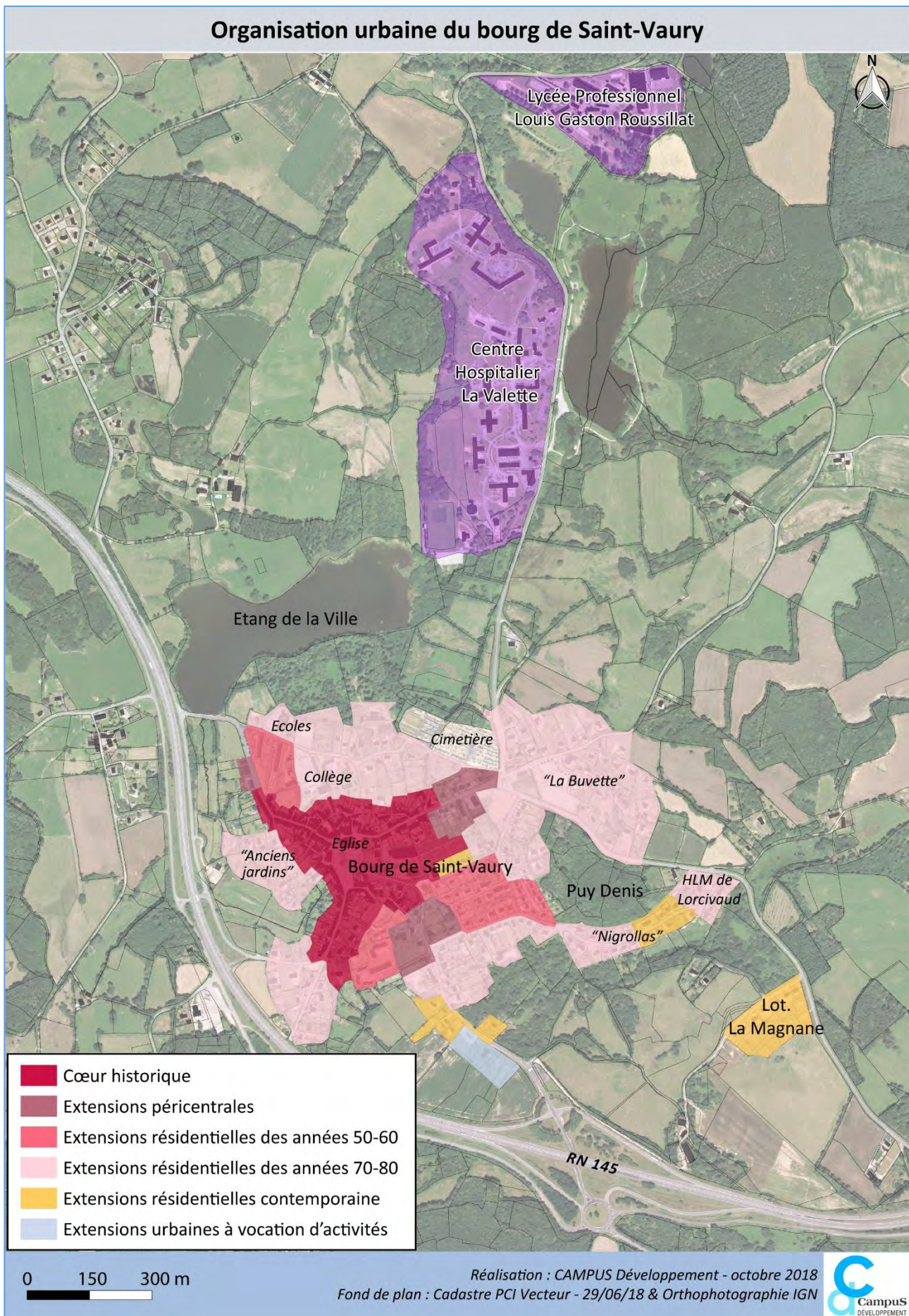
**Le secteur situé au Nord de l'Eglise regroupe les édifices les plus anciens du bourg de Saint-Vaury**, comme en atteste certains détails architecturaux. Les îlots bâtis de ce secteur sont imbriqués les uns dans les autres, desservis par des ruelles étroites ou des venelles.

Au sein du cœur historique **on distingue également une typologie architecturale particulière propre à la grande majorité des constructions qui bordent les principaux axes de pénétration dans le bourg.**

Les variations architecturales portent principalement sur les modénatures, c'est-à-dire les décorations de la façade, et sur la présence de lucarne en toiture. Au sein de ces fronts bâtis à l'alignement, cohabitent commerces/services en rez-de-chaussée et logements dans les étages, principalement le long des linéaires formés par la rue du Balloir, la rue de la Marche et les places de l'Eglise et du 8 mai.









- Aux extrémités de ces linéaires, **ont été édifiées les extensions péricentrales**. Aujourd'hui, ces extensions correspondent aux espaces de transition entre le centre-bourg et les extensions résidentielles de type pavillonnaire, mais initialement elles constituaient les extensions du centre ancien de Saint-Vaury.

Ces extensions péricentrales ont été édifiées, de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle à la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle en bordure des principaux axes routiers menant au centre bourg : Route de la Brionne, Route de la Souterraine et Rue de la Marche. Ce sont des espaces exclusivement résidentiels, avec un bâti au style architectural particulier, majoritairement de type pavillonnaire des années 30.

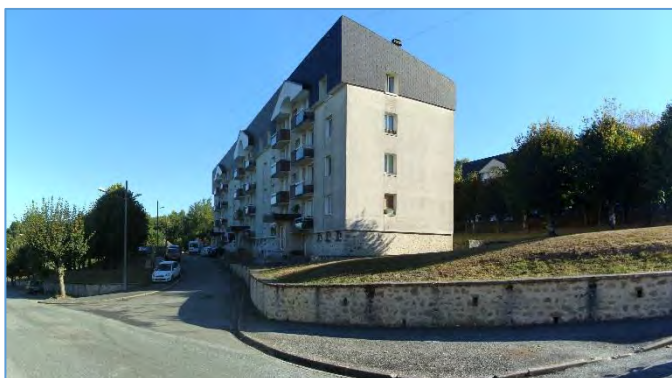
L'organisation urbaine du bâti est très aérée en comparaison du cœur historique, et les maisons ont toutes leur propre jardin.

#### — Les extensions des années 50-60

**L'implantation du lycée en 1943 et du centre hospitalier en 1962, tous deux à La Valette, ont entraîné des besoins de logements importants.**

La réponse à cette nouvelle demande s'est concrétisée par la **création d'un lotissement début des années 50, au Sud-Est du bourg, au pied du Puy Denis**. Cette extension, destinée à des pavillons, est structurée par trois rues parallèles (rue des Pommiers, rue des Terres du Château et allée de la Montcheny) desservant un parcellaire au découpage orthogonal.

Au cours des années 60, **la croissance du bourg s'est traduite par l'implantation d'immeubles collectifs de type R+4**. Deux de ces immeubles sont localisés au Nord-Ouest du bourg et un troisième est implanté au Sud du bourg, à proximité de la chapelle Saint-Michel.



En 1967, la création du Collège Louis Durand au contact des immeubles collectifs au Nord-Ouest du bourg, puis l'implantation des écoles maternelle et élémentaire à proximité (au milieu des années 70) ont créé **un pôle d'équipements scolaires et de logements collectifs au Nord-Ouest du bourg**, qui se distingue du reste de la commune par son implantation sur un site dominant le bourg et par le contraste entre leur typologie en élévation et celle du bâti traditionnel du bourg.

#### — Les extensions des années 70-80

**La période 70-80 est marquée par une forte urbanisation du bourg.**

Tout d'abord, le lotissement pavillonnaire des années 50, au pied du Puy Denis, est étendu sur la partie basse du versant Ouest du Puy. Ensuite c'est au secteur contigu à la route de la Brionne d'être progressivement bâti au gré des ventes des parcelles, sans plan d'aménagement d'ensemble, mais en s'appuyant sur une trame viaire bien structurée.



Parallèlement, **un secteur déconnecté du bourg est urbanisé au Nord-Est de la commune**. Il s'agit du quartier de « La Buvette », dont l'allée éponyme est la première à recevoir des constructions.

Début des années 80, sont créés les HLM de Lorcivaud à l'Est du Puy Denis, sous forme de maisons individuelles groupées. Dans le même temps, est aménagé un lotissement à « Nigrollas », créant autour du Puy Denis, du Nord-Ouest à l'Est en passant par le Sud, une ceinture bâtie.



C'est également à cette époque que l'ancien secteur de jardin du cœur historique a été urbanisé avec la construction des maisons individuelles.

Les immeubles qui se sont implantés sur le secteur ont conservé le découpage des anciennes parcelles de jardin, comme en atteste la présence des murs de clôtures en pierre. Toutefois, l'organisation du parcellaire et le profil étroit des chemins, qui desservaient initialement des jardins, ne cadrent pas avec la « nouvelle » fonction résidentielle du secteur (problème de gabarit de la voirie pour le passage des véhicules)



#### — L'urbanisation contemporaine

Depuis les années 90, le rythme de construction à vocation d'habitation a diminué. Les nouveaux logements se font sous forme de maisons individuelles en comblement des quelques interstices subsistants au sein des secteurs d'extensions urbaines qu'a connu Saint-Vaury durant la période 50-60 et 70-80. Il s'agit notamment de l'entrée Sud du bourg et du lotissement à « Nigrollas ».



On relève, rue des Pommiers, une opération regroupant 6 maisons individuelles, dont certaines sont jumelées, qui apporte une réponse à la demande en logement individuel, mais également aux exigences actuelles en termes de densité urbaine.



En 2012, la municipalité fait le constat d'une raréfaction du foncier à bâtir au sein de l'enveloppe urbaine du bourg et des possibilités d'extension limitées par la RN 145, l'étang et plus globalement du fait de la topographie accidentée autour du bourg. La commune crée ainsi un lotissement de 19 lots (1<sup>ère</sup> tranche) sur un site déconnecté du bourg, au lieu-dit « La Magnane ». 9 lots sont actuellement bâtis ou ont obtenu un permis de construire.

Initialement, ce projet de lotissement prévoit la création de 43 lots ; or, il s'avère que la commercialisation des lots est très complexe ! En effet ce secteur, qui est déconnecté du centre bourg, semble peu attractif.





### — La zone d'activités

Une autre extension a vu le jour depuis les années 2010., il s'agit cette fois d'une extension à vocation commerciale, à l'entrée de bourg Sud, espace contigu à l'échangeur de la RN 145. Les dernières constructions qui se sont implantées sur le secteur sont une boulangerie et une station-service, deux services moteurs pour la zone d'activités, garants d'une bonne attractivité.



## ⇒ Villages au développement notable

### — Demoranges

#### ➤ Organisation :

Le village de Demoranges est situé sur un plateau à pente douce, d'orientation Nord-Sud, et se compose de 5 entités urbaines : l'armature urbaine originelle du village et 4 secteurs d'extensions urbaines à vocation d'habitat. **Il s'agit du village le plus important de la commune.**

Ces 4 extensions ont en commun de toutes s'articuler autour de la D913. A contrario, c'est cette même route départementale qui crée une coupure physique étant donné son gabarit et sa fréquentation.

Les extensions du village de Demoranges peuvent être qualifiées de "déconnectées", non pas au sens où elles n'ont aucun lien entre elles, mais dans celui où elles sont scindées par la route départementale et localisées en marge du village, sans continuité avec la trame viaire et le tissu urbain villageois.



La structure du noyau ancien de Demoranges ne répond à aucune forme villageoise particulière. On ne constate ni une organisation forte le long d'une voie, ni même une orientation privilégiée du bâti par rapport aux points cardinaux.



Toutefois, on relève que le tissu ancien du village a la particularité de former des blocs bâtis allongés, implantés à l'alignement, composés de plusieurs édifices côte à côte.

➤ Développement et transformation du site :

Début des années 70, quelques pavillons ont été édifiés au niveau de l'entrée du village de l'époque, en s'appuyant sur la trame viaire existante. Puis début des années 80, cette extension s'est intensifiée avec la construction de nouveaux pavillons, mais cette fois si de l'autre côté de la RD 913, sans réelle attache avec le bâti existant du village. C'est la création de la première extension "déconnectée".

Concomitamment, cinq nouvelles constructions se sont implantées au lieu-dit « Du Peux » aux abords de la RD 913, à l'extrême Nord du village, composant la deuxième extension "déconnectée" de Demoranges.

La troisième extension "déconnectée" va s'établir au début des années 90 à l'extrême Sud de la commune, ici encore le long de la RD 913.

La quatrième extension "déconnectée" a été créée au début des années 2000, à l'Ouest du village ancien, sous forme d'un petit lotissement de 9 lots desservis par une voie en impasse.



— Les Vergnolles

➤ Organisation :

Le village Les Vergnolles est composé de trois groupes d'habitation :

- un groupe ancien, où les bâtiments sont resserrés et agencés le long d'une voie de communication : structure caractéristique d'un village "rue".
- un groupe de construction "intégrée", composé par des habitations contemporaines implantées en continuité du noyau ancien des Vergnolles.
- un groupe d'extension "isolée", localisé à l'écart du noyau ancien de Neypoux, sans continuité physique ou visuelle avec le tissu urbain originel.

➤ Développement et transformation du site :

La partie ancienne du village "rue" des Vergnolles a connu très peu d'évolution. Ce n'est que vers le milieu des années 70 que des extensions de type pavillonnaire sont venues étendre l'enveloppe urbaine du village au Sud. Ces extensions n'ont pas de lien avec la typologie architecturale du village ancien, mais leur localisation s'articule bien avec l'enveloppe et la structure urbaine du village initial.



A cette même période, une construction a été implantée à l'écart du tissu urbain existant, à plus de 300 mètres à l'Ouest du village. Quelques années après, une seconde construction a été édifiée dans ce secteur isolé, sans rapport avec le village.



La configuration de ces deux secteurs d'extension des Vergnolles, dites "intégrée" et "isolée", va rester quasi-inchangée jusque dans les années 90, où de nouvelles constructions vont apparaître, en reproduisant le même modèle d'implantation et d'intégration que les constructions existantes alors.

Depuis les années 2000 l'extension au Sud du village n'a pas évolué, alors que l'extension "isolée" des Vergnolles s'est-elle développée, de manière un peu plus structurée, le long d'un chemin d'exploitation, mais toujours sans réelle connexion avec le village ancien.



### — Neypoux

#### ➤ Organisation :

Le village de Neypoux compte environ une centaine d'habitants et s'organise autour de l'entité bâtie du noyau ancien du village et de la D63. La partie ancienne de Neypoux a une structure de petit village "rue", c'est-à-dire un agencement le long d'une voie qui dessert et commande l'implantation à l'alignement des bâtiments, mais avec la particularité d'un bâti plutôt desserré les uns des autres.

Le long de la D63, à l'Est du noyau ancien en direction du bourg de Saint-Vaury, le bâti prend la forme d'habitat pavillonnaire et s'organise comme une extension linéaire sans cohérence avec la structure originelle du village.

#### ➤ Développement et transformation du site :

Dans un premier temps, le développement et les extensions du village de Neypoux ont suivi l'organisation urbaine d'un village rue. Ce n'est que dans les années 70, qu'une construction a rompu avec ce modèle d'organisation. En effet, une construction à usage d'habitation a été édifée au-dessus du village, sans toutefois être totalement déconnectée du tissu urbain existant.



A partir des années 1980, le développement de l'urbanisation s'est fait de manière déconnectée du village de Neypoux, c'est à dire linéairement le long de la départementale en direction du bourg de Saint-Vaury. Cette urbanisation déstructure l'organisation du village qui perd ainsi en cohérence et en lisibilité.

### — La Jarrige/Lascaux

#### ➤ Organisation :

Le secteur de La Jarrige/Lascaux se compose de trois entités : le noyau ancien du village de Lascaux, les extensions contemporaines et La Jarrige.

Le noyau ancien de Lascaux est implanté sur un plateau ondulé, au pied du puy de Rejat. Sur ce même plateau, le long de la voie d'accès entre le village de Lascaux et La Jarrige, se sont développées des extensions récentes sous forme d'habitat pavillonnaire.

Sur un replat du versant Nord du plateau, s'est établi La Jarrige, secteur composé d'habitat pavillonnaire et d'activités artisanales.

#### ➤ Développement et transformation du site :

Le noyau originel de Lascaux est structuré à la croisée de plusieurs voies/chemins et présente une forme urbaine villageoise caractéristique, composée d'un bâti resserré implantée à l'alignement des voies publiques.



Les extensions contemporaines du village s'inscrivent le long d'une voie communale et s'étendent entre les deux entités urbaines « anciennes » de Lascaux et La Jarrige. Ici, l'urbanisation est linéaire, sans aucun lien avec le tissu bâti ancien de Lascaux, et caractérisée par une très faible densité.

La linéarité de ces extensions et leur étalement génèrent un effet d'agrégation du village de Lascaux et de La Jarrige. Toutefois, la configuration du bâti de ces extensions permet encore de la différencier de la forme urbaine ramassée du village ancien de Lascaux.

Le noyau originel de La Jarrige correspond lui à une ferme à bâtiments dissociés, formant un "U" autour d'une cour, réhabilité récemment en gîtes, le Domaine de La Jarrige.

Courant des années 80, des constructions de type pavillon se sont implantées, au Nord de La Jarrige, le long de la D48 menant au bourg de Saint-Vaury. Au milieu des années 90, en continuité avec l'extension urbaine de La Jarrige, a été aménagée la Zone Artisanale de La Jarrige. Cette fois ci, l'urbanisation s'est développée non plus le long de la route départementale mais perpendiculairement, avec la création d'une voie interne de desserte de la zone.

Globalement, la juxtaposition d'une zone artisanale et d'un secteur à vocation d'habitat rend difficile la lisibilité des fonctions du secteur La Jarrige.



### ⇒ Les villages et hameaux

En dehors des villages qui ont connu un développement notable ces dernières décennies, le territoire communal de Saint-Vaury est parsemé de villages et hameaux qui présentent, en fonction de la topographie de leur site d'implantation, des configurations diversifiées. Les plus importants accueillent une trentaine d'habitants.

Ils ont en commun une vocation mixte habitat/agricole et une enveloppe urbaine qui a peu évolué.

Ces villages et hameaux sont composés majoritairement d'anciens corps de ferme, mais on dénombre quelques constructions récentes, notamment au sein des villages les plus importants.

Ils concentrent bien souvent un bâti traditionnel qui a conservé ses spécificités architecturales. De nombreuses restaurations qualitatives de ces fermes en habitation sont recensées. Toutefois, une part importante du bâti de ces villages est vacant.

A titre d'illustration, sont représentés ci-dessous les villages les plus représentatifs de la commune, via un extrait du cadastre illustrant leur structuration urbaine, accompagné d'un cliché photographique.



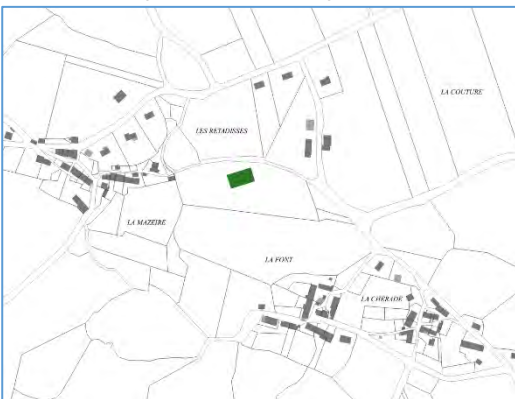
### Le Magnenon



### Mondon



### La Mazeire/les Rétadisses/la Cherade



### Saint-Martin





### Le Peyroux



### Roches



### Pautour



### 3.1.2. Les typologies bâties

La commune de Saint-Vaury présente différents types de bâti qui sont étroitement liés aux formes urbaines qui composent le territoire communal.

#### ⇒ Le bâti traditionnel des villages :

Le bâti traditionnel des villages se distingue assez aisément de par sa fonction agricole originelle.

La combinaison des modules d'habitation et des bâtiments agricoles a produit 2 grandes formes de bâti traditionnel au sein des villages de Saint-Vaury :

- la ferme bloc

Ce type de ferme est le plus représenté sur la commune, ce qui lui donne une grande importance dans le paysage. Reconnaisable à sa composition linéaire, où la grange et l'étable prolongent le logement et composent un seul volume sous un toit à deux pans. La partie habitable est généralement petite et peu élevée.



— **La ferme à éléments juxtaposés**

L'habitation et la grange-étable sont accolées mais ont un décrochement au niveau du toit ce qui crée deux volumes bien distincts.



⇒ **Le bâti traditionnel du bourg :**

On distingue dans le bourg deux déclinaisons du bâti ancien à vocation d'habitation, liées à leur époque de construction ou la localisation de leur implantation. Ces différentes déclinaisons du bâti de bourg répondent à des caractéristiques urbaines semblables. Implanté à l'alignement sur rue, accolé aux bâtiments voisins, le bâti prend la forme de maisons de ville.

— **La maison de bourg « rurale »**

La maison rurale est composée de volumes simples. En général peu profonde, la maison est plus longue que large. Sa hauteur s'élève entre R+1 et R+2.





Bien que possédant une volumétrie modeste, les façades montrent une organisation rigoureuse de leur plan. En fonction du statut social du propriétaire, la façade pourra être plus ornée.

#### — La maison de bourg

La maison de bourg, bâtie aux 18<sup>e</sup> et 19<sup>e</sup> siècles, correspond à l'établissement d'une petite bourgeoisie de notables.

Il s'agit également de maisons mitoyennes, comptant un ou deux étages surplombés parfois de comble à la Mansart, ou d'une percée de lucarne (jacobine ou meunière).

En lien avec l'implantation de ces constructions le long des « linéaires commerciaux » du bourg (rue du Balloir, la rue de la Marche et les places de l'Église et du 8 mai), les rez-de-chaussée sont parfois à usage de commerce.



#### ⇒ Les couleurs et matériaux du bâti traditionnel

Le sol creusois étant granitique, le granite est omniprésent dans la construction du bâti traditionnel.

Les murs ont des percements alignés verticalement et sont de proportions plus hautes que larges. Les encadrements des ouvertures sont majoritairement en brique de terre cuite et parfois en pierre de taille. Ce dernier matériau est plutôt réservé aux angles des murs.



L'appareillage de pierre est laissé à nu sur les bâtiments agricoles et certaines dépendances. Les habitations sont quant à elles enduites à la chaux chargée de sable qui donne aux façades des teintes grises/beiges. Certaines maisons bourgeoises du bourg sont entièrement bâties en pierre de taille.

Les toitures sont très simples, en général à deux pans symétriques pour les bâtiments les plus modestes, ou à quatre pans sur les constructions de grandes dimensions ou les maisons bourgeoises du bourg. Les toitures reçoivent parfois des combles à la Mansart ou bien sont percées par des lucarnes (jacobine ou meunière), alignées avec les ouvertures de la façade.

Les toitures sont traditionnellement en petites tuiles plates de terre cuite rouge, qui ont été progressivement remplacées par de l'ardoise.

### ⇒ L'architecture contemporaine

La majorité des constructions contemporaines est calquée sur le modèle type "habitat pavillonnaire", à savoir une maison individuelle implantée au milieu d'une parcelle de taille moyenne, sous forme de lot libre ou de lotissement.

Ce type d'habitat n'a que peu de rapport avec l'implantation du bâti traditionnel. Les volumes des constructions restent simples mais la forme des toitures et leur teinte se diversifient, sans réelle cohérence les unes entre les autres ni même avec le bâti ancien.



### 3.1.3. Les entrées de ville

On distingue **trois entrées de ville particulièrement importantes pour le bourg de Saint-Vaury** qui contribuent au maillage urbain mais également à l'identité du territoire communal.

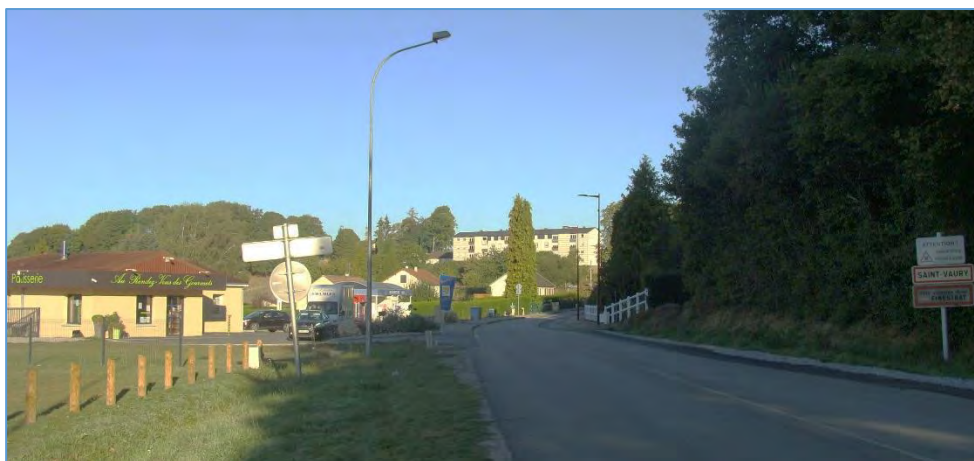
#### ⇒ Entrée de ville Sud depuis l'échangeur de la RN 145.

L'arrivée depuis la RN 145 s'effectue par le Sud du bourg. Elle offre une vue sur la zone commerciale récemment créée et sur l'immeuble collectif des années 60 contigu à la Chapelle Saint-Michel.

Seuls les panneaux de signalisation et le regroupement du bâti suggèrent l'entrée de ville. En effet, depuis le Sud on ne perçoit ni la silhouette du bourg ni son centre.

La spécialisation économique récente de cette entrée est bien visible puisque la voirie est bordée par une station-service, une boulangerie et une station de lavage automobile.

**Cette entrée revêt un enjeu paysager important, puisque c'est la plus fréquentée du fait de sa proximité avec le RN 145. Elle véhicule l'image / l'identité de Saint-Vaury. A ce titre, il est important de veiller à un traitement qualitatif de ce secteur, notamment avec le développement de la zone commerciale.**





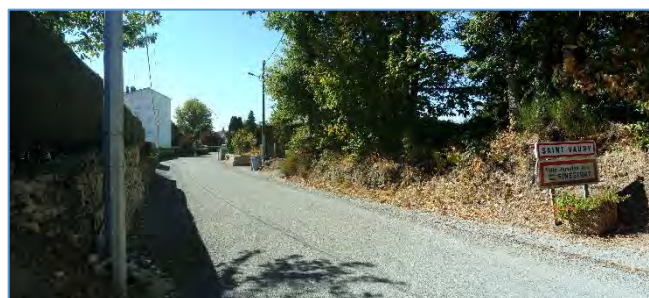
⇒ Entrée de ville Nord-Ouest depuis la D913.

L'entrée de ville Nord-Ouest s'ouvre sur les immeubles collectifs des années 60 contigus au collège, ainsi que sur un secteur bâti en extension du bourg. Ici aussi, la silhouette du bourg n'est pas perceptible et c'est la signalisation et le regroupement du bâti qui suggèrent l'entrée de ville. **Cette entrée ne présente pas de point négatif d'un point de vue paysager.** Toutefois, elle n'est pas représentative de l'organisation du bourg et de ses caractéristiques architecturales. Cette entrée de ville véhicule une image de bourg dominé par les logements collectifs, ce qui traduit assez mal la composition urbaine du bourg de Saint-Vaury.



⇒ Entrée de ville Nord-Est depuis la D22, la D49 et la D63

L'entrée de ville Nord-Est est formée par 3 sous-entrées : la D22, la D49 et la D63, qui se rejoignent à l'Est du Centre-bourg, au niveau d'un carrefour giratoire. Une nouvelle fois, la silhouette du bourg n'est pas perceptible depuis l'entrée de ville Nord-Est, c'est encore la signalisation et le regroupement du bâti qui suggèrent l'entrée de ville.



A la différence des deux autres entrées de ville de Saint-Vaury, celles-ci offrent des vues sur les secteurs résidentiels de la commune, à dominante pavillonnaire.

**Les 3 sous-entrées permettent une transition douce et qualitative entre les espaces naturels et les espaces bâtis du bourg.**





## 3.2. La dynamique de la construction neuve et l'analyse de la consommation foncière

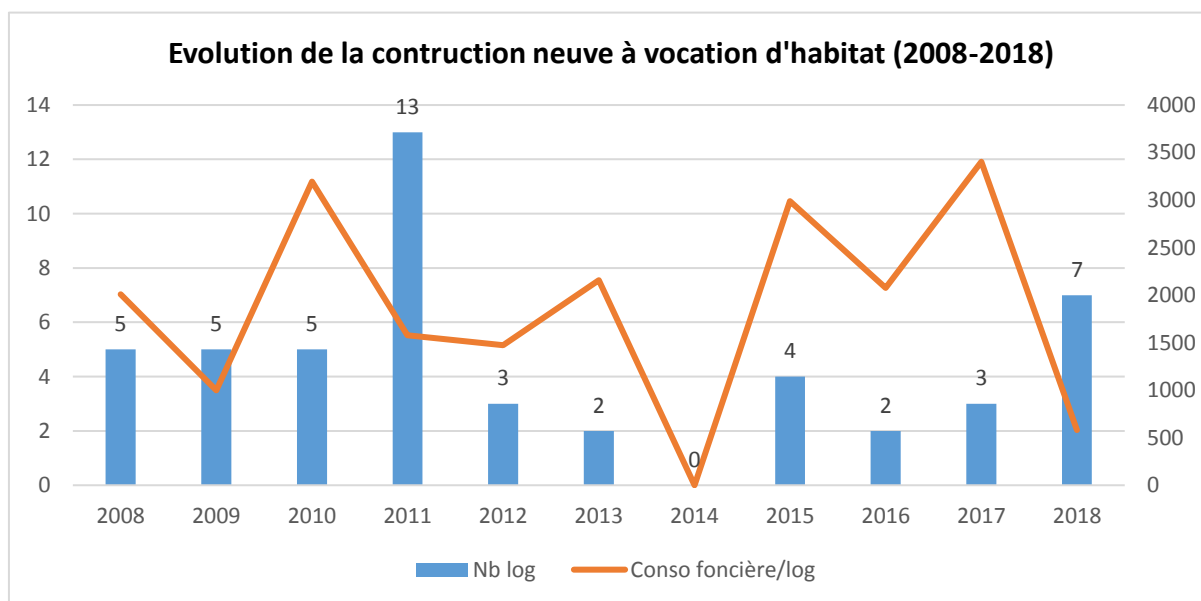
Pour rappel, la commune de Saint-Vaury a été dotée d'un POS pendant plus de 15 ans (approuvé le 11/03/1999). En 2013-2014, elle a engagé la transformation de son POS en PLU mais la procédure a été suspendue. **De fait, son POS est devenu caduque depuis le 27 mars 2017 ce qui a entraîné l'application du RNU** avec toutes les problématiques en matière d'autorisation d'urbanisme que cela peut soulever.

### 3.2.1. Les dynamiques en matière de construction neuve à vocation d'habitat

**NB : Afin de pouvoir comparer les tendances communale, intercommunale et départementale, cette partie a été élaborée à partir de deux sources différentes : données communales (registre des PC) portant sur la période 2008-2018 et données SITADEL portant sur la période 2007-2016, ce qui justifie certains écarts. Nous allons considérer que les données communales sont les plus fiables.**

#### ⇒ Un secteur de la construction neuve peu dynamique qui tend à ralentir depuis 2012

Entre 2008 et 2018, on recense au total **42 permis de construire (PC)**, soit une moyenne de 4,2 PC par an sur la dernière décennie, qui se sont traduits par la production de **49 logements neufs au total** en individuel pur ou groupé. A noter également en 2012, **le dépôt d'un permis d'aménager pour la création d'un lotissement de 43 lots** (secteur La Magnane).



Comme le montre le graphique suivant, **49 logements ont été commencés sur Saint-Vaury entre 2008 et 2018**. À partir de 2012, le nombre de logements commencés a nettement chuté : **seuls 14 logements enregistrés pour la période 2012-2017** (2,3 logements par an en moyenne) **contre 28 pour la période 2008-2011** (7 logements par an en moyenne).

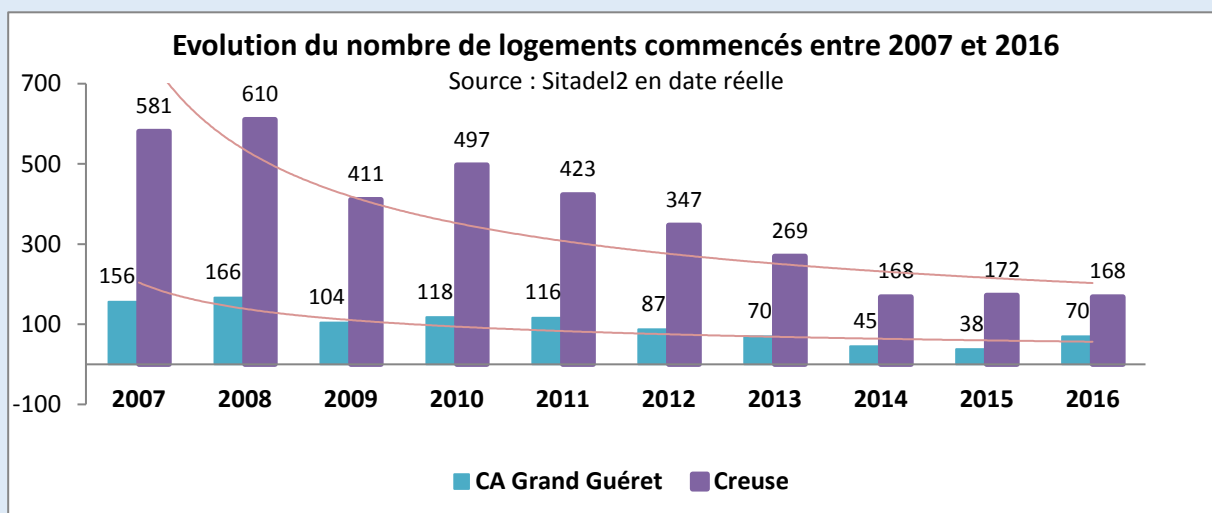
Cette baisse de l'activité s'explique en partie par une raréfaction du foncier mais également par un ralentissement généralisé de la construction sur le Grand Guéret et sur le département de la Creuse. En effet, les courbes d'évolution sur le Grand Guéret et sur la Creuse nous confirment qu'il s'agit là d'un phénomène conjoncturel, très probablement lié aux répercussions de la crise financière globale de la fin des années 2000.

Néanmoins, **on observe un léger regain de la construction neuve en 2018, en lien avec la réalisation d'une opération de 6 logements portés par Creusalis sur le lotissement de la Magnane**. Avec 7 nouveaux logements,

l'année 2018 enregistre ainsi une nette progression en matière de construction et marque une rupture avec la période précédente où le nombre de logements produits par an en moyenne n'était que de 2. Ce léger pic de logements produits ne doit cependant pas masquer la tendance générale, qui est au **ralentissement du marché de la construction neuve depuis 2012**.

⇒ **Mise en regard avec les données SITADEL**

— A partir des données SITADEL, une comparaison du rythme de la construction neuve est possible avec les strates territoriales supérieures.

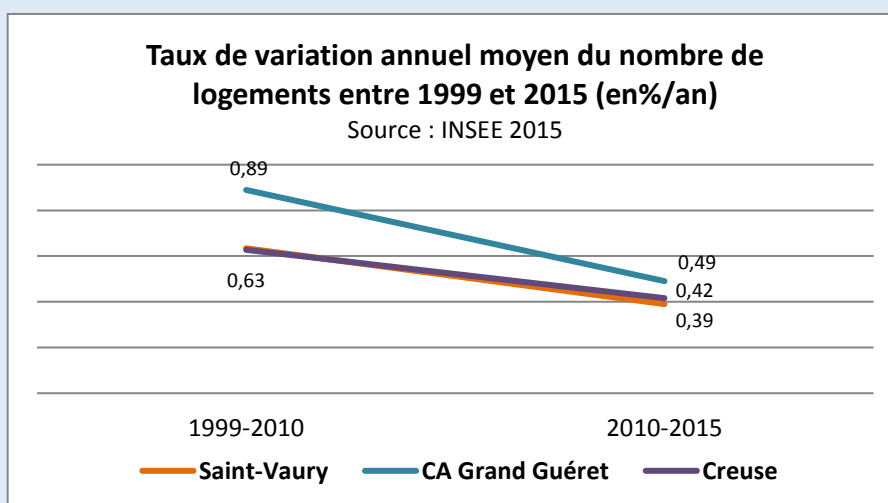


Le net ralentissement de la construction enregistré sur Saint-Vaury sur la période 2012-2016 se retrouve également à l'échelle du Grand Guéret et de la Creuse. S'il est important, la baisse de la construction sur le territoire a été plus forte sur Saint-Vaury (-77%) que sur le Grand Guéret (-53%).

	2007-2011	2012-2016	% de baisse entre les 2 périodes
<b>Saint-Vaury</b>	44	10	-77%
<b>CA Grand Guéret</b>	660	310	-53%
<b>Creuse</b>	2522	1124	-55%

Source : Sitadel2 en base réelle

L'analyse du taux de variation annuel moyen du nombre de logements depuis 1999 vient confirmer ce constat, en passant d'une hausse de +0,63%/an entre 1999 et 2010 à +0,39%/an entre 2010 et 2015.



### 3.2.2. Le bilan de la consommation foncière

NB : partie établie à partir du registre des permis de construire sur la période 2008-2018.

Selon la nature et la vocation des constructions, l'implantation des constructions s'est effectuée de manière différenciée sur le territoire communal. Les constructions à vocation d'habitat et à vocation économique se concentrent essentiellement dans le bourg et les principaux villages voisins. Les franges de la commune sont davantage concernées par l'implantation de bâti à vocation agricole.

#### ⇒ La consommation foncière par secteurs

Le bilan de la consommation foncière est étudié selon 3 vocations :

- Vocation d'habitat
- Vocation économique
- Activités agricoles

#### — La consommation foncière liée à l'habitat

En 10 ans, la consommation foncière totale à vocation d'habitat s'élève à 90 647m<sup>2</sup> (9ha) pour la construction de 49 logements soit une consommation moyenne de 1 850 m<sup>2</sup> par logement.

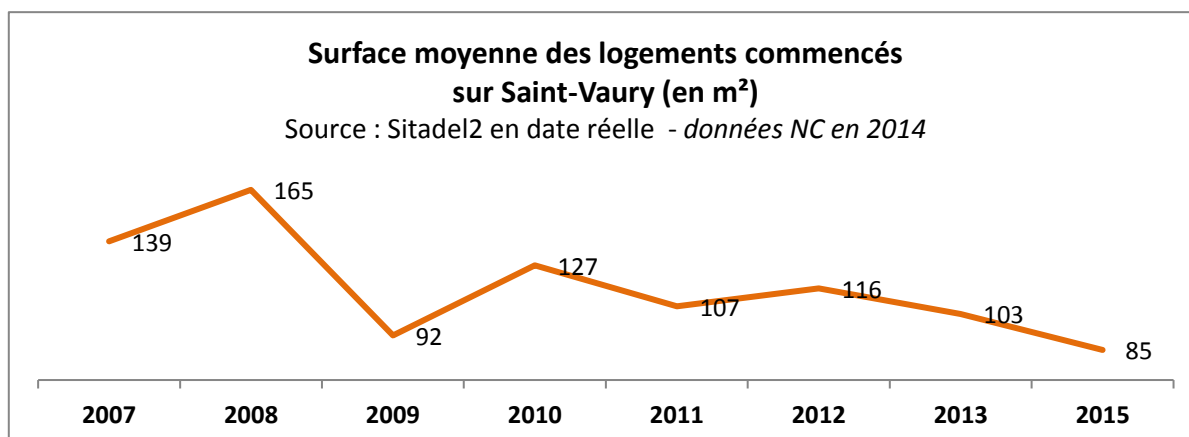
Habitat	Consommation totale 2008-2018	90 647 m <sup>2</sup>
	Nombre de constructions	45
	Nombre de logements	49
	Moyenne/logements	1 850 m <sup>2</sup> /log

L'urbanisation à vocation d'habitat dans les 10 dernières années s'est traduite principalement par **la construction de maisons individuelles de type pavillonnaire. On recense deux opérations en individuel groupé. 80 % de l'urbanisation se concentre dans le bourg et aux abords de celui-ci**, en particulier à Demoranges, Lascaux et La Magnane.

Le secteur de la Magnane a fait l'objet d'un permis d'aménager et ce sont 11 permis de construire qui ont été déposés depuis 2010. Récemment un permis a été déposé par CREUSALIS pour la construction de 6 logements sociaux au total.

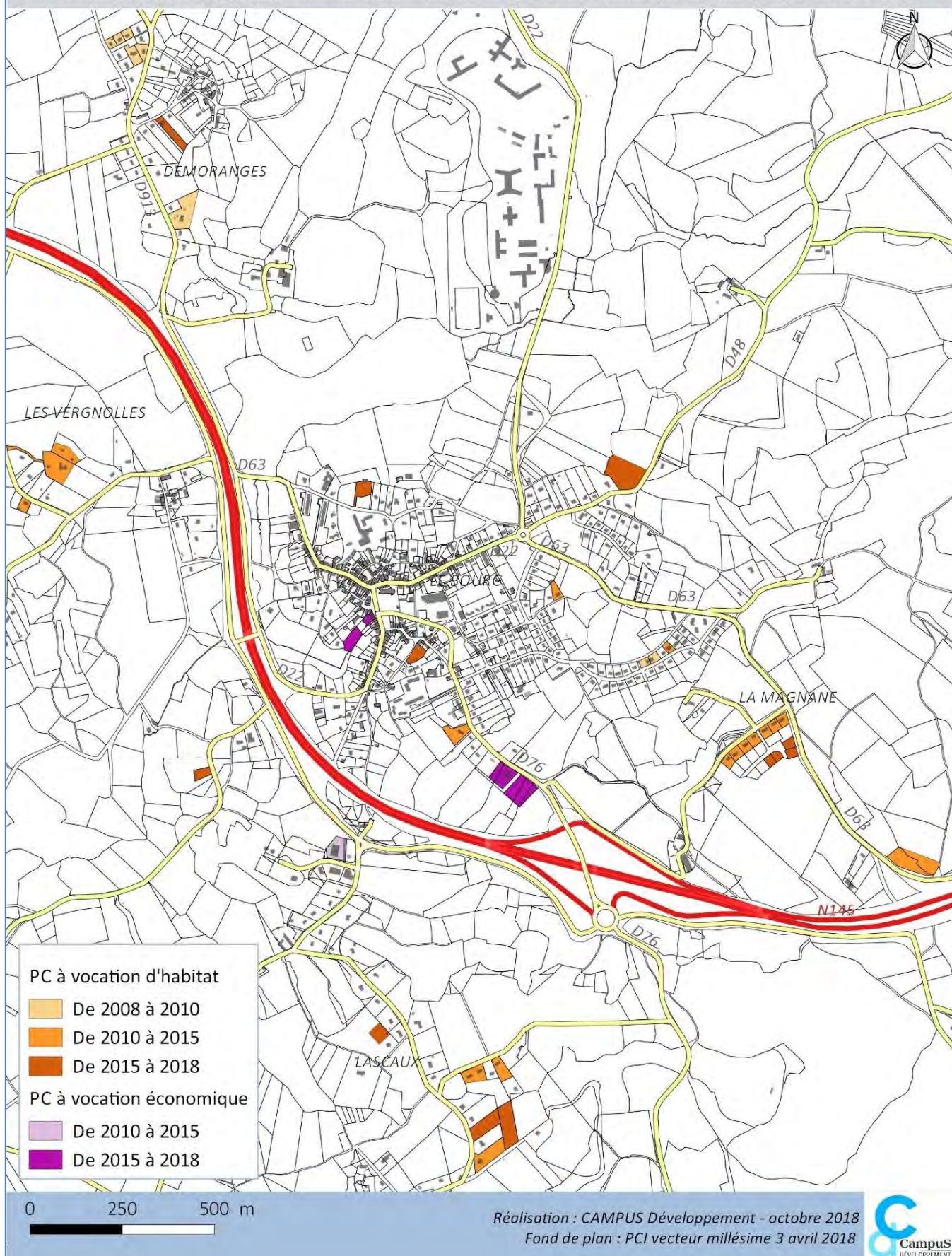
D'autres constructions ont vu le jour en dehors de ces secteurs notamment à Pautour, les Rétaïsses, la Mazeire, etc. Mais leur nombre reste marginale.

Les tendances récentes indiquent que la surface moyenne des logements commencés entre 2007 et 2015 a baissé, passant de 126 m<sup>2</sup> pour la période 2007-2011 à 100 m<sup>2</sup> pour la période 2012-2015. Ainsi, les logements récemment construits sont plus petits et mieux adaptés aux besoins actuels des petits ménages.





### Localisation des permis de construire sur le bourg et les principaux villages (2008-2018)



— **La consommation foncière liée aux activités économiques**

Entre 2008 et 2018, ce sont **12 097 m<sup>2</sup> (1,2 ha)** qui ont été consommés pour des constructions à des fins d'activités économiques. **Ce foncier a permis la réalisation de 4 projets économiques soit une moyenne de 3 024 m<sup>2</sup> par constructions.** Cette valeur, relativement élevée s'explique par la nécessité de disposer de grandes parcelles au vu des activités de destination des bâtiments (parking, boulangerie, station-service, entreprise du bâtiment ...). Les permis sont concentrés dans le centre-bourg et dans la ZA de la Jarrige. **Plus de 60 % du foncier consommé correspond à la création de la zone commerciale en entrée de ville avec l'implantation d'une boulangerie et d'une station-service qui a entraîné une consommation foncière de plus de 7000 m<sup>2</sup>.**

<b>Activités économiques</b>	<b>Consommation totale 2008-2018</b>	<b>12 097 m<sup>2</sup></b>
	Nombre de constructions	4
	Moyenne/construction	3 024 m <sup>2</sup> /construction

— **La consommation foncière liée aux activités agricoles**

**La consommation foncière des bâtiments agricoles représente 5,6 ha en dix ans pour 9 constructions,** soit une consommation foncière de 6 243 m<sup>2</sup> par bâtiments. Les bâtiments agricoles construits sur les 10 dernières années se localisent dans les franges du territoire communal, et, pour la plupart, dans des villages ayant déjà une vocation agricole.

<b>Activités agricoles</b>	<b>Consommation totale 2008-2018</b>	<b>56 191 m<sup>2</sup></b>
	Nombre de constructions	9
	Moyenne/constructions	6 243 m <sup>2</sup> /constructions

⇒ **Bilan de la consommation foncière sur les espaces naturels et agricoles**

In fine, sur la période 2008-2018, nous estimons à **15,2 ha la consommation des espaces naturels et agricoles, toutes natures de constructions confondues<sup>1</sup>.**

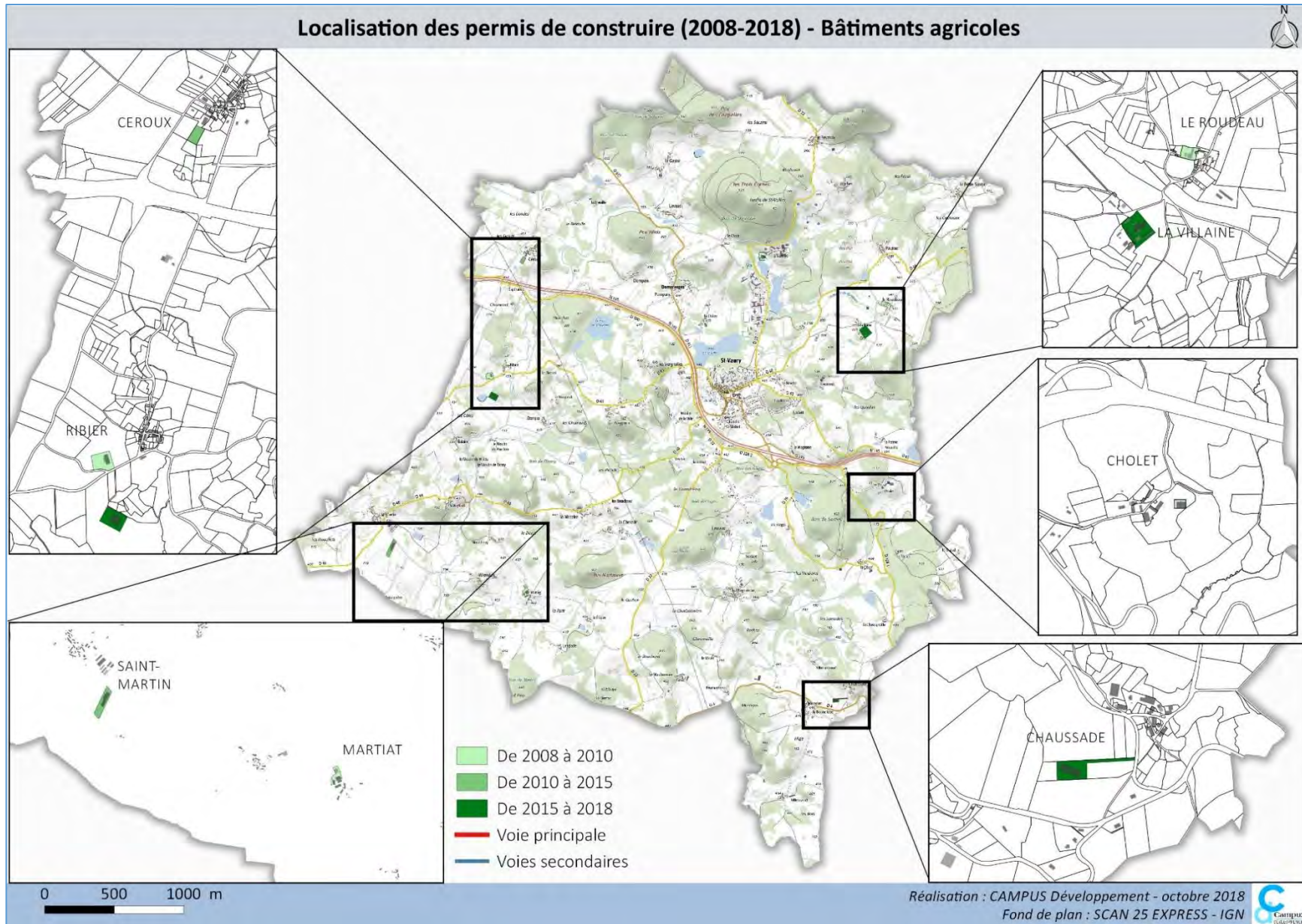
<b>Types de vocation</b>	<b>Consommation foncière sur les espaces naturels et agricoles (en ha)</b>
Habitat	8,6 ha
Activités économiques	0,96 ha
Activités agricoles	5,6 ha
<b>TOTAL</b>	<b>15,16 ha</b>

Dans le cas de Saint-Vaury, on constate que la consommation des espaces naturels et agricoles est essentiellement liée à l'habitat et aux activités agricoles.

- En matière d'habitat, **la consommation foncière de 8,6 ha est principalement concentrée sur le lotissement de la Magnane et quelques grandes parcelles éparses (Lascaux, Les Vergnolles, Cholet, Baudillas...)** ; elle peut être considérée comme très importante dans la mesure où la consommation moyenne par logement produit est de 1 850 m<sup>2</sup>.
- Sur le plan économique, **les activités économiques ont consommé 0,96 ha**, essentiellement liées à l'implantation de la boulangerie et de la station-service et à la construction d'un hangar dans la zone de la Jarrige.
- Enfin, **les bâtiments agricoles ont consommé 5,6 ha d'espaces naturels et agricoles.** Ce chiffre peut toutefois être relativisé étant donné la grande superficie de certaines parcelles sur lesquelles ont été implantées des bâtiments. Il traduit tout de même la vocation agricole du territoire et le maintien d'un certain dynamisme au sein de cette activité.

<sup>1</sup> Ce chiffre correspond à la somme des superficies des parcelles sur lesquelles ont été implantés des bâtiments, auquel s'ajoutent éventuellement les routes et espaces publics créés, notamment lors de l'implantation d'un lotissement. Sont exclues les parcelles en friches ou déjà bâties, et les parcelles bâties en dents creuses du bourg de St-Vaury.





## ⇒ Ce que dit le SCoT...

Le SCoT fixe à la fois des objectifs de modération foncière et de lutte contre l'étalement urbain

### Le SCoT impose :

**A. Chaque document d'urbanisme doit fixer un objectif de production de logements au sein des espaces urbanisés (ou au sein de l'enveloppe urbaine définies par le SCOT....) qui soit le plus important possible, en lien direct avec la stratégie de territorialisation de la programmation de l'habitat qui sera définie dans le cadre du PLH de la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury :**

- o Construire en priorité dans les espaces disponibles à l'intérieur du périmètre urbanisé, avec éventuellement des opérations de renouvellement urbain (réhabilitation, changement de vocation) :
- o Encourager la sortie de vacance des logements, les sorties d'insalubrité ou d'indignité et favoriser le renouvellement urbain :
  - Par rénovation urbaine : démolition-reconstruction
  - Par réhabilitation : un effort particulier devra être engagé dans les communes où les taux de vacance sont supérieurs à 9 % (données INSEE 2009 : Montaigut-Le Blanc ; Bussière-Dunoise ; Glénic ; Ajain ; Saint-Victor-en Marche ; Saint-Vaury ; La Chapelle-Taillefert ; Savennes ; Saint-Christophe)
- o Cela suppose une étude de densification des zones déjà urbanisées.

A cette fin le SCoT souligne que **les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux** doivent être de véritables outils d'aménagement en imposant notamment :

- **Un repérage des disponibilités foncières et des sites à réhabiliter au cœur des espaces urbanisés pour engager une stratégie de maîtrise foncière**
- **Prévoir l'adoption du droit de préemption urbain sur les zones U et AU des PLU et développer des fiscalités incitatives à la libération du foncier et ainsi éviter les phénomènes de spéculation et la rétention foncière et immobilière**

*Schéma de Cohérence Territoriale - Communauté de Communes de Guéret, Saint-Vaury*

*Document d'Orientation et d'Objectifs*

**B. Chaque document d'urbanisme fixe en complément un objectif de production de logements en extension urbaine en continuité de l'enveloppe urbaine existante (principales parties urbanisées, en particulier le noyau urbain principal), en visant à limiter la consommation d'espaces naturels ou agricoles et en limitant les extensions urbaines en linéaire le long des voies de communication.**

En effet, cette orientation doit s'accompagner d'une diminution de la consommation moyenne de foncier par logement et d'un développement plus qualitatif des extensions de villages pour éviter à la fois une banalisation du paysage et des conflits d'usages (souvent liés à une implantation anarchique des constructions sans rapport avec les constructions existantes et le site).

**C. Limiter strictement les extensions des hameaux et le développement urbain linéaire le long des routes :**

- Interdire le développement de l'habitat isolé linéaire le long des voies à grande circulation, des routes nationales et départementales et des itinéraires de découverte du territoire, tout comme l'extension depuis ce type d'habitat (1 à 2 constructions n'est pas un hameau). Les hameaux déjà constitués peuvent être étendus uniquement au sein ou en continuité directe de ces derniers.
- Permettre l'extension des hameaux déjà existants à la date d'approbation du présent SCoT. Dans l'éventuel cas de création de nouveaux hameaux ou dans le cas d'une extension d'un hameau existant, les constructions nouvelles ne devront pas générer de nuisances, ni porter atteinte aux :
  - espaces agricoles à forte valeur ajoutée(\*) (et Cf. partie II.3 du présent document) ;
  - espaces naturels identifiés en tant que continuités écologiques (Cf. partie III du présent document) ;
  - aux paysages de qualité de la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury, et générer notamment des impacts visuels. Les nouvelles constructions devront favoriser leur intégration qualitative dans le paysage.
- Aussi, toute création ou extension de hameaux sera conditionnée à la présence et la capacité des réseaux urbains (Cf. adduction en eau potable et électricité). Les réseaux présents devront présenter les capacités suffisantes pour accueillir de nouvelles constructions.

### 3.3. Les conditions de mobilité sur la commune : infrastructures et modes de transport

#### 3.3.1. Des modes de transports dominés par la voiture individuelle

##### ⇒ Un usage prédominant de la voiture individuelle

La commune est marquée par l'omniprésence de la voiture individuelle : 91 % des ménages sont équipés d'au moins une voiture et 43 % en ont au moins deux. Pour rappel, **l'utilisation de la voiture est prépondérante et concerne près de 88 % des déplacements** ; les transports en commun ne représentent que 1% des modes de transports utilisés, et les modes actifs, 5%.

##### ⇒ Les transports collectifs

- Le réseau Agglo'bus, réseau de transports en commun de l'agglomération du Grand Guéret, est organisé autour de 4 services majeurs :
  - 7 lignes régulières urbaines dans Guéret,
  - 4 secteurs desservis par des navettes sur le Grand Guéret en Transport à la demande Tad (nord, est, sud et ouest)
  - Des services scolaires,
  - Un espace dédié à vos déplacements : l'**Espace Mobilité**.

**Saint-Vaury constitue un de quatre secteurs desservis par les navettes du Grand Guéret.** Elles se font en Transport À la Demande (TàD), fonctionnant sur réservation préalable, et sont ouvertes à tous pour un tarif de 1€.

Elles complètent le réseau des lignes urbaines et répondent aux besoins du quotidien. Les habitants des communes peuvent ainsi :

- Rejoindre directement Guéret (gare SNCF ou Hôtel de Ville) depuis l'un des 4 secteurs du Grand Guéret (navettes Guéret) du lundi au samedi après-midi ;
- Relier Guéret aux EHPAD, établissements de santé et pôles de services situés sur les communes rurales (navettes EHPAD / santé) du lundi au samedi midi ;
- Accéder, à l'intérieur de chaque secteur, aux pôles de services ou de santé (navettes proximité) du lundi au samedi midi.

**Avec Bussière-Dunoise et Saint-Sulpice-le-Guérétois, Saint-Vaury constitue le secteur Ouest desservi par le TàD.**





— Les lignes interurbaines

➤ Le réseau départemental Trans'Creuse

Saint-Vaury est desservie par **plusieurs lignes de bus départementaux du réseau « Trans'Creuse »**. Les services réguliers de transport de voyageurs relient les villes et les principaux centres bourgs de la Creuse. 21 lignes régulières constituent actuellement le réseau départemental géré par la Région Nouvelle-Aquitaine. Ces dernières peuvent être empruntées dans le cadre de migrations pendulaires (domicile-travail) puisqu'elles ont vocation à proposer un **temps de trajet concurrentiel** à celui de la voiture et constituer ainsi un mode de **transport en commun quotidien** à part entière.

Les lignes départementales qui desservent la commune sont réparties en 3 lignes régulières :

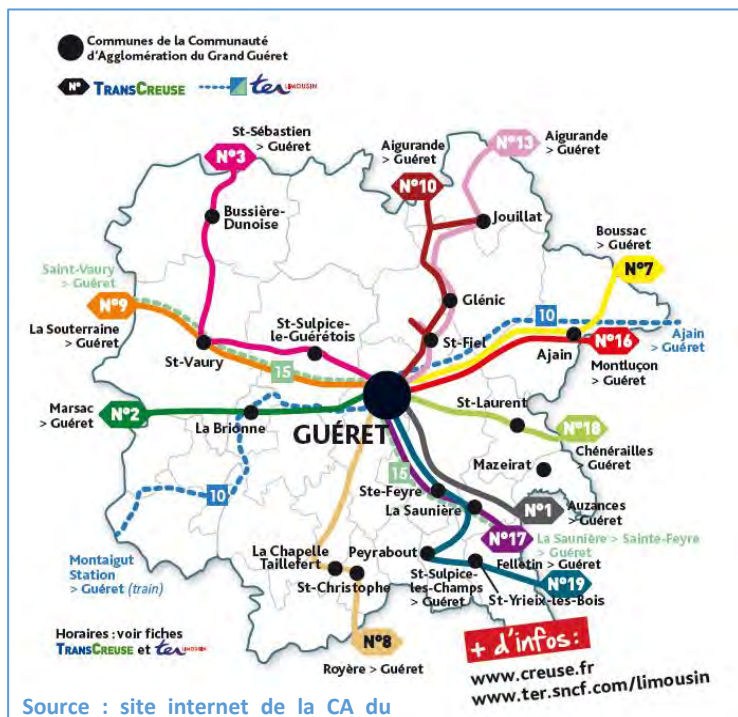
- Ligne 2 Marsac-Guéret (1 arrêt, 1AR par jour en semaine)
- Ligne 3 St-Sébastien/Dun-le-Palestel/Guéret (3 arrêts, 4 allers, 3 retours par jour en semaine)
- Ligne 9 La Souterraine/Saint-Vaury/Guéret (4 arrêts, 4 allers, 2 retours)

➤ Le réseau TER

La **ligne routière 15 La Souterraine/Felletin** du réseau TER Nouvelle-Aquitaine dessert Saint-Vaury à deux arrêts : l'Eglise et le lycée.

— Le covoiturage

La pratique du covoiturage existe sur la commune. Une aire de covoiturage en entrée de ville (environ 20 places de stationnement) a été aménagée par le Département et un onglet du site internet de la commune est consacré au covoiturage. Néanmoins, la pratique semble assez peu développée. A ce jour, il n'existe pas de chiffres faisant état de l'utilisation et de cette plateforme par les saint-valériens.



**3.3.2. Une trame viaire structurée autour de la RN145**

⇒ A l'échelle communale

Située sur la RCEA (Route Centre Europe Atlantique), le territoire bénéficie d'une bonne desserte routière et d'une bonne accessibilité. Saint-Vaury constitue un **lieu de passage obligatoire de l'ouest vers le pôle structurant de Guéret** et profite ainsi d'un flux de passagers quotidiens.

On distingue ainsi un axe majeur et quatre voies secondaires qui participent au maillage du territoire :

➤ **Un axe majeur, la RCEA :**

- **La RN145**, également appelée RCEA qui traverse la France d'Est en Ouest. Elle met la commune à 10 minutes de Guéret, à une heure de Limoges capitale régionale (80km), à moins d'une heure de Montluçon (74 km), 1h20 de Châteauroux (90 km). Clermont-Ferrand restant à 2 h de Saint-



Vaury. Cet axe place Saint-Vaury à proximité du réseau autoroutier surtout du côté ouest (accès à l'A20 en 20 minutes et accès à l'A71 en 1 heure). **En 2017, le trafic est estimé à 18 116 véhicules sur l'axe à hauteur de Saint-Vaury dont 25% de poids-lourds** (données DIR centre-Ouest).

Historiquement, cet axe d'importance nationale traversait le bourg d'est en ouest en assurant aussi bien le trafic de transit que la desserte locale. La création de la déviation a ensuite permis d'enrayer le trafic de transit et a considérablement réduit les nuisances sonores.

- **Cet axe est classé comme voie à grande circulation par arrêté préfectoral du 28 novembre 1980 : la RN 145.** Cette 2x2 voies séparée par une terre-plein est donc soumise à l'inconstructibilité dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe routier (Article L.111-6 du CU), en dehors des zones urbanisées. Néanmoins, **une étude dérogoatoire « Entrée de ville » permet de faire face à la règle d'inconstructibilité le long des grands axes routiers**, comme elle est prévue dans les dispositions de l'article L.111-6 à L.111-10 du Code de l'urbanisme. Le document d'urbanisme peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.


➤ **Les voies secondaires :**

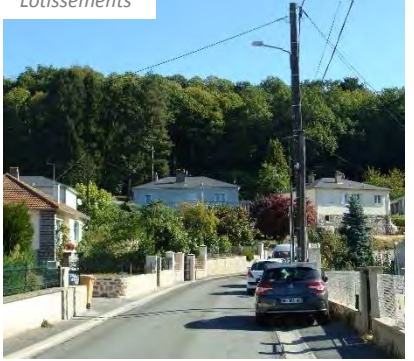
- **La RD76** reliant Saint-Vaury à Saint-Victor-en-Marche en passant par La Brionne et Saint-Léger le Guéretois. **C'est l'axe qui permet la liaison entre le bourg et la RN145.**
- **La RD22** qui irrigue le territoire du nord au sud. Plus connue sous le nom de « Rue de la Marche », il s'agit d'une voie importante à l'échelle du bourg car elle le traverse et dessert les principaux commerces et équipements. A une échelle élargie, elle relie Saint-Vaury à Bussière-Dunoise au nord et Montaigut-le-blanc au sud.
- **La D63 se prolonge par la RD 913 qui dessert** en direction du nord Dun-le-Palestel et Saint-Sulpice-le-Dunois. Elle permet la desserte de l'ouest du territoire à partir de la place de l'Eglise.
- **La D48** dessert les villages selon un axe sud-est/nord-ouest.

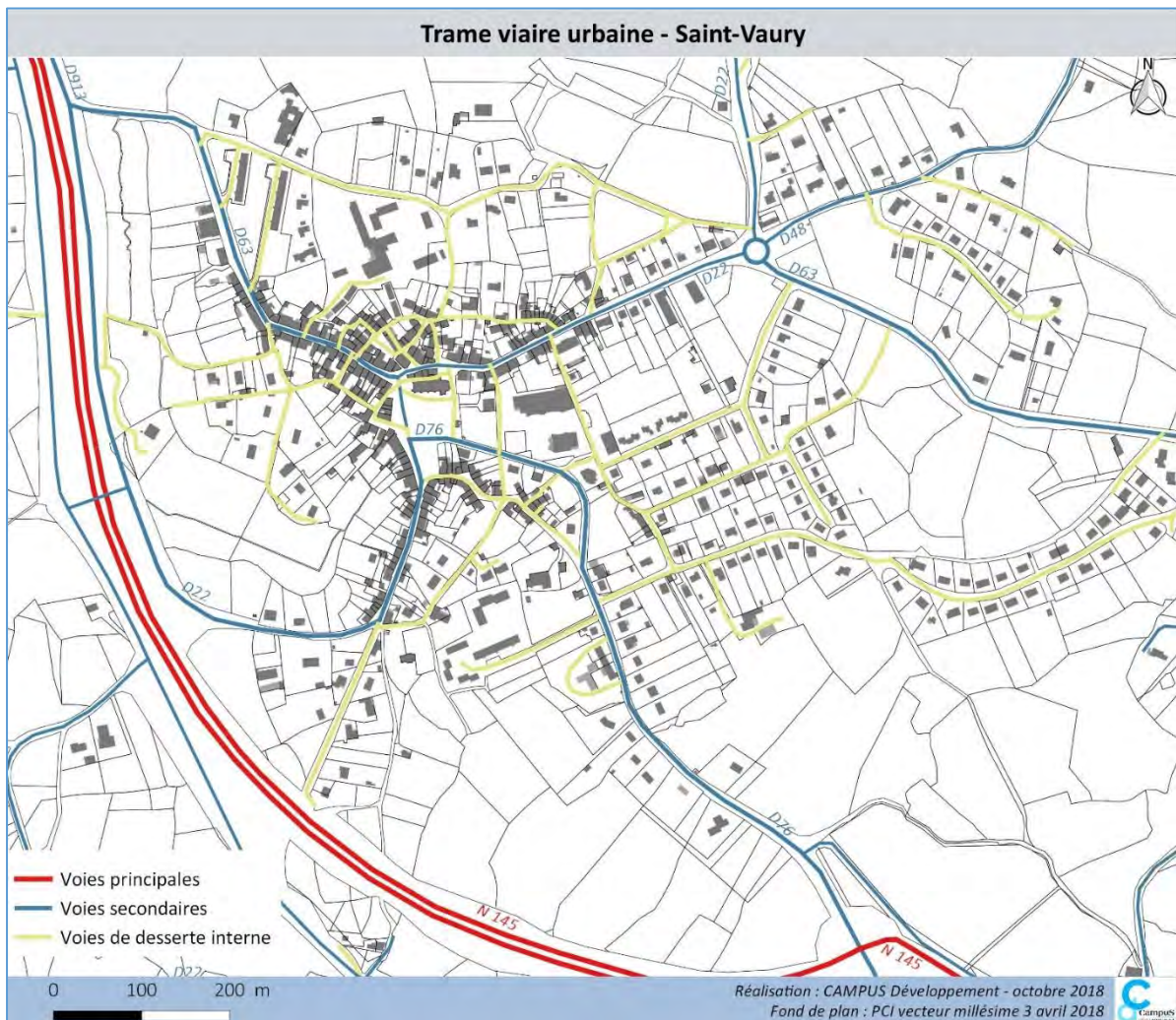
⇒ **A l'échelle infra-communale (bourg de Saint-Vaury)**

En établissant une hiérarchisation des voies routières du centre urbain de Saint-Vaury, on distingue :

- **Les voies secondaires**
- **Les voies de desserte interne**

<p><b><u>Le réseau de voirie secondaire est assuré par les routes départementales D76, D22, D63 et D48</u></b> constituées de nombreuses <b>voies d'échange et de desserte inter-villages</b>. Elles assurent une <b>bonne liaison entre les différents villages à partir de la place de l'Eglise</b>. Les équipements commerciaux et de services sont concentrés le long de ces voies.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Voirie de taille intermédiaire</li> <li>-Trottoirs étroits ou absents</li> <li>-Places de stationnement matérialisées</li> <li>-Continuité des cheminements piétons en centre-bourg peu aisé</li> <li>-Trafic important (rue de la Marche, route de la Brionne)</li> <li>- <b>Une réflexion sur la valorisation des espaces publics du cœur de bourg est en cours.</b></li> </ul>	 <p>Rue de la Marche (RD22)</p>
---	---	--

<p>A ces voies secondaires s'ajoutent <b>des voies de desserte interne</b> aux différentes opérations de logements et d'activités, matérialisées en jaune sur la carte. Ce réseau viaire est essentiellement constitué de <b>voies nouvelles</b>, qui desservent les quartiers plus récents. Il s'agit d'une desserte purement locale. Le milieu bâti est essentiellement résidentiel avec peu d'équipements. Le niveau de trafic sur ces voies est faible.</p> <p>Les voies de desserte interne comprennent également les <b>vieilles rues historiques</b> qui sont surtout empruntées par les riverains.</p>	 <p>Rue du centre historique</p>	 <p>Lotissements</p>	 <p>Accotements marqués</p>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>-Rues historiques étroites</li> <li>-Absence de trottoirs</li> </ul>		





### 3.3.3. Des capacités de stationnement importantes (380 places)

Sur la commune on recense environ une **dizaine de parcs de stationnement accessibles au public**. Le bourg offre ainsi **une capacité de stationnement d'environ 150 places** auxquelles viennent s'ajouter de plus petits espaces de stationnement qui portent le nombre global de places à **380 environ**.

On distingue deux types de parcs de stationnement :

- **Des espaces vastes intégrés et aménagés avec des capacités de l'ordre de plusieurs de dizaine de véhicules** parmi lesquels on trouve :

- La Place de l'Eglise et ses environs (face à la mairie, face à La Poste, place du huit Mai, ...) pour une centaine de places



- Les abords du gymnase et de la salle des fêtes (environ 50 places)

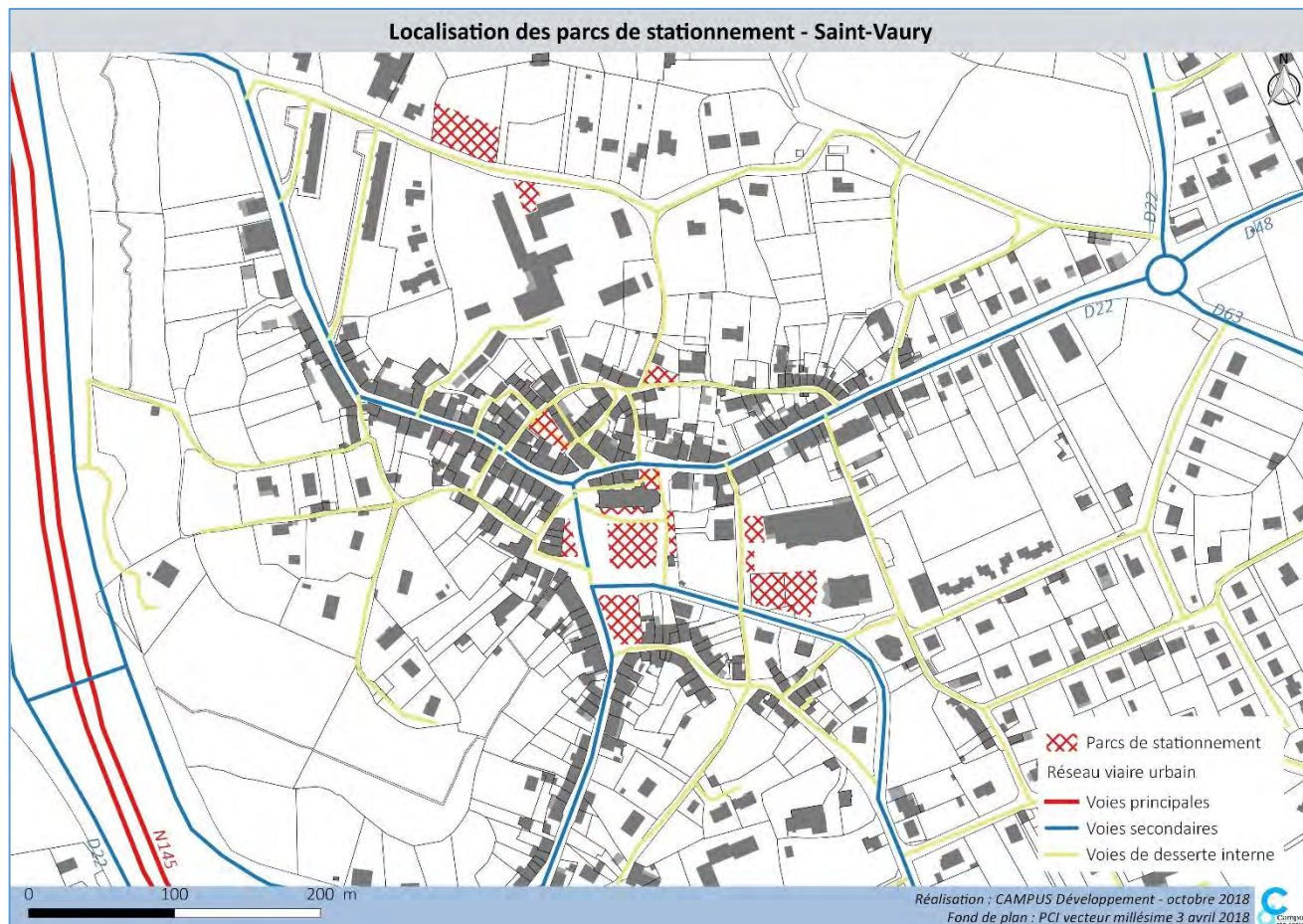


- **Des poches de stationnement, de très petites tailles**, permettant d'héberger quelques véhicules de manière ponctuelle. Exemple : rue des écoles, places de stationnement du centre des finances publiques, ...



Pour autant, on observe par endroits du stationnement effectué de manière anarchique (trottoirs, lignes jaunes, ...) qui s'avère consommateur d'espaces initialement dédiés aux piétons.





### ⇒ Ce que dit le SCoT...

Saint-Vaury n'est pas directement concerné par les prescriptions du SCoT en matière de déplacements.

*Schéma de Cohérence Territoriale - Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury*

*Document d'Orientation et d'Objectifs*

#### **Le SCoT prescrit :**

- Développer des pratiques d'intermodalités sur le territoire de la C.C.G.S.V. : structurer un pôle d'échange multimodal autour de la gare de Guéret (création parking relais, rabattement des liaisons de bus vers ce pôle, facilitation de l'accès à ce pôle par le réseau cyclable, etc.) et engager la reconquête des espaces situés aux franges de ce futur pôle multimodal. La réappropriation des espaces sous-densifiés et/ou sous-occupés situés à proximité de la gare de Guéret, est conditionnée à la réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) au sein du PLU de la ville de Guéret.
- Améliorer la desserte routière du secteur d'Ajain depuis la RCEA afin de conforter son rôle de pôle de proximité et son rayonnement sur le bassin de vie environnant. La commune d'Ajain est identifiée comme pôle de proximité, l'amélioration de cette desserte contribuera à renforcer ce rôle en facilitant les échanges vers l'Est et en permettant un meilleur accès pour les usagers en provenance des territoires voisins.
- Développer les circulations douces (piétons, deux roues) à l'échelle des espaces urbanisés : bourgs, hameaux, quartiers ... en particulier entre les espaces résidentiels et les équipements, les lieux d'emplois, de commerces, de loisirs etc. Toute nouvelle extension urbaine doit être raccordée au bourg, aux équipements par des liaisons permettant les modes doux (piétons, cycles ...)<sup>1</sup>. Ces dispositions seront prises en compte dans les orientations d'aménagement des documents d'urbanisme locaux. Une attention particulière sera portée sur le franchissement de la RCEA à Ajain pour faciliter les déplacements doux entre les équipements : création d'une passerelle.
- Assurer la mise en place d'une réelle politique de stationnement à l'échelle du pôle urbain de Guéret



### 3.4. Synthèse des dynamiques urbaines et déplacements

THEMATIQUES	CONSTATS	CHIFFRES CLÉS - 2015
<b>DYNAMIQUES URBAINES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Une commune qui s’organise autour d’un bourg aux multiples typologies urbaines, et qui comprend un grand nombre de villages, hameaux et écarts dispersés sur l’ensemble du territoire communal. On distingue deux types de villages :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Les villages dont le tissu bâti a peu évolué depuis une cinquantaine d’années (Le Magnenon, Mondon, La Mazeire/les Rétadisses/la Cherade...)</li> <li>➤ Les villages qui ont connu un développement notable par l’implantation de construction nouvelle à usage d’habitat (Demoranges, les Vergnolles, Neypoux, La Jarrige/Lascaux)</li> </ul> </li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Une activité de la construction neuve qui tend à ralentir fortement depuis 2012 ; on note toutefois un léger regain d’activité en 2018                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 80 % de l’urbanisation se concentre dans le bourg et aux abords de celui-ci, en particulier à Demoranges, Lascaux et La Magnane.</li> <li>➤ Une activité principalement tournée vers la maison individuelle avec des grands terrains</li> </ul> </li> <li>– Une consommation des espaces naturels et agricoles, toutes natures de constructions confondues, estimée à 15,2 ha                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Elle est essentiellement liée à l’habitat et aux activités agricoles</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 49 logements produits entre 2008 et 2018 soit une moyenne de 4,4 logt par an</li> <li>➤ Une consommation de 1 850 m<sup>2</sup>/ logt en moyenne</li> <li>➤ 60% des logements ont été produits entre 2008 et 2011</li> <li>➤ 15,2 ha de consommation foncière dont 8,6 ha pour l’habitat et 5,6 ha pour les activités agricoles</li> </ul>
<b>DEPLACEMENTS</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Une commune qui bénéficie du réseau Agglo’bus du Grand Guéret, en particulier deux services : le Transport à la Demande (TàD) et les lignes interurbaines                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Avec Bussière-Dunoise et Saint-Sulpice-le-Guérétois, Saint-Vaury constitue le secteur Ouest desservi par le TàD</li> </ul> </li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Une trame viaire structurée autour de la RN145, voie classée à grande circulation, et d’un réseau de voies départementales secondaires (D73, D22, D63 et D48) qui contribue au maillage de la commune</li> <li>– Un réseau de voirie interne qui mériterait d’être requalifié en lien avec la valorisation du cœur de bourg</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 18 116 véhicules/ jour dont 25% de poids-lourds</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Des capacités de stationnement importantes avec notamment une dizaine de places publiques</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Environ 380 places de stationnement</li> </ul>

## 4. LES DYNAMIQUES ECONOMIQUES

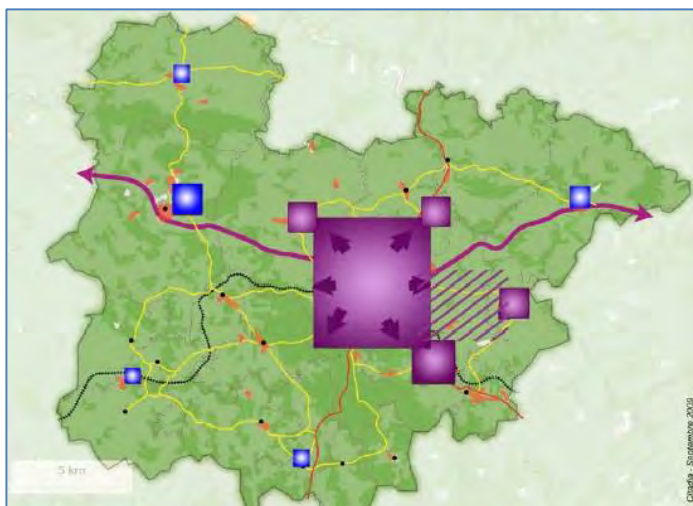
### 4.1. Un tissu artisanal, commercial et de services étoffés

#### 4.1.1. Des services et commerces qui perdurent malgré la proximité de Guéret

Pour rappel, la commune de Saint-Vaury est considérée comme un pôle de proximité qui présente un certain niveau d'équipements et de services dont l'aire d'influence rayonne sur plusieurs communes riveraines.

Saint-Vaury constitue un pôle commercial « relais » qui polarise de nombreux flux et permet un maillage intermédiaire du territoire grâce à un bon tissu de commerces et services, essentiellement de la gamme de proximité<sup>2</sup>.

En termes de temps d'accès aux services, l'accès aux services de proximité et aux services de la gamme intermédiaire et supérieure est aisé ; en effet, l'accès à une partie des services de la gamme intermédiaire et à l'ensemble des services de la gamme supérieure se fait à Guéret avec un temps d'accès d'environ 10 minutes.



Malgré sa proximité avec Guéret, la commune dispose d'un tissu commercial et de services étoffé et diversifié avec quasiment une vingtaine de commerces, qui s'explique par le statut historique de Saint-Vaury comme chef-lieu de canton. Parmi ces commerces/services, on trouve entre autres, des commerces alimentaires (épicerie, boulangeries, boucherie-charcuterie-traiteur...), plusieurs cafés-restaurants (l'Etape Creusoise...), des banques, des bureaux de tabac-presse, des salons de coiffure, pharmacies...



Boulangerie en entrée de ville

Sur le plan spatial, les commerces et services se concentrent essentiellement dans le bourg de Saint-Vaury et le long des principaux axes de communication que sont la D22 et la D63.

Plus récemment, quelques commerces et services se sont installés sur une petite zone commerciale localisée en entrée de ville, desservie par la D76 qui relie le bourg à la RN145. Actuellement, la zone comprend une station de lavage, une station-service, un espace de ventes de véhicules d'occasion et une boulangerie.



<sup>2</sup> La Base Permanente des Equipements (BPE) de l'Insee comporte un large éventail d'équipements et de services rendus à la population répartis en trois gammes :

Gamme de proximité : École maternelle, pharmacie, boulangerie, bureau de poste...

Gamme intermédiaire : Collège, orthophoniste, supermarché, police, gendarmerie ...

Gamme supérieure : Lycée, maternité, hyper-marché, agence Pôle Emploi...

La commune a pour objectif de développer à court terme cette zone afin de répondre à plusieurs objectifs :

- Renforcer l'offre commerciale et de services pour les habitants de la commune en entrée de ville (offre de services) ;
- Attirer de nouveaux commerces et services sur le territoire afin de conforter son attractivité ;
- Profiter de la proximité avec la RN145 pour capter une partie de ses usagers, potentiels consommateurs ;
- Utiliser l'implantation de la zone pour en faire la vitrine de la commune et ainsi renvoyer l'image d'un territoire dynamique.

Son développement nécessitera toutefois une étude dite « *Amendement Dupont* » en lien avec sa proximité relative avec la RN 145, classée route à grande circulation par le décret n°2005-1499 du 5 décembre 2005.

Ce projet soulève également l'enjeu du devenir du commerce de centre-bourg avec les problématiques que cela implique : désertification du centre-bourg, locaux commerciaux vacants... Il est important de noter que cette zone n'est pas identifiée comme une ZACo (Zone d'Aménagement Commercial) au SCoT.

## ⇒ Ce que dit le SCoT...

### 1.1.2 Pérenniser les pôles de proximité

L'objectif est de maintenir et de conforter ces polarités : maintien de l'existant, création de structures permettant l'accueil d'activités... Cette armature existante de bourgs présentant quelques équipements, services et commerces (Saint-Vaury, Ajain, Bussière-Dunoise, Montaigut-le-Blanc, La Chapelle-Taillefert) peut offrir d'autres possibilités d'accueil de nouvelles populations, d'emplois, et de création d'équipements. Le SCoT vise ainsi à conforter et pérenniser chacun de ces pôles en cultivant leur spécificité.

#### Le SCoT impose :

- Saint-Vaury et Ajain constituent des pôles secondaires influencés par Guéret. Les mobilités domicile-travail entre les deux pôles et la ville-préfecture sont aisées et importantes. Le développement de Saint-Vaury et Ajain visera une recherche d'autonomie et de complémentarité dans l'offre d'habitat et de développement économique entre le pôle urbain et ces deux communes (zones d'activités orientées vers l'artisanat, l'accueil de petites entreprises ...).

#### Le SCoT impose :

- Interdire en dehors du centre-ville de Guéret et des ZACo identifiées l'implantation de commerces et ensembles commerciaux de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de vente
- Implanter les équipements commerciaux (toutes surfaces de vente confondues) au sein des ZACo ou en continuités des espaces urbanisés et enveloppes urbaines identifiées.

#### Le SCoT recommande :

- Privilégier l'implantation des commerces d'une surface de vente inférieure à 1 000 m<sup>2</sup> sur les pôles de proximité et les communes du pôle urbain
- Encourager l'implantation de commerces de plus de 300 m<sup>2</sup> au sein du centre-ville de Guéret, sur le pôle de proximité de Saint-Vaury ou sur les ZACo identifiées et les centres bourgs des communes du pôle urbain (Guéret, Sainte-Feyre, Saint-Sulpice-le-Guérois, Saint-Fiel et Saint-Laurent)
- Favoriser l'implantation des commerces de moins de 300 m<sup>2</sup> dans le centre-ville de Guéret et dans les centres bourgs des pôles de proximité ou en continuité des espaces urbanisés
- Créer les conditions de maintien ou de création de commerces itinérants dans les communes de la Communauté de Communes



### 4.1.2. Un tissu artisanal spécialisé dans le secteur du bâtiment

**Avec une vingtaine d'entreprises tournées vers l'artisanat, le territoire dispose d'un bon tissu d'artisans.** Les entreprises du secteur de l'artisanat constituent un véritable levier économique sur l'ensemble du territoire. Ces petites structures permettent de maintenir l'activité dans les villages et hameaux.

**Le tissu artisanal de Saint-Vaury est principalement tourné vers le secteur du bâtiment : 70 % des artisans de la commune sont des artisans su BTP** (maçonnerie générale, électricité, plomberie/chauffage, menuiserie, assainissement...). D'autres secteurs sont représentés avec une entreprise en moyenne par secteurs : santé, transports, décoration d'intérieur, immobilier et mécanique automobile. Pour l'essentiel, ce sont des TPE avec 2-3 employés en moyenne.

### 4.1.3. Des dispositifs pour favoriser l'accueil d'acteurs économiques

#### ⇒ La zone d'activités intercommunale de La Jarrige

**La zone d'activités communautaire « La Jarrige » se situe à proximité de la RN 145, à environ 1 km du centre de la commune de Saint-Vaury.** Elle est accessible par l'échangeur de Saint-Vaury en prolongeant sur la D22A2. C'est une **zone d'activités qui s'étend sur 2,07 hectares.** **Actuellement, il reste 5 lots à commercialiser pour une surface d'environ 7 500 m<sup>2</sup>** au prix de 12 € HT/m<sup>2</sup>. A long terme, cette zone pourrait être étendue.



Les entreprises présentes sur site **représentent environ 20 emplois du territoire** ; elles opèrent dans des domaines très variés : fabrication de confitures (Collines), entretien et réparation de véhicules automobiles (Ferrandon et Associés), mécanique de précision, usinage, pièces techniques (Gafpem), curage-pompage/assainissement (Dupré Assainissement), aménagement et agencement de devanture de magasin (Façade moderne).

#### ⇒ La politique d'accompagnement intercommunal

La Communauté d'Agglomération du Grand Guéret accompagne les porteurs de projets afin de concrétiser leur projet de création d'entreprise, en partenariat avec les acteurs économiques. On peut citer notamment :

- La **Région Limousin** et son dispositif personnalisé d'accompagnement *Le Parcours Création*, qui a pour objectif de permettre aux porteurs de projets de créer leur activité dans les meilleures conditions.
- La **plate-forme d'initiative locale « Initiative Creuse et Gartempe »** qui permet aux créateurs de concrétiser financièrement leur projet, notamment grâce à l'octroi d'un prêt d'honneur, et à pérenniser leurs activités grâce à un accompagnement professionnel. Un parrainage par un bénévole est également mis au service du créateur/repreneur d'entreprise pour le soutenir durant les premières années d'activité.
- **Limousin Actif** contribue, par tout moyen approprié, à la lutte contre l'exclusion professionnelle ou sociale en favorisant le financement d'entreprises créatrices d'emplois pour les personnes en difficulté et fait, d'une manière plus générale, la promotion du développement de l'économie sociale

et solidaire. L'association œuvre sur l'ensemble de la région Limousin en proposant aux personnes physiques et aux structures solidaires des outils financiers et techniques pour promouvoir une insertion durable par l'activité économique.

- **Le Pays de Guéret** : il apporte les conseils nécessaires à l'installation sur le territoire par le biais d'un accompagnement personnalisé notamment sur les points clés suivants : le primo-accueil, les formations et le financement.

## 4.2. Une activité agricole tournée vers l'élevage bovin allaitant

### ⇒ Une baisse considérable du poids de l'agriculture depuis 1988

- Plus de la moitié (63 %) des exploitations a disparu sur les 22 dernières années

	Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune			Travail dans les exploitations agricoles (en unité de travail annuel)			Superficie agricole utilisée (en hectare)		
	2010	2000	1988	2010	2000	1988	2010	2000	1988
Saint-Vaury	31	46	84	30	64	112	2007	1964	2561

D'après le Recensement Général Agricole, en 2010 la commune comptait **31 exploitations** exploitant une superficie Agricole Utilisée (SAU<sup>3</sup>) de **2007 hectares** et représentant **30 emplois liés à l'agriculture**.

L'agriculture a connu une **forte baisse du nombre d'exploitations à Saint-Vaury**. En une vingtaine d'années, le territoire a dû faire face à la **disparition de 53 exploitations agricoles**, leur nombre passant de 84 à 31 entre 1988 et 2010. Cela représente une **diminution de 63 %**, soit une réduction de près de deux tiers du nombre d'exploitations agricoles, et révèle un **affaiblissement fort du secteur agricole sur le territoire**. Depuis 2010, le nombre d'exploitations agricoles a encore chuté puisqu'en 2015 **le diagnostic agricole élaboré par la communauté d'agglomération du Grand Guéret, ne recensait plus que 22 exploitations à Saint-Vaury**, équivalent à une perte supplémentaire de 9 exploitations en à peine 5 ans sur la période récente.

La SAU a diminué dans des **proportions moindres puisque cette dernière a décliné de 22 %**. Cela correspond tout de même à la **disparition de 554 ha de terres agricoles utilisées**. La perte du nombre d'exploitations étant plus forte que la perte de surface agricole, on peut admettre que la taille des exploitations a quant à elle augmentée. **Enfin, les UTA présentes sur les exploitations ont diminué de 73 %**.

Sur la même période (1988-2010), l'agriculture du Grand Guéret perd 52 % de ses exploitations, 9 % de ses surfaces et 62 % de ses UTA. Ainsi, pour l'ensemble des indicateurs pris en compte ci-dessus, les évolutions sont plus importantes à Saint-Vaury que dans le reste de l'agglomération.

	Evolution du nombre d'exploitations (1988/ 2010)	Evolution de la SAU (1988/ 2010)
France	- 52%	- 6%
Limousin	- 50%	- 6%
Creuse	- 44%	- 5%
Grand Guéret	- 52%	- 9%

Source : Diagnostic agricole territorial, CA Grand Guéret, 2015

- **Saint-Vaury, une commune qui pèse dans l'activité agricole du Grand Guéret**

Malgré cette baisse, **Saint-Vaury conserve son statut de commune agricole phare du Grand Guéret** car elle fait partie des communes qui concentrent la plupart des sièges d'exploitation aux côtés de Saint-Sulpice-le-

<sup>3</sup> La Superficie Agricole Utilisée est celle des exploitations ayant leur siège dans la commune et non celle de la commune. Elle comprend uniquement les superficies utilisées par les exploitations agricoles dont le siège est sur la commune.

Guérétois, Bussière-Dunoise, Ajain et Sainte-Feyre. En effet, **elle concentre 10 % des sièges d'exploitation du Grand Guéret.**

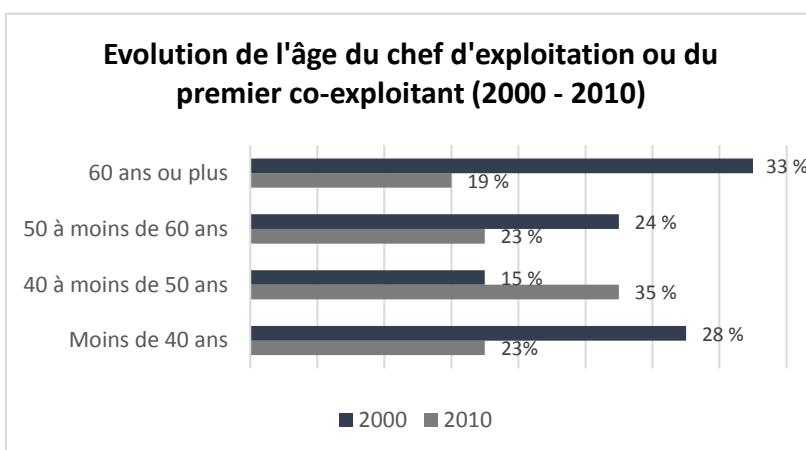
De plus, **en 2015, l'agriculture représente 2,2 % des emplois de la communauté d'agglomération et près du double (4,1 %) d'emplois saint-valériens.**

En conclusion, Saint-Vaury enregistre depuis les années 90 une baisse considérable du poids de l'agriculture dans le paysage économique local. Le non renouvellement des structures d'exploitation peut trouver son explication dans plusieurs éléments. D'une part, l'artificialisation des sols s'effectue principalement aux dépens de l'activité agricole, d'autre part, la reprise d'exploitation agricole au moment du départ en retraite de certains agriculteurs n'est pas effective à Saint-Vaury. Avec 15 exploitants de plus de 60 ans en 2000 contre 6 seulement en 2010, le territoire a été particulièrement touché par la problématique de départ en retraite des exploitants.

**Aujourd'hui, ce ne sont plus les plus de 60 ans qui constituent la part la plus importante des exploitants mais bien la catégorie des 40-50 ans avec une représentativité de 35 %.**

Saint-Vaury dispose également d'un **vivier de jeunes exploitants. En effet, le recensement agricole nous donne un taux des moins de 40 ans de 23 % pour Saint-Vaury** (contre 20.5% pour la Communauté d'Agglomération en 2010).

La question de la transmission et du renouvellement des actifs est donc encore présente mais elle est moins prégnante que pour la période 2000-2010. Le Grand Guéret est concerné par plusieurs sièges d'exploitation au devenir incertain et notamment à Saint-Vaury où l'on recensait en 2015 **4 sièges d'exploitation au devenir incertain.**



Age du chef d'exploitation ou du premier co-exploitant (Ageste, 2010)									
Ensemble		Moins de 40 ans		40 à moins de 50 ans		50 à moins de 60 ans		60 ans ou plus	
2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000	2010	2000
31	46	7	13	11	7	7	11	6	15

⇒ **Des exploitations agricoles réparties au sud et dans les franges est et ouest du territoire**

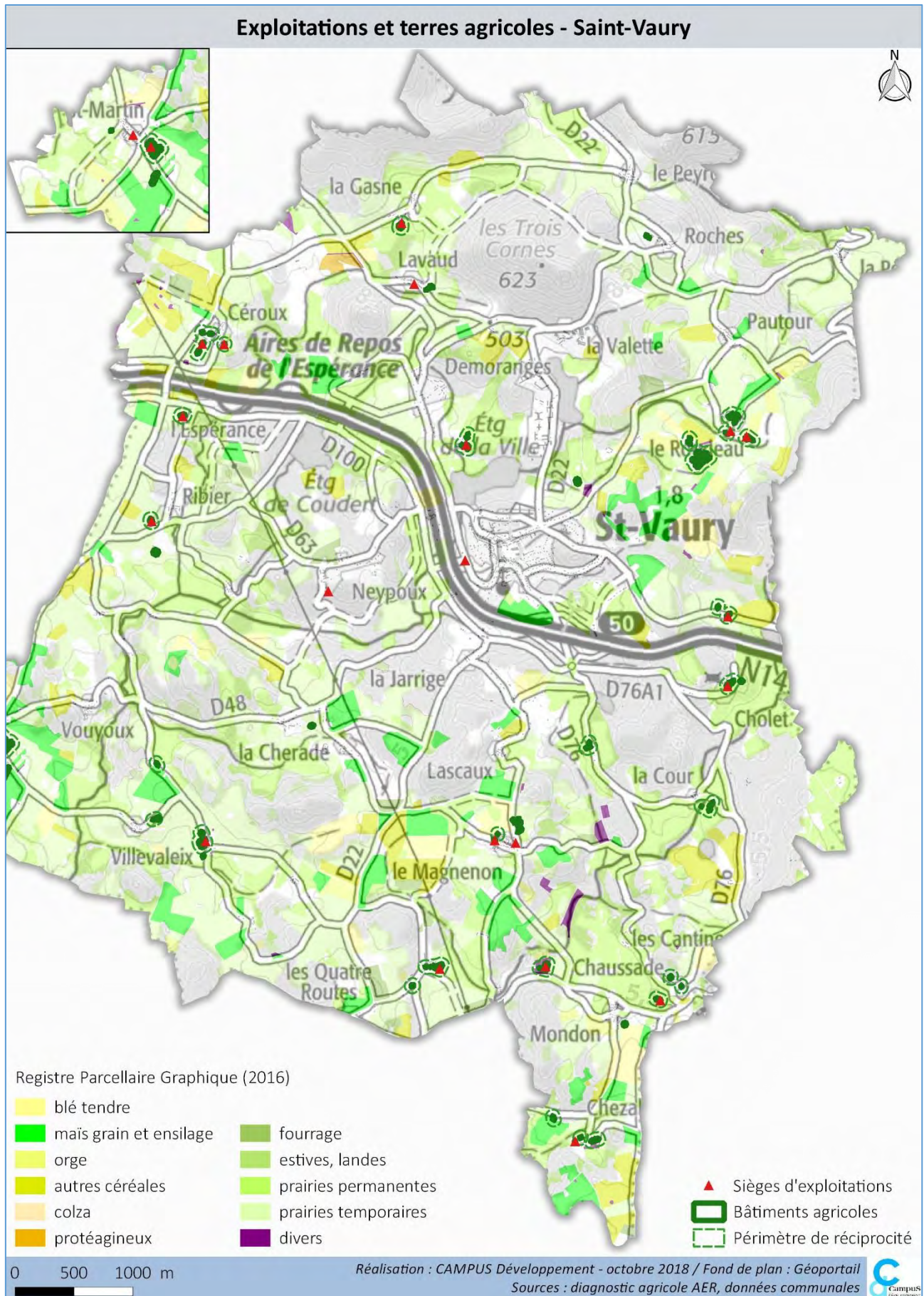
Les exploitations agricoles sont **disséminées sur l'ensemble du territoire communal dans environ 25 villages et lieux-dits.** Elles sont **concentrées principalement sur la partie sud du territoire et dans les franges est et ouest.** Certains villages sont presque uniquement composés de bâtiments agricoles, à l'image de Martiat, le Roudeau, la Vilaine, ... A l'inverse, le secteur « urbain », composé du bourg de Saint-Vaury et des principaux villages attenants accueille très peu de bâtiments agricoles, à l'exception des bâtiments agricoles de la Châtre qui se trouve entre Demoranges et le CHS La Valette.

**Au sein de ces villages dits « à vocation agricole », l'un des objectifs est de permettre l'évolution des exploitations agricoles en permettant d'éventuels projets d'extension ou de constructions de bâtiments agricoles.** Il s'agit de ne pas créer de gêne au fonctionnement et à la modernisation des exploitations, en privilégiant une évolution maîtrisée des terrains constructibles à vocation agricole.



Bâtiment agricole à La Cour





La quasi-totalité des exploitations agricoles du territoire communal compte des bâtiments d'élevages soumis à des règles de recul par rapport aux tiers.

- En effet, afin d'éviter toute nuisance (visuelle, sonore ou olfactive) pour les riverains des bâtiments agricoles abritant des animaux et de permettre aux exploitants d'exercer sereinement leurs activités, le Code Rural, au travers de l'article L111-3, instaure le principe de réciprocité. Ce principe crée une exigence d'éloignement à toute nouvelle construction d'habitation vis-à-vis des bâtiments agricoles abritant des animaux et réciproquement, l'implantation ou l'extension de bâtiments d'élevage est soumise au respect d'une distance minimale vis-à-vis des habitations.
- Ces distances (généralement 50 ou 100 mètres) sont fixées, selon la taille de l'exploitation (type et nombre d'animaux présents), par le Règlement Sanitaire Départemental ou par la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement.

**Les bâtiments agricoles de Saint-Vaury qui génèrent un périmètre de réciprocité sont concernés par une distance de 50 mètres.** D'une manière générale, au sein des villages à vocation agricole, il est préférable de ne pas développer les constructions d'habitation, afin de permettre l'évolution de l'exploitation présente et d'éviter toute nuisance pour les riverains, comme l'impose le SCOT en vigueur.

⇒ **Une prédominance de l'élevage bovin allaitant (48% des exploitations) bien que l'agriculture saint-valérienne soit diversifiée**

L'agriculture est plutôt diversifiée, plusieurs types de production étant représentés sur le territoire :

- Elevage bovins (lait, viande, mixte) (61 % minimum)
- Ovins et autres herbivores (26 %)
- Elevages hors sol (10 %)
- Polyculture et polyélevage

**Néanmoins, il faut souligner l'importance de l'élevage bovin, notamment allaitant, qui, avec 15 exploitations, pèse pour près de moitié (48 %) dans l'activité agricole saint-valérienne.** A l'échelle du Grand Guéret, c'est 2/3 des exploitations qui sont spécialisées en bovin viande ce qui laisse peu de place à d'autres productions. Cette spécialisation est, de fait, moins forte à Saint-Vaury.

Cette orientation de la production a évolué vers plus de diversification entre 2000 et 2010. En effet, cette période est marquée par un affaiblissement de la production « bovins viande » (61 % des exploitations en 2000) au profit des autres productions telles que les ovins et l'élevage hors sol.

**La commune est incluse dans l'aire géographique des Indications Géographiques Protégées (IGP) suivantes : Agneau du Limousin, Porc du Limousin et Veau du Limousin.**

Orientation technico-économique de l'exploitation (Agreste, 2010)			
		2010	2000
Nombre d'exploitations	Ensemble	31	46
	Grandes cultures	s	
	Bovins lait	s	s
	Bovins viande	15	28
	Bovins mixte	4	8
	Ovins et Autres herbivores	8	7
	Elevages hors sol <sup>4</sup>	3	s
	Polyculture, polyélevage	s	5
SAU (ha)	Ensemble	2007	1964
	Grandes cultures	s	
	Bovins lait	s	s
	Bovins viande	1360	1438
	Bovins mixte	358	833
	Ovins et Autres herbivores	183	93
	Elevages hors sol	282	s
	Polyculture, polyélevage	s	59



<sup>4</sup> Elevage hors-sol : Se dit d'un mode d'élevage où l'approvisionnement alimentaire des animaux ne provient pas, pour l'essentiel, de l'exploitation elle-même.



⇒ **La surface agricole est principalement en herbe (60% de la SAU)**

Du fait de la forte présence de l'élevage bovin allaitant, **ce sont les superficies toujours en herbe qui dominent. Elles représentent 60 % de la SAU.** Cette spécialisation des terres agricoles est à l'image de la situation régionale, le Grand Guéret et la Creuse disposant de parts de STH supérieures, respectivement de +11 % et + 7 %.

Pour Saint-Vaury, les 40 % restants environ correspondent principalement aux terres labourables.

Figure 31 : Part de Surface Toujours en Herbe (STH) en 2010 sur différents niveaux géographiques (Ageste)

Part de Surface Toujours en Herbe en 2010	
France	28%
Limousin	60%
Creuse	67%
Grand Guéret	71%

Source : Diagnostic agricole territorial, CA Grand Guéret, 2015

Les données du Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2016 permettent d'affiner l'analyse. D'après le RGP 2016, l'occupation du sol se caractérise par :

- **Une prédominance de la prairie temporaire et permanente ;**
- La présence de maïs grain et ensilage et autres céréales ;
- A la marge, quelques parcelles d'orge, de blé tendre, et de cultures diverses (estives et landes, fourrages, protéagineux, viennent compléter l'occupation du sol ;

Elle est à l'image de l'occupation du sol de Guéret où « *les productions végétales sont tournées vers la consommation animale en quasi-totalité (prairies, maïs ensilage et céréales). Les céréales présentes sont constituées essentiellement de blé tendre et d'orge. On peut trouver de façon marginale du colza, du tournesol...* » (diagnostic agricole territorial, 2015)

	Ensemble des exploitations		
	1988	2000	2010
Exploitations agricoles ayant leur siège dans la commune	84	46	31
Superficie agricole utilisée (en hectare)	2561	1964	2007
Cheptel (en unité de gros bétail, tous aliments)	3013	3301	3231
Orientation technico-économique de la commune		Polyculture Polyélevage	Bovins mixte
Superficie en terres labourables (en hectare)	717	804	808
Superficie en cultures permanentes (en hectare)	0	0	s
Superficie toujours en herbe (en hectare)	1836	1157	1198

En matière de cheptel, **il est évalué à 3 231 bêtes sur la commune soit environ 104 bêtes en moyenne par exploitation.**

⇒ **Ce que dit le SCoT...**

**Le SCoT impose de :**

- Limiter les risques de conflits entre activités agricoles présentes historiquement et habitations (respect des périmètres de réciprocité, de capacité de modernisation ou d'extension des exploitations et des contraintes de distances entre zones d'habitat et zones d'épandage)

**Le SCoT impose de :**

- Réduire la consommation du foncier agricole à des fins urbaines notamment pour les espaces à forte valeur agricole (Cf. Evaluation de la consommation foncière)
- Limiter au maximum la banalisation des paysages en interdisant les extensions urbaines linéaires le long des axes de communication sans lien avec le bâti existant, mais en privilégiant l'aménagement de quartiers bien structurés. Ce principe de non extension linéaire a pour but de réduire le fractionnement des milieux. Des exceptions à la marge pourront être tolérées, mais devront toutefois être justifiées (Cf. comblement des dents creuses,...)
- Refuser le mitage de l'habitat au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers
- Imposer la réalisation d'un diagnostic agricole dans les documents d'urbanisme (exploitation et filières en place, qualité des terres agricoles, pentes, équipements, projet des agriculteurs,...)



### 4.3. Une activité touristique marginale

En matière touristique, la compétence « Tourisme » est portée par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret via l'**Office de tourisme du Grand Guéret**. C'est Guéret qui accueille le **siège administratif de l'office du tourisme intercommunal**.



Sur Saint-Vaury l'activité touristique ne constitue pas une vocation première, néanmoins, le territoire compte tout de même quelques sites présentant un attrait touristique tels que son plan d'eau et le Puy des 3 Cornes qui sont à découvrir.

#### ⇒ Un cadre naturel propice à la pratique d'activités de pleine nature

##### – Le Puy des Trois Cornes

Le Puy des trois cornes ou Mont Bernage culmine à 623 m d'altitude. Il s'agit d'un **site classé** (date de protection : 22 mai 1943) d'une superficie de 74 ha.

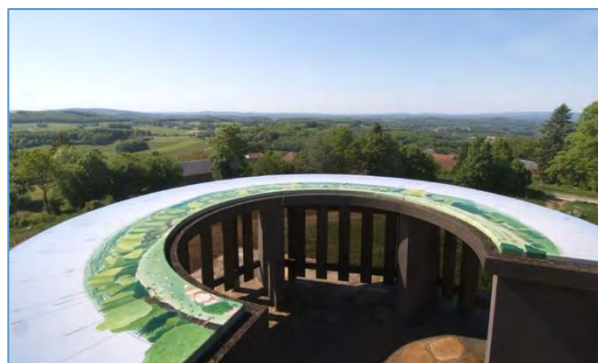
De récents travaux de mise en valeur du Puy des Trois Cornes ont été réalisés avec notamment la création d'une boucle pédestre sur la partie sommitale (balisage, bancs, panneaux d'informations, ouverture des points de vue...).

Cet ensemble de travaux réalisés sur ce site emblématique, connu et apprécié, a permis de valoriser ce patrimoine local et de réaffirmer sa vocation d'accueil du public.



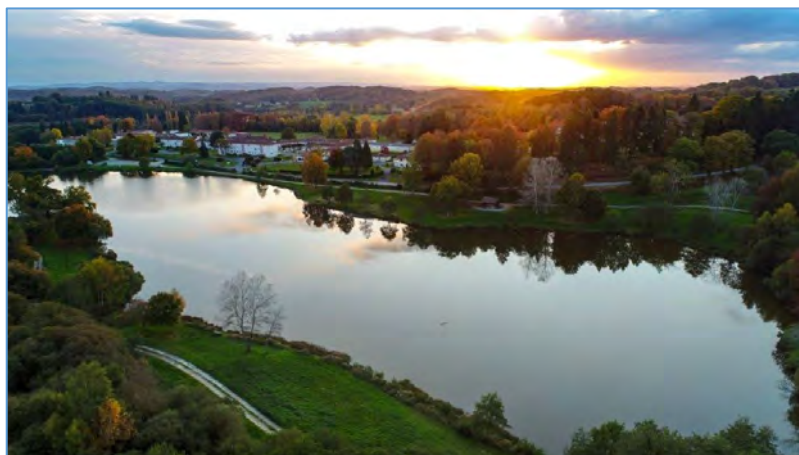
##### – Le site ornithologique de Roches

Le site de Roches est un site privilégié pour observer les migrations et les oiseaux tels que les grues cendrées, les cigognes blanches et noires, les rapaces et les pigeons. Ce site offrant une vue panoramique sur la région a bénéficié de l'aménagement d'une table d'orientation. Cette dernière permet d'admirer les grandes entités paysagères environnantes telles que le Berry, les Monts du Limousin, les Monts d'Auvergne et le Puy-de-Dôme lorsque le temps le permet.



##### – Le plan d'eau communal

Il est situé au lieu-dit La Valette en face de l'hôpital. La baignade et la pratique d'embarcation y sont interdites. Néanmoins, c'est un endroit idéal pour les pêcheurs (carpes, truites, brochets, sandres, gardons...) et la détente avec une promenade aménagée et des tables de pique-nique.



### – Les sentiers de randonnées pédestres et VTT

3 boucles de randonnées pédestres sont présentes sur le territoire dont un circuit dédié au Puy des 3 Cornes et au site de Roches :

- Circuit n°18 : Le chemin des Morts (8,9 km) qui permet de découvrir le Bois des Ages
- Circuit n°19 : Le tour du Puy des 3 Cornes (10 km) permet le tour complet du puy avec un passage à proximité de la table d'orientation de Roches, la statue de Saint-Valéric et l'Eglise de Saint-Vaury.
- Circuit n°20 : Le jardin de Saint-Valéry (4,4 km) offre la découverte du sommet du Puy des 3 cornes et de ses points de vue.

Saint-Vaury est aussi positionnée sur le tracé de l'itinéraire de Pays, une boucle de 92km.

Pour la pratique du VTT, la commune est sillonnée par plusieurs circuits, **labellisés « Site VTT-FFC des Monts du Guéret », au départ de l'aire de camping :**

- **Circuit n°1 : Le Puy des 3 Cornes (28 km)**
- **Circuit n°2 : Roches (12 km)**
- **Circuit n°3 : Le bois de Chardet (36 km)**

### ⇒ Le patrimoine de Saint-Vaury

#### – Le patrimoine bâti de Saint-Vaury

- **L'Eglise « Saint Julien de Brioude et Saint-Vaury »** constitue un des points d'intérêt en terme patrimonial, et en particulier son clocher « new style » réalisé en béton par les frères Perret en 1924. La flèche du clocher est couronnée par un coq réalisé par le sculpteur animalier François Pompon. Toute la toiture, ainsi que la paroi occidentale ont été refaites avec une voûte en béton lors des restaurations de 1924.

**Cette église est inscrite au titre des Monuments Historiques par arrêté du 7 octobre 2004.** Elle est concernée par un périmètre de protection qui englobe le bourg ancien et les quartiers autour de la chapelle St Michel.



- **La Chapelle Saint-Michel** domine le bourg, sur une petite éminence. Elle a été érigée à l'origine au cours du 11e siècle, puis reconstruite au 17e quand on l'affecta aux Pénitents Blancs. Elle contient un retable de bois et est entourée par un ancien cimetière que l'on peut voir encore aujourd'hui. Son clocher est couvert de bardeaux de châtaignier, ce qui est courant dans cette partie de la Creuse.

Aujourd'hui, elle n'accueille plus de célébrations religieuses mais elle sert de salle d'exposition et de petite salle de spectacle d'une capacité maximale de 49 personnes.





- **Le petit patrimoine bâti** (croix, lavoirs, calvaires, puits, fontaines...) est également très présent ; parmi les plus intéressants, on peut citer : la croix et statue de Saint-Valéric, les lavoirs de Pautour...



Statue de Saint-Valéric



Croix de Saint-Valéric



Les lavoirs de Pautour



Abreuvoir à Lascaux



Fontaine dans le bourg



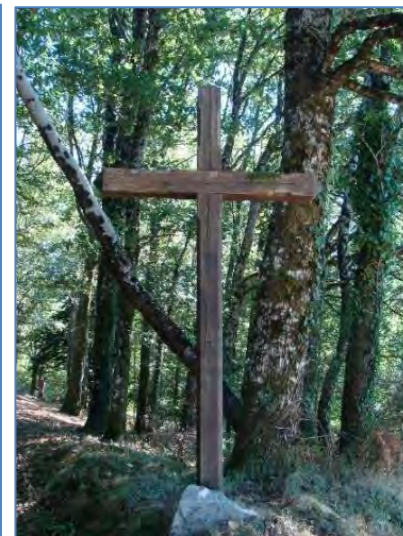
Puit dans le bourg de Saint-Vaury



Puit dans le bourg de Saint-Vaury



Calvaire dans le bourg



Calvaire en bois près de la statue St-Valéric



### — Les animations culturelles de Saint-Vaury

Parmi les plus importantes, on peut citer le feu de la Saint-Jean, le festival du Jeux, la foire de Roches, Le marché d'antan, le festival « Coquelicotcontes ».

### ⇒ Une offre en hébergement tournée vers les gîtes de qualité

La capacité en lits du territoire des Monts de Guéret (chiffres 2017) s'élève à 1 727 lits marchands dont 26,1% de meublés et 34,9% pour l'hôtellerie de plein air. **Sur Saint-Vaury, les hébergements marchands représentent 7% des lits touristiques du grand Guéret (environ 120 lits).** L'offre en hébergement marchand est essentiellement représentée par **les gîtes et chambres d'hôtes de gamme supérieur**. A l'inverse, l'aire naturelle de camping communale est inadaptée aux attentes actuelles et mériterait d'être requalifier.



### — L'aire naturelle de camping de Saint-Vaury

D'une capacité de 14 places, l'Aire Naturelle de camping est située entre l'étang communal et le gîte communal.

Elle est ouverte tous les étés de juin à septembre et sa gestion est confiée à une personne dans le cadre d'un contrat de gérance.

Le camping ne bénéficie d'aucun équipement particulier et sa fréquentation est faible comme le révèle son chiffre d'affaires annuel qui n'excède pas les 3000 € annuel. Les touristes qui fréquentent le camping ne sont, bien souvent, que de passage.



### — Le gîte communal La Valette

Le gîte appartient et est géré par la commune de Saint-Vaury. De par sa situation, au pied du Puy des trois Cornes et à deux pas de l'étang communal, le gîte dispose de nombreux points d'intérêts à proximité (pêche, pistes de VTT, circuits de randonnées). Avec un dortoir de 8 couchages et plusieurs autres chambres, le gîte peut accueillir jusqu'à 14 personnes. Ses nombreux équipements lui ont valu le label 3 épis Gîte de France, garantissant un confort certain.



### — Autres gîtes et chambres d'hôtes

L'offre en hébergement touristique se voit compléter d'un certain nombre de gîtes et chambres d'hôtes privés qui offrent un niveau de prestations élevé et sont très prisés des touristes.

- Domaine de la Jarrige : ancienne demeure du Comte de la Jarrige datant du XVIIème siècle, le Domaine de la Jarrige comporte un ensemble de bâtiments et dépendances transformées en 4 chambres d'hôtes, 1 suite familiale, 1 gîte et 1 loft. Le domaine est classé Gîte de France 4 épis.
- Le Gîte au CHEZ : Le Chez est une ancienne ferme dans un hameau très tranquille où se situent deux gîtes avec des capacités d'accueil respectives de 3 et 4 personnes.



- Le Gîte des 3 cornes : le gîte est une grande maison de maître rénovée du 19<sup>ème</sup> siècle située à Dompeix au pied du Puy des 3 cornes, qui lui a valu son appellation. Il est labellisé 3 épis Gîte de France. Cette ancienne bâtisse offre 15 couchages répartis dans 6 chambres spacieuses.
- Le domaine de la Châtre : Gîte haut de gamme labellisé 4 épis pouvant accueillir jusqu'à 17 personnes. Situé dans le village de la Châtre, entre Demoranges et le bourg de Saint-Vaury, à proximité de la RN145. La maison, construite en 1935, est située au milieu d'un domaine de 60 hectares composé de prairies, de bois et d'étangs de 1 et 13 ha.
- Gîtes « Les Hortensias » (3 épis), « Les Glycines » (3 épis) et « L'Erable » (2 épis): Les gîtes sont aménagés dans un bâtiment situé à La Chassignole, ancienne ferme à 4 km du bourg de Saint-Vaury (3 gîtes et logement des propriétaires). Ces gîtes peuvent accueillir jusqu'à 5 personnes pour les deux premiers et 2 personnes pour le dernier.



### ⇒ Ce que dit le SCoT...

Sur Saint-Vaury, les enjeux touristiques sont peu significatifs.

#### Le SCoT impose :

Le présent DOO conforte les équipements touristiques structurants existants et identifie des secteurs présentant des potentialités d'aménagement touristique :

- Courtille
- Les abords de la Creuse
- Les abords de la Gartempe (pêche,...)
- Le Pôle de pratique des sports de nature autour des sites des Monts de Guéret dont le pôle « sport nature » de Glénic ...
- Le parc animalier des Monts de Guéret « Les loups de Chabrières »

Les documents d'urbanisme devront prendre en compte les projets de développement à vocation touristique.

#### Le SCoT impose :

- Améliorer l'infrastructure de sentiers de randonnée pédestres et VTT et permettre la création de passerelles (franchissement de la RD940 permettant de relier les parties de la forêt de Chabrières), ou d'aménagements spécifiques sous réserve que ces équipements respectent la sensibilité et la qualité des espaces naturels et ne portent pas atteinte à leur équilibre.
- Le repositionnement et le développement de l'offre hôtelière, ainsi que l'ouverture de nouvelles formes d'hébergement touristique pourront être envisagés sous réserve de la réalisation d'une étude de potentiel, d'une étude d'intégration paysagère et architecturale, et d'un test des opérateurs.
- Identifier dans les documents d'urbanisme, les atouts touristiques territoriaux (thématique de l'itinérance) : circuits de randonnées (pédestre, cyclable, équestre, canoë), Monts de Guéret, forêt de Chabrières, vallées de la Creuse et de la Gartempe,...
- Intégrer dans les documents d'urbanisme, des prescriptions concernant la protection et la mise en valeur des paysages qui participent à l'attractivité touristique du territoire en particulier autour des éléments repérés. (ex : application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme)
- Intégrer dans les documents d'urbanisme, des prescriptions concernant la réhabilitation du patrimoine bâti à vocation d'hébergement touristique (ex : application de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme), et concernant les aménagements liés à l'hôtellerie de plein air.
- Assurer dans les documents d'urbanisme, les besoins en foncier en matière de développement de l'activité notamment pour les équipements touristiques tels que les Monts de Guéret, le parc animalier « Les loups de la Chabrières », les parcs de loisirs de « Labyrinthe géant » et de « les perchés de la Chabrières »,...
- Veiller, notamment au travers des documents d'urbanisme communaux, à ce que les projets d'aménagement touristiques ne portent pas atteinte à la qualité environnementale et paysagère du territoire, qui contribue fortement à son attractivité.
- Veiller à la bonne organisation des conditions d'accueil des campings-caristes, dans les campings ou sur les aires aménagées à cet effet, afin de préserver le cadre de vie et protéger le patrimoine naturel.
- Renforcer la capacité d'accueil d'hébergements touristiques (camping, camping-car, hôtellerie,...) et favoriser le tourisme vert, tourisme de plein-air, agro- tourisme,...
- Protéger, par le biais notamment des PLU, les espaces singuliers comme par exemple les grandes unités paysagères du territoire (Monts de Guéret, Forêt de Chabrières,...) en évitant leur morcellement. Les documents d'urbanisme devront notamment intégrer des prescriptions concernant la mise en valeur des paysages qui participent à l'attractivité touristique du paysage.

## 4.4. Synthèse des dynamiques économiques

THEMATIQUES	CONSTATS	CHIFFRES CLÉS - 2015
COMMERCE / ARTISANAT	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Saint-Vaury, un pôle commercial « relais » qui dispose d'une offre commerciale et de services étoffée lui permettant de rayonner sur plusieurs communes riveraines.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une fonction commerciale qui s'explique par le statut historique de Saint-Vaury comme chef-lieu de canton.</li> </ul> </li> <li>– <b>Des commerces et services qui se concentrent essentiellement dans le bourg de Saint-Vaury et le long des principaux axes de communication que sont la D22 et la D63.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une petite zone commerciale localisée en entrée de ville, desservie par la D76 reliant le bourg à la RN145, zone qui serait amenée à se développer à court terme.</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une vingtaine de commerces/services</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Un tissu artisanal spécialisé dans le secteur du bâtiment qui contribue à l'attractivité économique du territoire</b></li> <li>– <b>Une zone d'activités communautaire « La Jarrige » localisée à proximité de la RN 145 qui dispose de 7 500 m<sup>2</sup> de foncier à commercialiser (5 lots)</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 70% des entreprises artisanales sont dans le secteur du bâtiment</li> <li>➤ Une ZAE qui s'étend sur 2,07 ha et qui accueille une vingtaine d'emplois</li> </ul>
AGRICULTURE	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Un poids de l'agriculture qui faiblit de manière importante et régulière depuis 1988 ; néanmoins Saint-Vaury reste une place forte en matière d'activité agricole à l'échelle du Grand Guéret</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une forte baisse du nombre d'exploitations à Saint-Vaury, baisse qui perdure...</li> <li>➤ Une activité qui reste malgré tout importante puisqu'elle représente 10% des sièges d'exploitations du Grand Guéret et 4,1% des emplois de Saint-Vaury</li> </ul> </li> <li>– <b>Des chefs d'exploitations plus jeunes qui tendent à se renouveler, avec une prédominance de la tranche d'âge 40-50 ans</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Plus de la moitié (63 %) des exploitations a disparu entre 1988 et 2010 53 exploitations agricoles disparues entre 1988 et 2010 puis 9 sur la période récente (2010-2015)</li> <li>➤ 31 exploitations agricoles en 2010 pour une SAU de 2 007 ha et représentant 30 emplois</li> <li>➤ 22 exploitations recensées aujourd'hui</li> <li>➤ 58 % des exploitants de la commune ont moins de 50 ans</li> <li>➤ 4 sièges d'exploitation au devenir incertain</li> </ul>



	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Des exploitations agricoles réparties au sud et dans les franges est et ouest du territoire, dans environ 25 villages et lieux-dits                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Des villages dits à vocation agricole : Martiat, le Roudeau, la Vilaine...</li> </ul> </li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Une prédominance de l'élevage bovin allaitant mais avec une spécialisation moins marquée que sur le Grand Guéret                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une diversification notable vers l'élevage ovin et hors sol et vers du bovin mixte (allaitant et lait)</li> <li>➤ La commune est incluse dans l'aire géographique des Indications Géographiques Protégées (IGP) suivantes : Agneau du Limousin, Porc du Limousin et Veau du Limousin.</li> </ul> </li> <li>– Une SAU en diminution régulière (supérieure à la moyenne du Grand Guéret) en lien avec l'artificialisation des sols</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ L'élevage bovin allaitant représente 48% de l'orientation des exploitations (contre 2/3 pour le Grand Guéret)</li> <li>➤ 2 007 ha de SAU dont 60% toujours en herbe</li> <li>➤ Baisse de la SAU : -22% entre 1988 et 2010 contre -9% à l'échelle du Grand Guéret</li> <li>➤ 554 ha de terres agricoles disparues</li> <li>➤ Le cheptel moyen par exploitation est d'environ 104 bêtes</li> </ul>
<b>TOURISME</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Une activité touristique marginale sur Saint-Vaury qui se démarque essentiellement par la qualité de son cadre naturel propice à la pratique d'activités de pleine nature (pêche, randonnées pédestre et VTT)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Plan d'eau communal, Puy des 3 Cornes, site ornithologique de Roches</li> <li>➤ Des circuits VTT labellisés « Site VTT-FFC des Monts du Guéret »</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Un patrimoine bâti de qualité et diversifié : église, chapelle et petit patrimoine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Une église inscrite au titre des MH par arrêté du 7 octobre 2004</li> <li>➤ Un petit patrimoine bâti riche (croix, lavoirs, calvaires, puits, fontaines...)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Une offre en hébergement davantage tournée vers les gîtes et chambres d'hôtes de gamme supérieur.                             <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Présence d'une aire naturelle de camping peu valorisée (14 emplacements)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 7% des lits marchands du grand Guéret</li> <li>➤ Un gîte communal à la Valette (3 épis)</li> <li>➤ Des gîtes et chambres d'hôtes privés de qualité</li> </ul>

## 5. LES DYNAMIQUES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET DE SERVICES

### 5.1. Un pôle d'équipements et de services conséquent

Pôle de proximité du Grand Guéret, **Saint-Vaury se distingue par la présence de nombreux services et équipements qui lui permettent de rayonner sur les communes environnantes ; elle se démarque par son pôle dédié à la santé et aux personnes dépendantes (PA/PH), avec en particulier le Centre hospitalier de la Valette qui est le plus important employeur de la commune.**

#### 5.1.1. Un pôle santé et social spécifique

⇒ Des équipements dédiés à la santé très développés

##### – Le Centre Hospitalier La Valette

Le Centre Hospitalier Spécialisé (CHS) de La Valette a ouvert ses portes en **octobre 1961**.

Sa particularité réside dans le fait que Le CHS de La Valette est **le seul établissement du département de la Creuse assurant le service public hospitalier en psychiatrie**. Ainsi, il est chargé de l'organisation et de la gestion du réseau sanitaire du service public de psychiatrie du département.

Il y a deux secteurs d'intervention : la psychiatrie générale et la psychiatrie infanto-juvénile. L'activité principale du Centre Hospitalier est implantée sur le site de La Valette.



**Avec 600 emplois départementaux et environ 200 emplois directs à Saint-Vaury, c'est le principal employeur de la commune.** Ses capacités d'accueil pour les pôles de psychiatrie générale et infanto-juvénile sont d'environ **110 lits répartis majoritairement dans des services de jour** (une seule unité fermée qui compte 22 lits). A cela, viennent s'ajouter :

- 24 lits et 4 places pour la Maison d'Accueil Spécialisée (MAS)
- 26 lits pour l'EPHAD
- 35 places en crèche.
- 5 places en Halte-garderie

##### – Une future maison de santé pour Saint-Vaury

Saint-Vaury doit accueillir dans les mois à venir le premier projet de Maison de Santé Pluri-professionnelle (MSP) engagé par la Communauté d'Agglomération du Grand Guéret, dans le cadre de son projet de santé. L'emplacement de la future MSP est sur la place de l'Eglise en lieu et place de la maison GASNET qui sera entièrement réhabilitée et dotée d'un espace complémentaire construit à l'arrière du bâtiment.



Future MSP en travaux

Ce projet de maison de santé aura pour effet **l'arrivée d'une quinzaine de praticiens qui vont venir s'installer sur la commune avec notamment des jeunes médecins.**

Au-delà de contribuer au maintien d'une bonne couverture du territoire en personnels et services de santé et de favoriser le droit à la santé pour les personnes en situation de fragilité sociale, ce projet démontre l'attractivité du territoire pour les professionnels de santé. En 3 ans, 2 nouveaux médecins sont d'ores et déjà arrivés sur le territoire communal et seront installés à terme dans la future MSP.

Pour l'heure, l'offre de soins du territoire est assurée par **3 médecins, 4 infirmiers, un ostéopathe, un pédicure/podologue, un vétérinaire et une pharmacie.**

### ⇒ Des équipements destinés aux personnes dépendantes (PA/PH)

#### – L'EHPAD « Le logis de Valric »

**L'EHPAD, avec une capacité d'accueil de 26 lits, est situé dans l'enceinte du centre hospitalier de la Valette.** L'EHPAD « Le Logis de Valric » accueille en son sein une Unité d'Hébergement Renforcé de 14 lits, dédié à la prise en charge de personnes âgées atteintes de la maladie d'Alzheimer ou de pathologies apparentées.

#### – La Maison d'Accueil Spécialisée (MAS)

La Maison d'Accueil Spécialisée (M.A.S.) est implantée sur les hauteurs du site du Centre Hospitalier de La Valette. Cette structure médico-sociale à orientation psychiatrique accueille, sur proposition de la Maison Départementale Personnes Handicapées (M.D.P.H.), des personnes adultes dépendantes, âgées de 18 à 60 ans. La Maison d'Accueil Spécialisée est agréée pour 28 résidents, elle se compose d'une unité pour l'hébergement à temps complet de 24 lits, d'une place d'hébergement temporaire et d'une unité pour l'accueil de jour de 4 places.

## 5.1.2. Une offre de services en faveur de la jeunesse étoffée

### ⇒ Des services éducatifs de la maternelle au lycée

La commune est bien pourvue en équipements scolaires puisqu'elle dispose **d'une école maternelle et élémentaire, d'un collège et d'un lycée d'enseignement professionnel.**

#### ➤ L'école maternelle

L'école maternelle compte trois classes allant de la Très Petite Section à la Grande Section. A la rentrée de septembre 2017, 64 enfants étaient inscrits à l'école maternelle.



#### ➤ L'école élémentaire

Pour l'année scolaire 2017-2018, l'école élémentaire a accueilli **100 élèves répartis en 5 classes** (une classe par niveaux du CP au CM2). La commune ayant fait le choix de basculer sur une semaine à 4 jours, le temps périscolaire dans les écoles s'organise les lundis, mardis, jeudis et vendredis en période scolaire.

#### ➤ Le collège Louis DURAND

Le collège Louis DURAND, datant de 1968, offre un enseignement de la 6ème à la 3ème.

**Ce sont 220 collégiens qui sont scolarisés pour l'année scolaire 2018-2019.** Depuis 2014, les effectifs oscillent entre 207 et 230. L'établissement compte **10 classes** et dispense les formations suivantes : classe bilingue de continuité en allemand, LV1 anglais, LV2 espagnol et allemand, latin et une section sportive basketball.



Depuis 2010, le collège est engagé dans la « démarche éco-collège ». L'établissement a obtenu le label, délivré par l'Office Français de la Fondation de l'Education à l'Environnement en Europe, pour l'engagement de la communauté éducative dans une démarche privilégiant le développement durable.

**Concentrés en surplomb de l'Etang de la Ville, écoles et collège forment le pôle éducatif de la commune.**



➤ Le lycée d'enseignement professionnel

Environ 200 élèves fréquentent l'établissement chaque année (210 élèves à la rentrée 2017).

L'établissement est un lycée d'enseignement professionnel orienté dans les savoirs liés à la sécurité, la mécanique automobile, l'électricité et la domotique. Aujourd'hui les jeunes ont la possibilité de préparer un diplôme de CAP ou de Baccalauréat Professionnel dans l'une des filières suivantes : agent de Sécurité, maintenance des véhicules automobiles, maintenance des matériels de parcs et jardins et électrotechnique.

Le lycée accueille aussi des élèves en classe de 3ème PrépaPro, et depuis 2017 il héberge un « micro-lycée » dont le but est de lutter contre le décrochage scolaire en intégrant des jeunes qui ont abandonné l'école et en leur offrant la possibilité de rejoindre différentes formations.

**Il est situé au nord de la commune, à La Valette, au pied du Puy des Trois Cornes le long de la RD22.**



⇒ Des équipements dédiés à la jeunesse/petite enfance

➤ **Le centre de loisirs** est implanté dans les anciens locaux des écoles en plein centre bourg. C'est un centre de loisirs intercommunal (4 communes du canton sont concernées). Il fonctionne les mercredis et pendant les vacances scolaires.

➤ **La structure multi-accueil de la Valette située dans l'enceinte du Centre Hospitalier de La Valette, est gérée par celui-ci.** Elle accueille les enfants du personnel et des communes environnantes âgés de 3 mois à 3 ans pour la crèche et jusqu'à 4 ans en Halte-Garderie. Sa capacité d'accueil est de 35 enfants en crèche collective et 5 enfants en Halte-Garderie.

**La structure multi-accueil de la Valette constitue une des trois crèches du Grand Guéret** avec la structure multi-accueil de Guéret et la micro-crèche de Saint-Fiel. Le réseau d'assistantes maternelles (RAM) qui couvre le territoire est géré directement par le pôle petite enfance de la communauté d'agglomération. Les équipes du RAM se rendent au moins une fois par mois au centre de loisirs (vendredi de 10h à 11h) et en partenariat au multi-accueil de la Valette (10h30 à 11h).



### 5.1.3. Les autres équipements et services de proximité

⇒ Des services publics encore présents

Bien que la tendance générale soit à la suppression des services publics, notamment en milieu rural, Saint-Vaury a réussi à conserver un certain nombre de services publics pour satisfaire les besoins des habitants : la Mairie, un bureau de poste, une gendarmerie, un centre des finances publiques, centre d'intervention des pompiers...



## ⇒ Les équipements sportifs, culturels et de loisirs

- Des équipements sportifs dont un gymnase avec DOJO et salle omnisport, le stade de foot Albert CAILLAT, le boulodrome couvert à la Valette... et un terrain multisports créé au cours du printemps 2018 sur l'ancien terrain de tennis. Ce nouvel équipement va permettre la pratique de nombreux sports (foot, basket, hand, hockey, badminton, tennis-ballon, volley...). Son implantation, proche des écoles (maternelle et élémentaire), du collège et du centre de loisirs va permettre aux enfants de profiter de cet équipement pluriactivités au quotidien.
- Des équipements socio-culturels : salle des fêtes, bibliothèque, maison des associations...



## ⇒ Ce que dit le SCoT...

### B- Les équipements de proximité

La croissance démographique et l'évolution de la structure démographique entraînent nécessairement de nouveaux besoins en équipements dits de proximité. **La logique d'un développement basé sur un pôle urbain structurant et sur des pôles de proximité nécessite d'assurer un niveau de service ou un réseau d'équipements et services efficace sur chacune de ces polarités.** Le projet d'aménagement doit veiller à ce que l'ensemble des habitants dispose d'un niveau de services satisfaisant.

#### Le SCoT impose :

- **Communes du pôle urbain** (Guéret, Saint-Sulpice-le-Guéretois, Sainte-Feyre, Saint-Fiel, Saint-Laurent) : Moderniser, optimiser, compléter, voire développer l'offre en équipements publics, services et offre de santé de proximité : sports, loisirs, culture, petite enfance, maison de santé, EHPAD. Les équipements primaires, en fonction de leur vocation seront conçus comme des « têtes de réseau » mettant en relation les équipements secondaires et résidentiels.  
*Exemple : médiathèque et réseau de bibliothèques municipales, bibliothèques relais, points lecture ; structurer l'offre pour l'accueil de la petite enfance par la création d'un Réseau d'Assistants Maternelles.*
- **Pôles de proximité** (Saint-Vaury, Ajain, Bussière-Dunoise, Montaigut-le-Blanc, La Chapelle-Taillefert) : Favoriser la création, le maintien et le développement de services de proximité : pôles petite enfance, EHPAD, Maison des services (avec notamment connexion très haut débit, télécentre,...), équipements sportifs de proximité .....
- **Communes rurales** : la fonction résidentielle dominera ; la création, et le développement de services de proximité et d'équipements devront répondre à des besoins essentiels de la population à l'échelle communale ou non satisfaits notamment sur les pôles de proximité et sur le pôle urbain central.

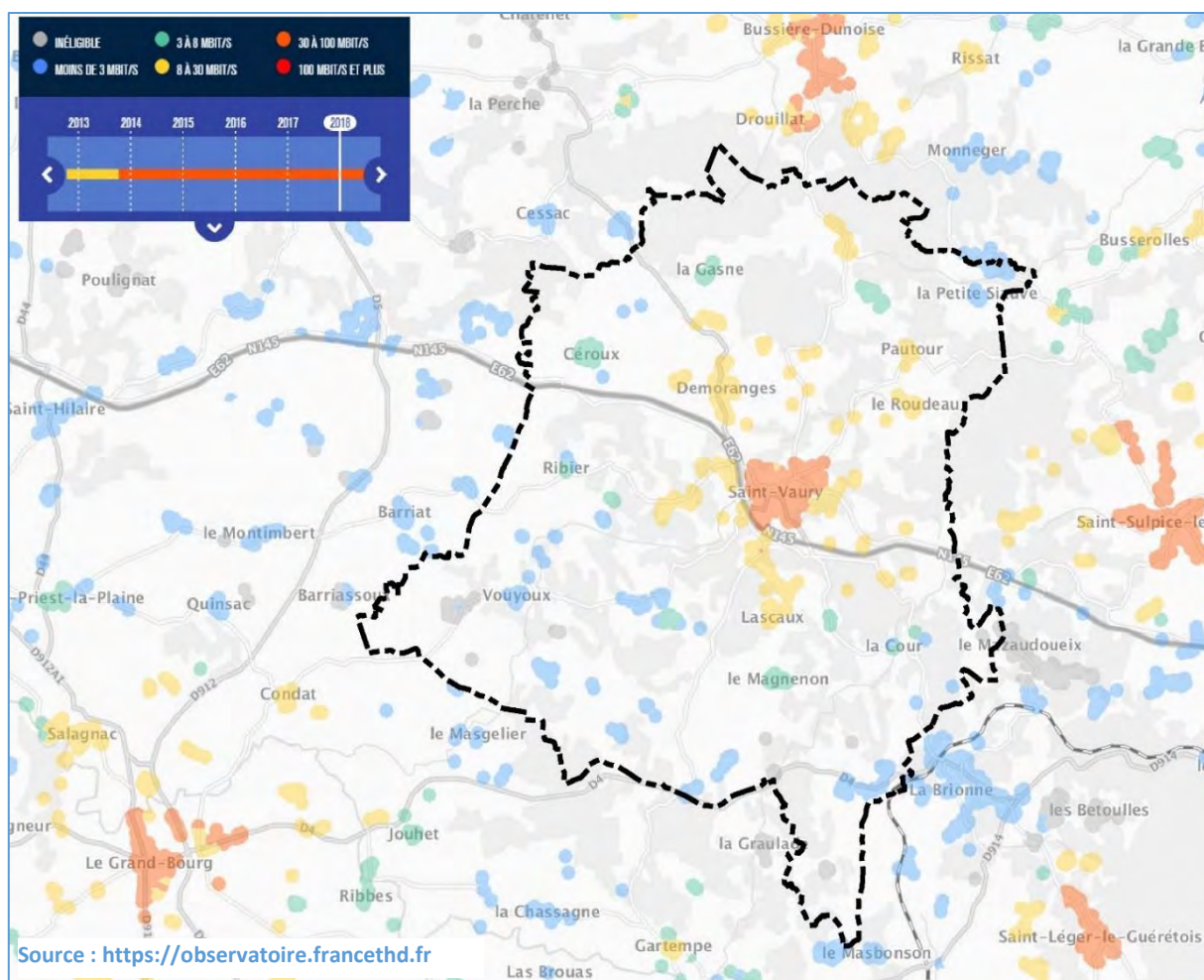
## 5.2. La couverture numérique du territoire

Avec les agglomérations de Limoges, Brive et Tulle, **Guéret fait partie des zones conventionnées, c'est-à-dire ayant fait l'objet d'annonces de déploiement en fibre optique par les opérateurs privés** (Orange en l'occurrence). De fait, **Saint-Vaury est en zone de déploiement privé.** Le calendrier de déploiement reste la mainmise de ces opérateurs et ne dépend pas de la politique d'aménagement numérique faite par les acteurs publics dans les autres territoires du Limousin.



⇒ **La couverture actuelle de Saint-Vaury (source : France THD) :**

- Depuis 2014, le **centre-bourg bénéficie d'un accès internet très haut débit par le réseau DSL**. Les principaux villages (Demoranges, Lascaux...) ne bénéficient que d'un débit compris entre 8 et 30 Mbit/s.
- **Le reste du territoire ne dispose pas d'une couverture numérique suffisante**. Or l'aménagement numérique du territoire communal est un enjeu important pour le confort des habitants, l'attractivité résidentielle et économique mais aussi dans un souci d'accès aux services dans un contexte de dématérialisation.



⇒ **Ce que dit le SCoT...**

**Le SCoT impose :**

- Préparer l'arrivée du très haut débit et la desserte ultérieure des principaux sites (santé, enseignement supérieur et recherche, enseignement secondaire et notamment les lycées, administrations publiques, lieux de résidence et sites touristiques, sites économiques, commerciaux, artisanaux et industriels,...), pôles d'emplois et usagers
- Assurer la desserte numérique des zones mal couvertes par l'ADSL sur le territoire de la CCGSV
- Préparer l'arrivée de la desserte très haut débit par fibre optique dans les zones destinées à accueillir des activités économiques en particulier pour les activités tertiaires ou de recherche et innovation (notamment les Zones d'Activités Economiques,...) et assurer la desserte de chaque parcelle en fibre optique.



### 5.3. Synthèse des dynamiques en matière d'équipements et de services

THEMATIQUES	CONSTATS
<b>EQUIPEMENTS / SERVICES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Une commune qui se démarque par son pôle dédié à la santé et aux personnes dépendantes (PA/PH)</b>, avec notamment le Centre hospitalier de la Valette qui est le plus important employeur de la commune (200 emplois)</li> <li>– <b>Un projet de Maison de Santé (MSP) qui contribue au maintien d'une bonne couverture du territoire en personnels et services de santé</b> et de favoriser le droit à la santé pour les personnes en situation de fragilité sociale</li> <li>– <b>Des équipements destinés aux personnes dépendantes (PA/PH) sur le site de la Valette : l'EHPAD « Le logis de Valric », la Maison d'Accueil Spécialisée (MAS)</b></li> </ul> <hr/> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Une offre de services en faveur de la jeunesse étoffée</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Un pôle éducatif de la maternelle au lycée, avec notamment un lycée d'enseignement professionnel.</li> <li>➤ Des équipements dédiés à la jeunesse/petite enfance : <b>le centre de loisirs intercommunal, la structure multi-accueil de la Valette</b> (crèche collective, halte-garderie)</li> </ul> </li> <li>– <b>Un pôle d'équipement sportif adapté au territoire : gymnase, stade de foot, terrain multisport...</b></li> </ul>
<b>COUVERTURE NUMERIQUE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Une couverture numérique confortable pour le centre-bourg avec un accès internet très haut débit par le réseau DSL...mais des hameaux et des villages qui ne dispose pas d'une couverture satisfaisante</b></li> </ul>

# 2<sup>nd</sup>e Partie- Justification du projet de PLU

## 1. JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS DANS LE PADD

Pour rappel, 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 parfaitement 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 verts, 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.

### 1.1. Les fondements du PADD

Le PADD de la commune de Saint-Vaury a été co-construit, au regard des principes suivants :

- Le respect du contexte réglementaire ;
- La prise en compte des documents supra-communaux, en particulier les objectifs définis par le SCoT et le PLH du Grand Guéret.

#### 1.1.1. Le respect du contexte réglementaire

Le PADD s'inscrit dans un contexte législatif qui définit un certain nombre d'obligations à respecter.

⇒ **La loi « Solidarité et Renouvellement Urbain » de 2000, modifiée par la loi « Urbanisme et Habitat » en 2003**

La Loi « SRU » constitue une traduction de la volonté gouvernementale de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable. Cette loi apporte une réforme profonde des documents d'urbanisme, avec notamment la création des plans locaux d'urbanisme (PLU) qui donnent aux communes un cadre de cohérence entre les différentes actions d'aménagement qu'elles engagent.



### ⇒ Les lois « Grenelle 1 et 2 »

La loi « Grenelle 1 » de 2009 implique une approche globale en termes de planification urbaine. Elle définit le cadre législatif permettant aux collectivités locales de satisfaire aux nouveaux objectifs de lutte contre la consommation d'énergie et les gaz à effet de serre :

- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles,
- Lutter contre l'étalement urbain et permettre la revitalisation des centres-villes,
- Harmoniser les documents d'orientation et de planification établis à l'échelle des agglomérations,
- Assurer une gestion économe des ressources et de l'espace,
- Permettre la mise en œuvre de travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments,
- Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

La loi « Grenelle 2 » de 2010 précise les dispositions de la loi initiale. **Elle impose que tous les documents d'urbanisme doivent avoir des objectifs renforcés en matière de développement durable, notamment en matière de consommation d'espace, de réduction des obligations de déplacement** (en améliorant la localisation des équipements et des logements), **et de répartition équilibrée des commerces et services.**

### ⇒ La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt dite « LAAF »

La loi LAAF renforce les objectifs de lutte contre l'artificialisation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

### ⇒ La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite « ALUR »

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 27 mars 2014 a renforcé les dispositions des lois Grenelle. Elle incite notamment à contrôler l'étalement urbain en privilégiant le « recyclage » et l'optimisation du potentiel foncier de l'existant pour préserver les espaces naturels et agricoles.

Elle impose également d'ajuster le dimensionnement des zones à urbaniser aux besoins de la commune. Cela implique :

- D'établir la consommation foncière sur les 10 ans passés ;
- D'évaluer et d'analyser le potentiel foncier existant ;
- De fixer des objectifs de modération foncière au PADD.

### ⇒ La loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique dite « ELAN »

La loi ELAN du 23 novembre 2018 a pour objectif de faciliter la construction de nouveaux logements et de protéger les populations les plus fragiles. Elle répond notamment à 4 objectifs :

- Construire plus, mieux et moins cher en dynamisant les opérations d'aménagement pour produire plus de foncier constructible et en favorisant la libération du foncier.
- Restructurer et renforcer le secteur du logement social en imposant le regroupement des organismes HLM.
- Répondre aux besoins de chacun et favoriser la mixité sociale en favorisant la mobilité dans le parc social et privé, en améliorant les relations entre locataires et bailleurs et en favorisant la production de logements intermédiaires.
- Améliorer le cadre de vie et renforcer la cohésion sociale. La loi ELAN prévoit plusieurs mesures destinées à revitaliser les centres-villes notamment l'Opération de Revitalisation des Territoires (ORT) permettant aux collectivités de mettre en œuvre un projet de territoire dans les domaines urbain, économique et social.

### 1.1.2. La prise en compte des documents supra-communaux

Outre les documents de portée supérieure que sont les SDAGE, SAGE, SRADDET..., et en application de l'article L. 131-4 du code de l'urbanisme, **le PLU de Saint-Vaury doit notamment être compatible avec les deux schémas/plans suivants :**

- **Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Guéret**, approuvé le 12 décembre 2012 ;
- **Le Programme Local de l'Habitat du Grand Guéret**, approuvé le 25 septembre 2014.

#### ⇒ Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Grand Guéret

Afin d'assurer un développement équilibré de l'ensemble du territoire, le SCoT privilégie une croissance principale concentrée et polarisée autour du pôle urbain central et autour des polarités rurales relais. Ce choix vise à renforcer l'attractivité globale du territoire, à lui offrir une identité forte et une reconnaissance à l'échelle régionale.

**Pour poursuivre cet objectif**, le SCoT organise le territoire selon une armature urbaine en trois niveaux :

- **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** situés au cœur des territoires ruraux et qui présentent un certain niveau d'équipement et de services dont l'aire d'influence rayonne sur quelques communes. **C'est le cas de Saint-Vaury.**
- **Les communes à caractère rural** dont certaines évoluent vers un caractère résidentiel de plus en plus marqué.

Pour Saint-Vaury, un des objectifs clés à retenir est celui de la densité en termes de logements : **entre 6 logts/ha – 10 logts/ha** afin de limiter la consommation de l'espace.

#### ⇒ Le Programme Local de l'Habitat (PLH) 2014-2020

Le PLH 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.

## 1.2. Le parti d'aménagement – le scénario de développement retenu

### 1.2.1. Le scénario démographique retenu

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

### 1.2.2. Les besoins en logements et fonciers

#### ⇒ La méthode appliquée

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%.** Dans le cas de Saint-Vaury, le taux de rétention est conforme aux dynamiques observées depuis le début des années 2000 sur la commune.

### ⇒ Focus sur la justification du taux de rétention foncière

#### — C'est quoi la rétention foncière ?

Elle correspond à la conservation par les propriétaires de terrains potentiellement urbanisables alors qu'ils pourraient être mis en vente ou bâti (en particulier dans le bourg). Ainsi, il est nécessaire d'appliquer un coefficient minimum de rétention foncière aux données brutes des potentialités constructibles.

#### — Méthodologie

Afin d'estimer la rétention foncière sur une période de 10 ans (2010-2020), nous avons procédé à une analyse à partir de la superposition des deux couches SIG suivantes :

- Les parcelles non bâties (potentiel foncier urbanisable en « dents creuses ») figurant dans le zonage « U » de l'ancien POS
- Les parcelles non bâties (potentiel foncier urbanisable en « dents creuses ») figurant dans le projet de zonage du PLU établi en 2020 (zones « U »)

Ce travail nous a ainsi permis de repérer les parcelles pouvant être considérées comme de la rétention foncière

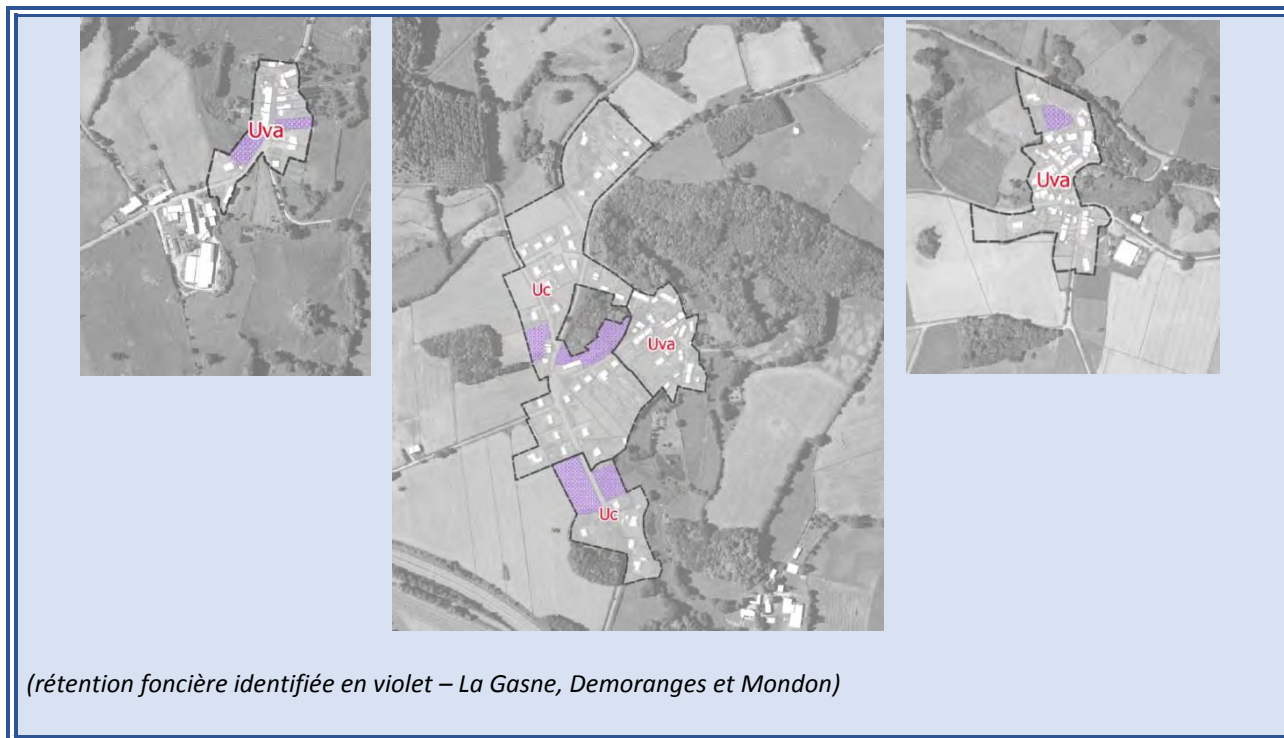
#### — Résultats

À l'échelle de Saint-Vaury, **nous estimons qu'environ 6,9 ha de foncier potentiellement urbanisable peuvent être considérés comme de la rétention foncière soit environ 47% du potentiel foncier urbanisable figurant dans le projet de PLU** (sur la base de 14,7 ha – hors zone 2AU). Nous pouvons noter que l'essentiel de cette rétention foncière se localise dans le bourg et les villages de Demoranges, Lascaux...

**In fine, le parti pris a donc été de retenir un taux de 40%.**

#### — Quelques illustrations (rétention foncière identifiée en violet – le Bourg et Lascaux)





⇒ **Les besoins estimés**

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 10,7 ha de foncier urbanisable théorique à mobiliser), sur la base d'un taux de rétention foncière de 40%.

**Tableau de synthèse des objectifs de production de logement et de consommation foncière**

	Ambition démographique (en habs)	Objectif de production de logements neufs	Logements vacants à remettre sur le marché	Enveloppe foncière pour l'habitat (en ha)		Objectifs de densité (logt/ha)
				Foncier à mobiliser	Foncier à mobiliser (+ rétention)	
<b>Saint-Vaury</b>	<b>106</b>	<b>86</b>	<b>24</b>	<b>10,7</b>	<b>15</b>	<b>8 logt/ha</b>

En résumé, 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.

### 1.3. Justification des orientations stratégiques du PADD

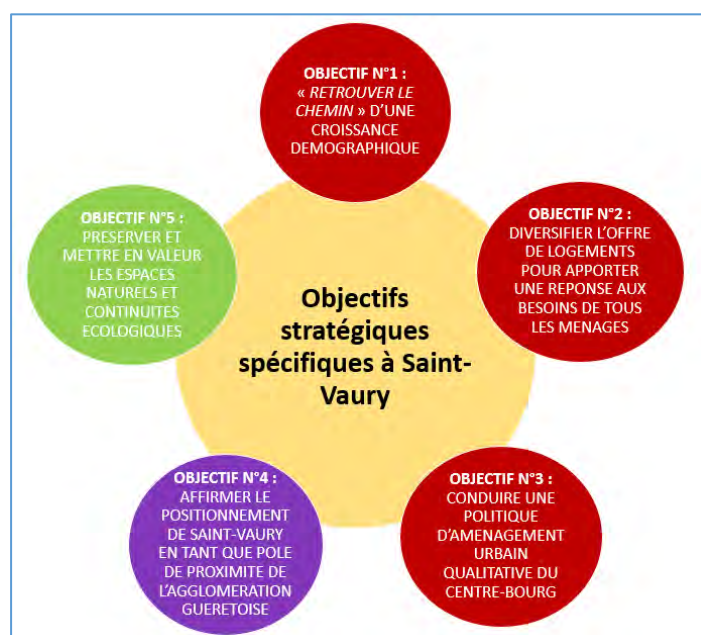
Pour rappel, le Grand Guéret a engagé simultanément l'élaboration/révision de 4 PLU et de 3 Cartes communales. Dans le cadre, la **Communauté d'Agglomération a souhaité que l'ensemble des études s'intègre dans une dimension intercommunale en privilégiant une approche d'aménagement et de développement global et partagé à l'échelle du territoire, respectueux des spécificités communales**. Son objectif était avant tout de :

- Engager une réflexion autour d'un projet commun (PADD qui respecte les sensibilités de chaque commune.
- Co-construire des documents d'urbanisme qui soient cohérents entre eux (règlement écrit et graphique, OAP notamment) afin de faciliter l'instruction des documents d'urbanisme du service ADS du Grand Guéret.

**Ainsi, 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.**

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 six principes.
- 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) ...





### 1.3.1. 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 six principes déclinés à l'échelle du Grand Guéret, dans les tableaux qui suivent :

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	PRINCIPES / OBJECTIFS DU PADD
<p>En 2015, le Grand Guéret compte <b>27 651 habitants soit 303 habitants de plus qu'en 2010 (+0,2%/an)</b>.</p> <p>La croissance de la population se fait essentiellement à l'Est de Guéret et à fortiori dans la première couronne Est de Guéret (Sainte-Feyre, Saint-Fiel) et désormais dans les communes rurales du sud-ouest du territoire</p> <p>Néanmoins, <b>l'objectif fixé par le SCoT de 29 000 – 30 000 habitants en 2025-2030 n'est pas atteint dans la mesure où le territoire devrait gagner 600 habitants tous les 6 ans.</b></p>	<p>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</p>	<p><b>LE RENFORCEMENT DE L'ATTRACTIVITE RESIDENTIELLE EN FAVORISANT L'ACCUEIL DE NOUVELLES POPULATIONS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>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 "privilégiée" : les 30-45 ans et les familles.</b></li> <li>– <b>Mettre en œuvre une politique d'accueil et d'attractivité opérationnelle :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer la culture de l'accueil (veille et intégration)</li> <li>▪ Construire et diffuser une offre globale d'installation en misant sur la promotion territoriale et la prospection</li> <li>▪ Accompagner les porteurs de projet et candidats à l'installation</li> </ul> </li> </ul>

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	PRINCIPES / OBJECTIFS DU PADD
<p>Le <b>Grand Guéret a adhéré, par le biais d'une convention cadre, à l'EPF Nouvelle-Aquitaine nouvellement créé.</b> Quelques communes ont d'ores et déjà sollicité l'EPF à savoir Saint-Laurent, Saint-Fiel et Guéret pour le pôle d'échange multimodal.</p> <p>En matière de lutte contre l'étalement urbain, les communes intègrent depuis 2014 dans leur document d'urbanisme des objectifs de production logements qui visent à densifier et limiter l'étalement urbain.</p> <p>Néanmoins, <b>de nombreux efforts restent à consentir pour limiter le développement des hameaux et l'urbanisation linéaire le long des voies.</b></p>	<p>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</p>	<p><b>UN DEVELOPPEMENT URBAIN HARMONIEUX FAVORISANT UNE GESTION ECONOMIQUE DE L'ESPACE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Concentrer le développement résidentiel sur les bourgs en privilégiant l'urbanisation en connexion de la tâche urbaine et la valorisation des « dents creuses »</b></li> <li>– <b>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</b></li> <li>– <b>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</b></li> <li>– <b>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</b></li> </ul>

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	PRINCIPES / OBJECTIFS DU PADD
<p>En 2013, concomitamment à la prise de compétence par la CA, le réseau de TàD et de TC est mis en place sur le territoire du Grand Guéret.</p> <p><b>Le réseau Agglo'bus</b>, réseau de transports en commun de l'agglomération du Grand Guéret, est organisé aujourd'hui autour de 4 services majeurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>7 lignes régulières urbaines</b> dans Guéret,</li> <li>▪ <b>4 secteurs desservis par des navettes sur le Grand Guéret en Transport à la demande Tad</b> (nord, est, sud et ouest)</li> <li>▪ Des <b>services scolaires</b>,</li> <li>▪ Un espace dédié à vos déplacements : <b>l'Espace Mobilité</b>.</li> </ul> <p>D'autres initiatives en matière de mobilités durables sont à citer comme <b>la création d'aires de covoiturage</b> sur l'axe de la RN 145 par le Conseil Départemental notamment à Saint-Vaury (entrée de ville) et à Guéret (Intermarché).</p> <p>A l'inverse, depuis 6 ans, on note peu d'aménagements réalisés sur les modes doux. Les réflexions ou projets sont intégrés dans les nouveaux programmes d'aménagement des communes du pôle urbain.</p>	<p>L'accompagnement au développement de nouvelles formes de mobilité « <i>gérer, maîtriser la croissance des déplacements</i> »</p>	<p><b>L'ACCOMPAGNEMENT AU DEVELOPPEMENT DE NOUVELLES FORMES DE MOBILITE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— <b>Encourager les initiatives favorisant l'utilisation de nouvelles formes de mobilité :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Optimiser les transports en commun existants, et notamment le TàD, en s'appuyant sur le réseau Agglo'bus porté par le Grand Guéret ;</li> <li>▪ 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) ;</li> <li>▪ Encourager les initiatives en faveur du développement de véhicules électriques et l'aménagement d'infrastructures dédiées (de type borne de recharge électrique par exemple).</li> </ul> </li> <li>— <b>Renforcer les liens entre développement urbain et mobilité</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Développer le maillage de <b>liaisons douces</b>, entre les différentes zones à vocation d'habitat, de services et d'activités, pour faciliter les déplacements de proximité des ménages ;</li> <li>▪ Renforcer les déplacements doux et l'accès aux places publiques pour les piétons et les cyclistes ;</li> <li>▪ <b>Qualifier l'offre de stationnement en centre-bourg</b> afin de renforcer son attractivité.</li> </ul> </li> </ul>



ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	PRINCIPES / OBJECTIFS DU PADD
<p><b>La consommation de foncier « industriel » s'est nettement réduite depuis 2012.</b> 50% des zones sont inoccupées pour deux raisons essentielles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Une dynamique économique faible qui met en évidence le surdimensionnement de certaines ZAE.</li> <li>▪ Une demande en inadéquation avec l'offre</li> </ul> <p><b>La dynamique commerciale actuelle est marquée par des zones commerciales implantées dans le cœur urbain qui se vident au profit des zones commerciales plus périphériques</b></p> <p><b>Une offre commerciale hétérogène avec une situation plus préoccupante pour certaines communes qui ont vu la fermeture de leur dernier commerce</b></p>	<p>Le renforcement de l'attractivité et de la croissance économique du Grand Guéret</p> <p>Le maintien de la fonction commerciale des centres-villes et centres bourgs et organiser le développement commercial</p>	<p><b>LE SOUTIEN AU DEVELOPPEMENT DE NOUVELLES ACTIVITES ECONOMIQUES ET A LA CREATION D'EMPLOIS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Conforter les zones d'activités d'intérêt communautaire en lien avec les ambitions économiques du Grand Guéret</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 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 ;</li> <li>▪ Veiller à la complémentarité des différentes zones d'activités économiques en favorisant leur spécialisation, levier pour favoriser un développement exogène ;</li> <li>▪ Favoriser un traitement qualitatif renforcé des zones d'activités localisées le long des axes routiers structurants et secondaires.</li> </ul> </li> <li>– <b>Veiller à une structuration de l'offre commerciale et de services équilibrée entre cœur urbain, bourg-centre et zones commerciales périphériques</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Maintenir une offre commerciale diversifiée de proximité, gage de qualité, permettant de répondre aux besoins courants de la population tout en limitant les déplacements ;</li> <li>▪ Localiser de manière préférentielle les commerces et services en centre-bourg ;</li> <li>▪ Privilégier la densification des zones commerciales existantes tout en favorisant une montée en qualité.</li> </ul> </li> </ul>

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	PRINCIPES / OBJECTIFS DU PADD
<p>En 2015, l'agriculture ne fournit plus que <b>1,5 % des emplois</b> (contre 2,0 % des emplois en 2010) <b>traduisant un affaiblissement des activités agricoles depuis 2010.</b></p> <p>En 22 ans, le Grand Guéret a vu sa surface utilisée diminuer de plus de 12 %. Le nombre d'exploitations est en constante diminution depuis 1988.</p>	<p>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)</p>	<p><b>LA PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES ET LA MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS, CONTINUITES ECOLOGIQUES, VECTEUR D'ATTRACTIVITE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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.</li> <li>– 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</li> </ul>

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	PRINCIPES / OBJECTIFS DU PADD
<p>Un PCET à mettre en œuvre, un développement des énergies alternatives contraints</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Un projet photovoltaïque d'une puissance de 14,3 MWc, localisé sur Guéret et St-Fiel, agréé par la Commission de Régulation de l'Energie</li> </ul>	<p>Contribuer à la lutte contre l'émission des gaz à « effet de serre », réduire la consommation d'énergie et encourager le développement des énergies renouvelables</p>	<p><b>LA PRESERVATION DES RESSOURCES NATURELLES ET LA MISE EN VALEUR DES ESPACES NATURELS, CONTINUITES ECOLOGIQUES, VECTEUR D'ATTRACTIVITE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– Atteindre l'autosuffisance énergétique par une production d'énergies renouvelables locales             <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuivre l'effort de soutien à l'efficacité énergétique des bâtiments publics et privés, en lien avec la mise en œuvre du PCET et la labellisation TEPCV (Territoire à Energie Positive pour la croissance verte) du Grand Guéret</li> </ul> </li> </ul>

<p><b>Une forte progression de la protection des captages AEP</b> ; une meilleure conformité de l'eau potable distribuée.</p> <p><b>Une amélioration des performances épuratoires</b> en collectif comme en ANC, malgré des améliorations à poursuivre.</p> <p><b>De nombreux inventaires soulignent la qualité écologique des milieux naturels</b> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 11 ZNIEFF</li> <li>▪ 2 ZSC liées à la présence de deux cours d'eaux majeurs du territoire intercommunal (Gartempe et Creuse).</li> </ul> <p><b>Aucun plan de prévention des risques naturel valant servitude n'a été approuvé ou élaboré sur le périmètre du SCoT depuis 2012.</b> Les trois communes concernées par un PPR en 2012 sont toujours couvertes en 2018. Seules les communes de Sainte-Feyre et de Glénic ont élaboré un Plan Communal de Sauvegarde (PCS) depuis 2012.</p>	<p>La prise en compte des risques majeurs dans les choix d'urbanisme – Limiter, gérer les pollutions et les nuisances</p> <p>La protection, la gestion et la valorisation d'un territoire « nature » : maintenir l'équilibre de la biodiversité des espaces naturels</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Encourager la production des énergies renouvelables : solaire thermique ou photovoltaïque, réseau de chaleur, filière bois énergie, biomasse...</li> <li>▪ Concilier la transition énergétique avec les objectifs de qualité paysagère et environnementale</li> </ul> <p>— <b>Préserver et optimiser l'utilisation de la ressource en eau</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Poursuivre ou anticiper la protection des captages d'Alimentation en Eau Potable (AEP) ;</li> <li>▪ Privilégier l'urbanisation dans les secteurs où les réseaux existants ont une bonne capacité et dans les villages reliés aux réseaux d'assainissement collectif communaux.</li> </ul> <p>— <b>Conserver les éléments paysagers assurant la structure du paysage et jouant le rôle d'écran vis-à-vis des extensions urbaines.</b></p> <p>— <b>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</b></p> <p>— <b>Préserver les cours d'eau et les zones humides associées aux fonds de vallées en tenant l'urbanisation à distance de ces milieux ;</b></p> <p>— <b>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</b></p>
--	--	---



### 1.3.2. 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.

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<p><b>Une baisse démographique continue sur Saint-Vaury depuis 1968, mais qui ralentie depuis 1999.</b> Le solde migratoire positif ne compense pas le solde naturel négatif de Saint-Vaury</p> <p><b>Une commune qui s'organise autour d'un bourg aux multiples typologies urbaines, et qui comprend un grand nombre de villages, hameaux et écarts dispersés sur l'ensemble du territoire communal.</b> On distingue deux types de villages :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les villages dont le tissu bâti a peu évolué depuis une cinquantaine d'années (Le Magnenon, Mondon, La Mazeire/les Rétadisses/la Cherade...)</li> <li>▪ Les villages qui ont connu un développement notable par l'implantation de construction nouvelle à usage d'habitat (Demoranges, les Vergnolles, Neypoux, La Jarrige/Lascaux)</li> </ul>	<p>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</p>	<p><b>OBJECTIF N°1 : « RETROUVER LE CHEMIN » D'UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE</b></p> <p>En lien avec le principe commun évoqué ci-avant « <i>un développement harmonieux favorisant une gestion économe de l'espace</i> », 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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Enrayer la chute démographique observée depuis 50 ans, liée au solde naturel négatif, en favorisant l'accueil de nouvelles populations.</b></li> <li>– <b>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.</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ <b>Concentrer l'urbanisation sur le bourg de Saint-Vaury</b> en privilégiant l'urbanisation en connexion de la tâche urbaine et la valorisation des « <i>dents creuses</i> » ;</li> <li>▪ <b>Favoriser une urbanisation raisonnée des villages de Demoranges, Les Vergnolles/Neypoux, la Jarige/Lascaux</b> tout en veillant à limiter l'urbanisation linéaire le long des routes départementales.</li> </ul> </li> </ul>

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<p><b>Une commune à vocation résidentielle marquée par la prédominance des résidences principales</b></p> <p><b>Des résidences principales qui se caractérisent par :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Un parc plutôt récent</li> <li>- Une surreprésentation des grands logements</li> <li>- Une majorité de ménages propriétaires</li> <li>- Une majorité des ménages qui occupent leur logement depuis au moins 10 ans</li> <li>- Un parc social important sur Saint-Vaury qui rencontre des difficultés (vacance et précarité)</li> </ul> <p><b>Un taux de logements vacants comparable à celui du Grand Guéret</b> (11% de logements vacants contre 11,8% pour le Grand Guéret) ; ils se caractérisent par un bâti dégradé qui ne répond aux modes d'habité actuels</p> <p><b>Une activité de la construction neuve qui tend à ralentir fortement depuis 2012</b> ; on note toutefois un léger regain d'activité en 2018</p>	<p>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</p>	<p><b>OBJECTIF N°2 : DIVERSIFIER L'OFFRE DE LOGEMENTS POUR APPORTER UNE REPONSE AUX BESOINS DE TOUS LES MENAGES</b></p> <p>Cet objectif s'inscrit dans une volonté de la commune de <b>proposer un parcours résidentiel complet</b> sur le territoire afin de répondre à un enjeu de mixité sociale et intergénérationnelle.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— <b>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 »</b></li> <li>— <b>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.</b></li> <li>— <b>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).</b></li> </ul>

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<p><b>Un taux de logements vacants comparable à celui du Grand Guéret</b> (11% de logements vacants contre 11,8% pour le Grand Guéret) ; ils se caractérisent par un bâti dégradé qui ne répond aux modes d'habité actuels</p> <p><b>Une trame viaire structurée autour de la RN145</b>, voie classée à grande circulation, et d'un réseau de voies départementales secondaires (D73, D22, D63 et D48) qui contribue au maillage de la commune</p> <p><b>Un réseau de voirie interne qui mériterait d'être requalifié en lien avec la valorisation du cœur de bourg</b></p>	<p>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</p> <p>L'accompagnement au développement de nouvelles formes de mobilité</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Favoriser le développement des modes doux (piétons et vélos) dans le cadre du projet de valorisation de centre-bourg, et renforcer les connexions inter-quartiers (secteurs « la Buvette » et « Nigrollas » par exemple)</li> </ul>	<p><b>OBJECTIF N°3 : CONDUIRE UNE POLITIQUE D'AMENAGEMENT URBAIN QUALITATIVE DU CENTRE-BOURG DE SAINT-VAURY</b></p> <p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Valoriser le centre bourg en lien par la réhabilitation du bâti traditionnel dégradé et vacant</b> (par exemple le projet de Maison de santé), <b>et/ou par des opérations de démolition/reconstruction</b></li> <li>– <b>Requalifier et aménager les espaces publics qui contribuent à l'attractivité du bourg</b> (Place de l'Eglise, Place du 8 Mai, Rue de la Marche, ...)</li> <li>– <b>Renforcer l'accessibilité au bourg de Saint-Vaury</b> 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).</li> </ul>

ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<p><b>Saint-Vaury, un pôle commercial « relais » qui dispose d'une offre commerciale et de services étoffée</b> lui permettant de rayonner sur plusieurs communes riveraines</p> <p><b>Une offre de services et d'équipements diversifiée</b>, 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...).</p> <p><b>Une raréfaction des professionnels de santé</b>, mais une nouvelle MSP qui s'implante en cœur de ville.</p> <p>Un tissu artisanal spécialisé dans le secteur du bâtiment qui contribue à l'attractivité économique du territoire</p> <p><b>Une zone d'activités communautaire « La Jarrige » localisée à proximité de la RN 145</b> qui dispose de 7 500 m<sup>2</sup> de foncier à commercialiser (5 lots)</p>	<p>Le renforcement du positionnement de Saint-Vaury en tant que pôle de proximité du Grand Guéret</p>	<p><b>OBJECTIF N°4 : AFFIRMER LE POSITIONNEMENT DE SAINT-VAURY EN TANT QUE POLE DE PROXIMITE DE L'AGGLOMERATION GUERETOISE</b></p> <p>A travers cet objectif, la commune souhaite affirmer son positionnement comme pôle commercial, de services et d'équipements structurant du Grand Guéret.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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.</li> <li>– Affirmer Saint-Vaury en tant que « pôle de santé » majeur du Grand Guéret (Maison de Santé Pluridisciplinaire, Hôpital de la Valette...)</li> <li>– Enrayer le retrait progressif des services publics du territoire afin de maintenir l'attractivité économique de la commune et conserver les emplois</li> <li>– Valoriser la zone d'activités communautaire de la Jarrige, accessible directement depuis la N145</li> </ul>



ELEMENTS CLEFS DE DIAGNOSTIC	ENJEUX PRIORITAIRES	OBJECTIFS DU PADD
<p>Le territoire communal est alimenté en eau potable par cinq ressources différentes : le captage de Saint-Valéry, le captage du Peyroux, le captage du Roudeau, le captage de Villestivaud, le forage du Pautour.</p> <p>Les eaux usées collectées par le réseau collectif sont conduites vers une station d'épuration d'une capacité de 1400 EH.</p> <p>Le ruisseau de la Balaine constitue le cours d'eau principal de la commune et contourne le bourg de Saint-Vaury. D'autres ruisseaux et zones humides caractérisent le territoire où s'est créé un équilibre entre l'eau, les prairies et les bois. L'étang de la ville (étang privé) et l'étang de La Valette (étang communal) sont des lieux identitaires.</p> <p>Présence d'un site classé sur la commune : le Mont Bernage dit « Puy des Trois Cornes », protégé depuis le 22/05/1943 sur 74 ha.</p> <p>La commune de Saint-Vaury n'est concernée par aucun zonage de protection (Réserve Naturelle, Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope...).</p>	<p>La préservation et la mise en valeur des espaces naturels, corridors écologiques, vecteur du cadre de vie communal (Puy Denis)</p>	<p><b>OBJECTIF N°5 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES ESPACES NATURELS ET CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES, ÉLÉMENTS IDENTITAIRES DE LA COMMUNE</b></p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– <b>Préserver la qualité de la ressource en eau et améliorer le traitement des eaux usées</b></li> <li>– <b>Préserver les ruisseaux et étangs présents sur la commune : l'Étang de la Ville, l'étang communal de la Valette, le ruisseau de Baleine, lieux identitaires et paysagers</b></li> <li>– <b>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)</b></li> </ul>

## 2. JUSTIFICATION DES MESURES REGLEMENTAIRES

### 2.1. Justification des choix retenus en matière de règlements graphique et écrit

#### 2.1.1. Présentation du plan de zonage – les choix retenus

##### ⇒ L'établissement du plan de zonage – Les principes retenus

Pour rappel, la commune de Saint-Vaury a été dotée d'un POS pendant plus de 15 ans (approuvé le 11/03/1999). En 2013-2014, elle a engagé la transformation de son POS en PLU mais la procédure a été suspendue. De fait, son POS est devenu caduc depuis le 27 mars 2017 ce qui a entraîné l'application du RNU.

Le présent **projet d'élaboration de PLU remet donc à plat la globalité de l'aménagement et la planification du territoire communal, en cohérence avec les objectifs du PADD.**

D'une façon générale, le plan de zonage du PLU a été établi au regard de plusieurs critères et besoins :

- **L'organisation urbaine du territoire communal** : le bourg de Saint-Vaury et les villages résidentiels de Demoranges, les Vergnolles, Neypoux, La Jarige/Lascaux forment les principales entités bâties structurantes de la commune. Leurs enveloppes urbaines ont été naturellement incluses dans la zone urbaine (U) pour valoriser le potentiel en « dent creuse ». Afin de concentrer l'urbanisation sur ces secteurs bâtis, des extensions ont été inscrites au plan de zonage, chacune proportionnée à la taille du tissu urbain auquel elle s'intègre.
- **La vocation agricole des villages** : les villages et hameaux avec une vocation agricole marquée, notamment ceux concernés par des périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles, ont été exclus des zones urbaines (U) du PLU afin de pérenniser les exploitations agricoles en anticipant leur développement et en les préservant des conflits d'usage avec l'habitat. Ils ont été classés en zones agricoles (A) dans lesquels la réfection ou l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ainsi que de l'édification d'annexes sont autorisées.
- **La valorisation des secteurs d'activités existants** : Il s'agit notamment du centre-bourg pour les commerces et les services, de la zone commerciale de l'entrée de bourg Sud et de la ZAE d'intérêt communautaire « La Jarrige » à dominante artisanale.
- **La prise en compte des éléments remarquables et/ou identitaires du territoire** : la trame verte et bleue, les espaces naturels emblématiques ..., mais aussi la silhouette générale des espaces bâtis, les contraintes topographiques, les risques...
- **La présence d'infrastructures : voirie, réseaux secs, réseaux humides...** (notamment en recherchant à optimiser les secteurs déjà desservis par l'assainissement collectif dans le bourg et dans les villages (La Jarrige, Neypoux, Demoranges et La Magnane).
- **L'existence d'opportunités foncières** à vocation d'habitat et/ou économique facilement mobilisables et présentant le moins d'impact sur l'environnement et les paysages.

## ⇒ Synthèse des zones du PLU

Conformément au Code de l'Urbanisme (articles R151-17 à R151-25), le plan de zonage distingue quatre types de zones, elles-mêmes découpées en secteurs répondant aux différentes caractéristiques du territoire communal et tenant compte de leurs spécificités.

Type de zone	Nom de la zone	Intitulé de la zone	Surface (ha)	%
Zone Urbaine (U)	Ua	Secteur d'habitat ancien correspondant au bourg historique	10,0	0,2 %
	Ub	Secteur urbain multifonctionnel dans lequel on retrouve habitations, commerces et services	6,7	0,1 %
	Ub*	Secteur urbain à vocation d'habitat collectif (règles particulières de hauteur)	2,6	0,1 %
	Uc	Secteur urbain résidentiel en extension du bourg et des villages	73,1	1,6 %
	Uva	Secteur d'habitat traditionnel correspondant aux villages	44,6	1,0 %
	Ue	Secteur accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif	41,8	0,9 %
	Ut	Secteur dédié aux activités touristiques et de loisirs	6,2	0,1 %
	Uy	Secteur à vocation d'accueil d'activités économiques (commerces, artisanat, services)	1,6	0,0 %
	Uy*	Secteur à vocation d'accueil d'activités artisanales et industrielles	3,1	0,1 %
	<b>Sous-total zones U</b>			<b>189,9</b>
Zone à Urbaniser (AU)	1AUc	Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir de l'habitat	2,8	0,1 %
	1AUy*	Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir des activités artisanales et industrielles	0,7	0,0 %
	2AUc	Secteur destiné à être urbanisé à long terme pour accueillir de l'habitat	1,4	0,0 %
	2AUy	Secteur destiné à être urbanisé à long terme pour accueillir des activités économiques (commerces, services, tertiaire)	2,3	0,1 %
	<b>Sous-total zones AU</b>			<b>7,3</b>
Zone Agricole (A)	A	Secteur agricole à préserver	2°589,1	55,5 %
	<b>Sous-total zones A</b>			<b>2°589,1</b>
Zone Naturelle (N)	N	Secteur naturel et forestier à préserver	1°879,0	40,3 %
	<b>Sous-total zones N</b>			<b>1°879,0</b>
<b>TOTAL</b>			<b>4°665,2</b>	<b>100,0%</b>

La répartition des zones du PLU de Saint-Vaury fait apparaître que **95,8 % de la superficie de la commune est classée en zones agricole ou naturelle**.

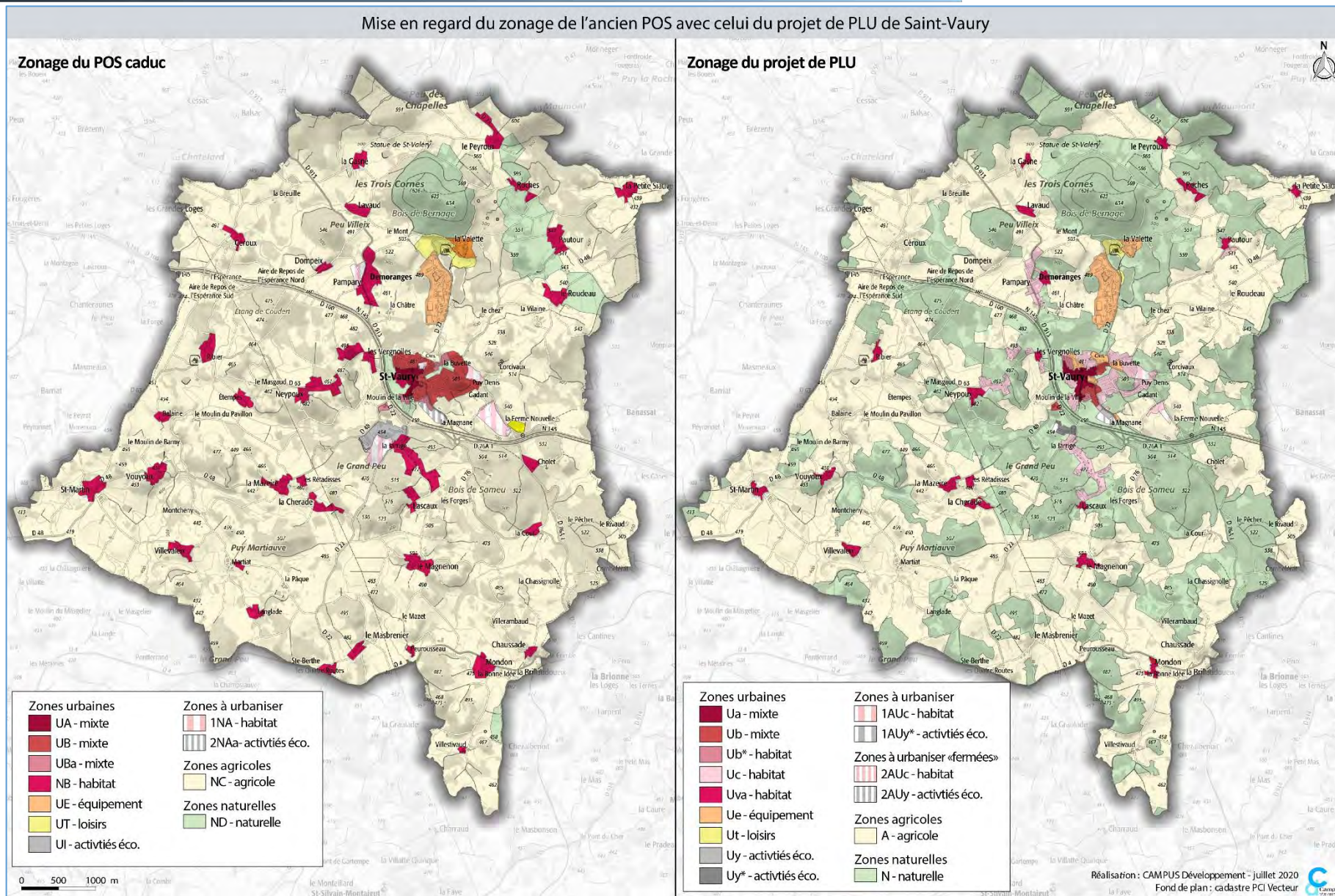
Quant aux zones urbaines et à urbaniser, elles ne représentent que respectivement 4,1% et 0,2% de la superficie communale. Au sein des zones urbaines, **les secteurs à dominante d'habitat (Ua, Uc et Uva) occupent une large place, ils représentent 127,7 ha** soit 67% de l'ensemble des zones U.

Traduction spatiale de son statut de pôle de proximité du Grand Guéret, **les secteurs urbanisés à vocation d'activités économiques (Uy, Uy\* et Ut) représentent 10,9 ha** et **les secteurs urbanisés accueillants des équipements publics (Ue) 41,8 ha**.



Élaboration du Plan Local d'Urbanisme – Commune de Saint-Vaury  
 Communauté d'Agglomération du Grand Guéret

Mise en regard du zonage de l'ancien POS avec celui du projet de PLU de Saint-Vaury





⇒ **Évolution de la nomenclature du zonage entre l'ancien PLU et le nouveau PLU**

L'évolution de la nomenclature entre l'ancien POS et le projet de PLU est donnée à titre indicatif. Comme vu précédemment, **la commune de Saint-Vaury est soumise au RNU** depuis le 27 mars 2017 et **le présent projet d'élaboration de PLU remet à plat la globalité de l'aménagement et la planification du territoire communal.**

Type de zone	Ancien POS <i>Document caduc depuis le 27 mars 2017</i>		Nouveau PLU <i>Projet d'élaboration du PLU</i>	
Zones Urbaines	UA	Zone agglomérée du centre ancien	Ua	Secteur d'habitat ancien correspondant au bourg historique
	UB	Zone urbaine d'extension du centre ancien	Ub	Secteur urbain multifonctionnel dans lequel on retrouve habitations, commerces et services
	UBa	Zone urbaine d'extension du centre ancien, perceptible depuis la N145	Ub*	Secteur urbain à vocation d'habitat collectif (règles particulières de hauteur)
			Uc	Secteur urbain résidentiel en extension du bourg et des villages
	NB	Zone naturelle en partie bâtie	Uva	Secteur d'habitat traditionnel correspondant aux villages
	NBa	Zone naturelle en partie bâtie, destinée à recevoir un assainissement collectif		
	UEa	Zone urbaine réservée à des activités hospitalières	Ue	Secteur accueillant des équipements publics ou d'intérêt collectif
	UEb	Zone urbaine réservée au Lycée d'Enseignement Professionnel		
	UT	Zone urbaine réservée aux activités sportives, touristiques et de loisirs	Ut	Secteur dédié aux activités touristiques et de loisirs
	UT2	Zone urbaine réservée aux activités sportives, touristiques et de loisirs (mesures spécifiques)		
	UI	Zone urbaine réservée pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de dépôts	Uy	Secteur à vocation d'accueil d'activités économiques (commerces, artisanat, services)
			Uy*	Secteur à vocation d'accueil d'activités artisanales et industrielles
Zones à Urbaniser	1NA	Zone naturelle destinée à une urbanisation future à usage d'habitation	1AUc	Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir de l'habitat
	1NAa	Zone naturelle destinée à une urbanisation future à usage d'habitation à proximité du centre		
			1AUy*	Secteur destiné à être urbanisé à court terme pour accueillir des activités artisanales et industrielles
	2NAa	Zone naturelle destinée à une urbanisation future à usage d'activités ou de service, perceptible de la N 145	2AUc	Secteur destiné à être urbanisé à long terme pour accueillir de l'habitat
			2AUy	Secteur destiné à être urbanisé à long terme pour accueillir des activités économiques (commerces, services, tertiaire)
Zones Naturelles Agricoles	NC	Zone de richesses naturelles à protéger en raison de la valeur agricole des terres	A	Secteur agricole à préserver
	ND	Zone naturelle à protéger	N	Secteur naturel et forestier à préserver
	NDa	Zone naturelle à protéger à vocation de jardin public		

## 2.1.2. Bilan du potentiel foncier urbanisable du PLU

Le plan de zonage du PLU prévoit un **potentiel foncier urbanisable<sup>5</sup> total de 18,4 ha** dont :

- **14,7 ha de zones urbaines ou à urbaniser « ouvertes » :**
  - 10,6 ha en zones urbaines à dominante d'habitat (Ub\*, Uc et Uva)
  - 0,6 ha en zones urbaines à vocation d'activités économiques (Uy\*)
  - 2,8 ha en zone à urbaniser à vocation d'habitat (1AUc)
  - 0,7 ha en zone à urbaniser à vocation d'activités économiques (1AUy\*)
- **3,7 ha de zones à urbaniser « fermées » :** 1,4 ha sont inscrits au PLU pour une éventuelle extension du lotissement « La Magnane », et 2,3 ha sont dévolues à une extension de la zone commerciale en entrée de bourg Sud de Saint-Vaury.

Type de zone	Nom de la zone	Surface (ha)	Potentiel foncier urbanisable (ha)	dont Dents Creuses (ha)
Zones Urbaines (U)	Ub*	2,6	0,1	0,0
	Uc	73,1	8,9	6,5
	Uva	44,6	1,6	1,0
	Uy*	3,1	0,6	0,6
	<b>Sous-total</b>	<b>123,4</b>	<b>11,2</b>	<b>8,1</b>
Zones à Urbaniser « ouvertes » (1AU)	1AUc	2,8	2,8	2,8
	1AUy*	0,7	0,7	0,0
	<b>Sous-total</b>	<b>3,5</b>	<b>3,5</b>	<b>2,8</b>
Zones à Urbaniser « fermées » (2AU)	2AUc	1,4	1,4	0,0
	2AUy	2,3	2,3	0,0
	<b>Sous-total</b>	<b>3,7</b>	<b>3,7</b>	<b>0,0</b>
<b>TOTAL</b>		<b>130,6</b>	<b>18,4</b>	<b>10,9</b>

### — Potentiel constructible à vocation résidentielle

Globalement, le PLU prévoit un **potentiel foncier de 14,8 ha à vocation d'habitat** (zones U, 1AU et 2AU incluses), dont **8,3 ha mobilisables à court/moyen terme** (zones U et 1AU), en cohérence avec les besoins fonciers en matière d'habitat inscrits au PADD estimés à 15 ha.

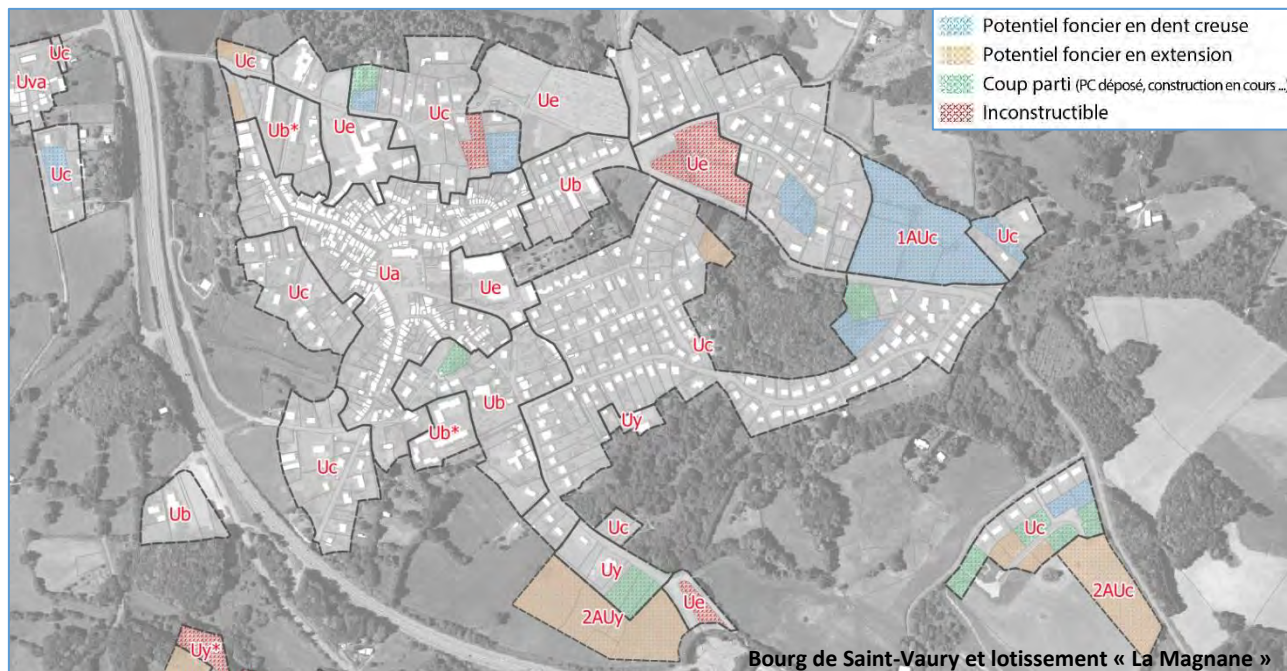
A noter qu'au sein des zones urbaines, sur les **10,6 ha de potentiel constructible, 70% correspondent à des « dents creuses »** (parcelles non bâties insérées dans un tissu construit).

**Le foncier constructible du bourg représente 45% du potentiel total** inscrit au projet de PLU pour de l'habitat, soit **6,6 ha dont 4,4 ha correspondent à des « dents creuses »**.

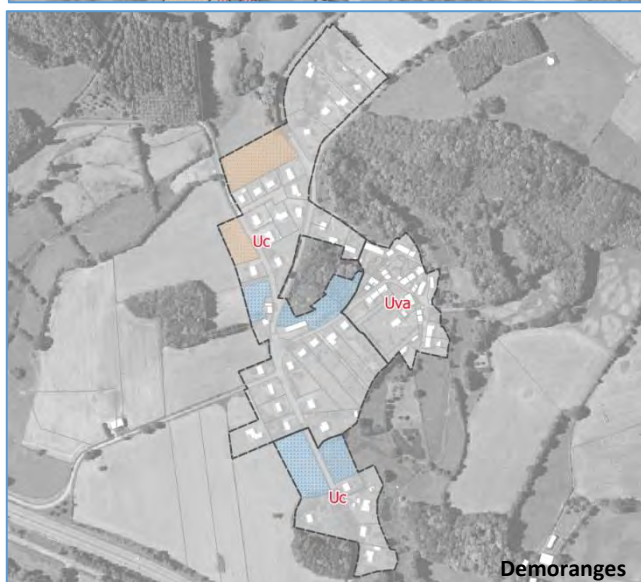
**Au sein des principaux villages à vocation résidentielles, le potentiel constructible représente 42%** (soit 6,2 ha) du potentiel total à vocation d'habitat, réparti sur 5 secteurs : Demoranges, Les Vergnolles/Neypoux, la Jarrige/Lascaux. Ici également, **les terrains potentiellement constructibles sont majoritairement (73%) localisés au sein même de l'enveloppe urbaine des villages.**

Concernant **les autres villages de la commune** (villages avec une vocation agricole marquée exclus), **leur potentiel de développement est très restreint** (environ 1,6 ha), dont **près de 90% correspondent à des dents creuses** situées au sein même des espaces bâtis.

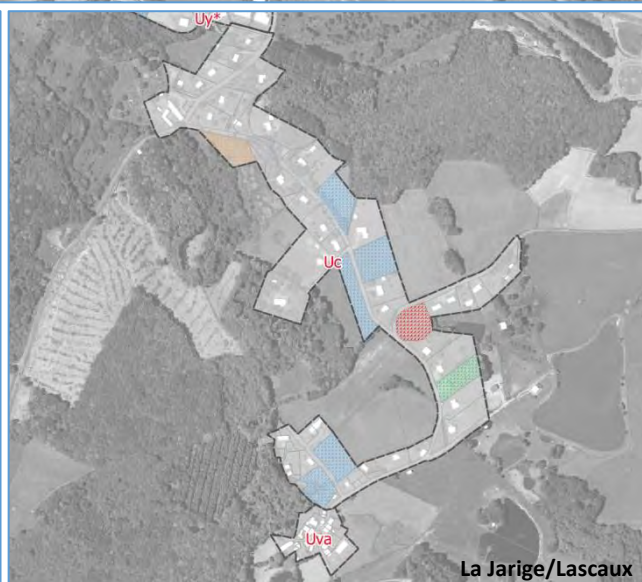
<sup>5</sup> Le potentiel foncier urbanisable correspond aux surfaces libres (parcelles non bâties dont la surface est supérieure à 500 m<sup>2</sup>), déduites des parcelles en forte pente, des parcelles comprises dans un périmètre de réciprocité autour d'un bâtiment agricole, des parcelles en cours de construction ou ayant fait l'objet d'un dépôt de permis de construire.



Bourg de Saint-Vaury et lotissement « La Magnane »



Demoranges



La Jarige/Lascaux



Les Vergnolles/Neypoux



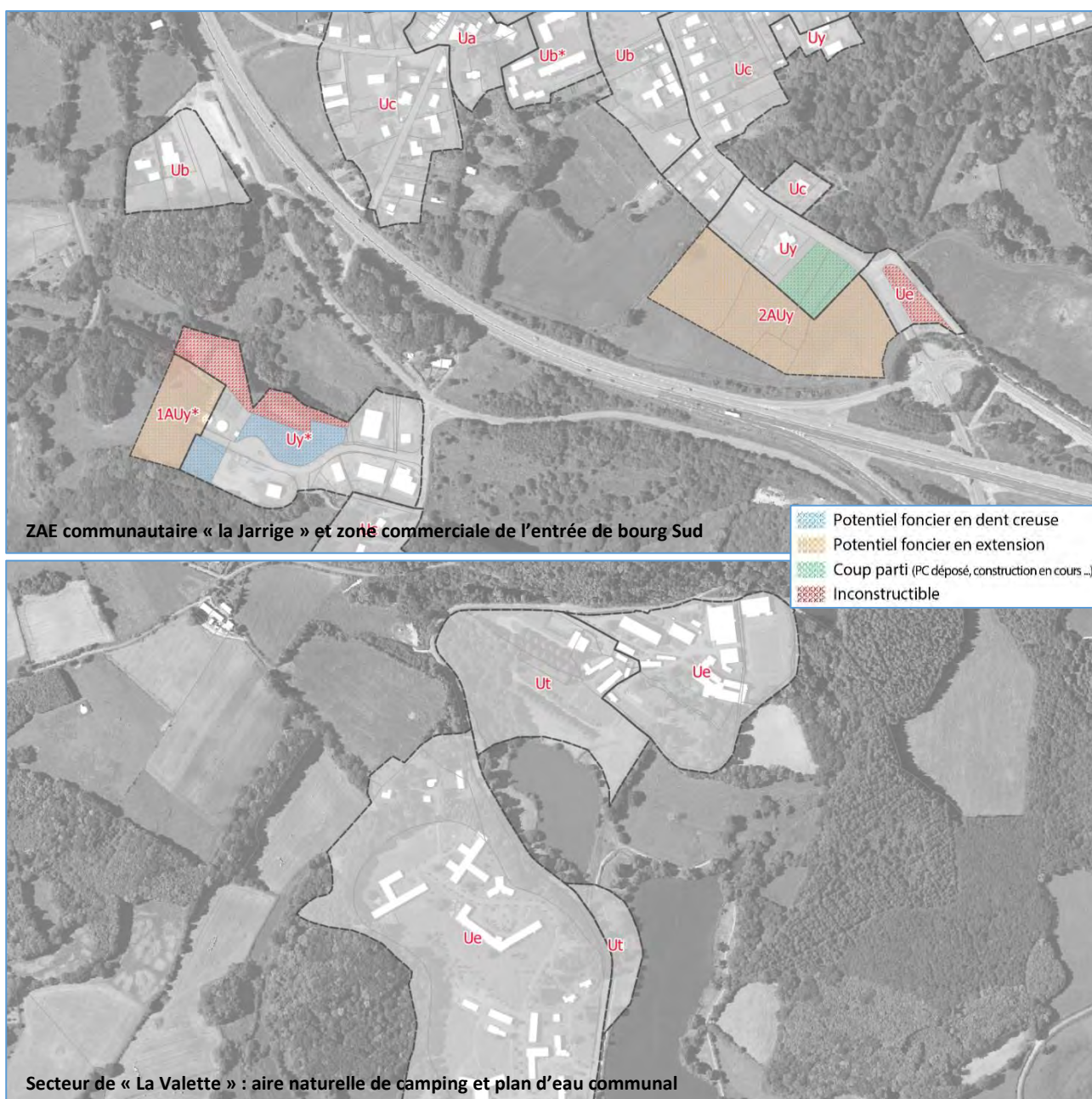
— **Potentiel constructible à vocation économique**

En matière d'activités économiques, le PLU prévoit une enveloppe globale de 3,6 ha de potentiel foncier urbanisable dont 0,6 ha en zone U et 0,7 en zone AU « ouverte ».

Cette enveloppe se partage à hauteur de :

- 0,6 ha sur la ZAE d'intérêt communautaire « la Jarrige ». Ce potentiel correspond uniquement à des terrains en dents creuses, classés en zone Uy.
- 0,7 ha sur la zone 1AUy\* « la Jarrige », correspondant à une extension de la ZAE d'intérêt communautaire éponyme.
- 2,3 ha sur la zone 2AUy, correspondant à une réserve foncière en extension de la zone commerciale de l'entrée de bourg Sud.

A noter que l'aire naturelle de camping et le plan d'eau communal sur le secteur de « La Valette » (zonage Ut) ne comprennent pas de potentiel foncier urbanisable. En effet, ces terrains communaux sont globalement non bâtis mais ils demeurent artificialisés en lien avec leur vocation touristique tournée vers le plein air.





— **Potentiel constructible à vocation d'équipements publics**

**Le potentiel de développement en matière d'équipements publics a été estimé comme nul.** En effet, les terrains classés dans la zone Ue correspondent aux tènements fonciers d'équipements publics ou d'intérêt collectif existants, de différentes destinations : sportive, scolaire, culturelle, administrative, médicale. L'implantation lâche de ces équipements au sein de leur parcelle autorise bien souvent des extensions. Toutefois, s'agissant **d'équipements publics** on ne peut les considérer comme du potentiel foncier urbanisable.

Dans d'autres cas, c'est la nature même de l'équipement qui l'exclut du potentiel constructible (cimetière, aire de covoiturage, parc de stationnement, boulodrome ...).



### 2.1.3. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones urbaines

Conformément à l'article R151-18 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.  
Les zones urbaines sont dites « zones U ».

#### ⇒ **Zone Ua**

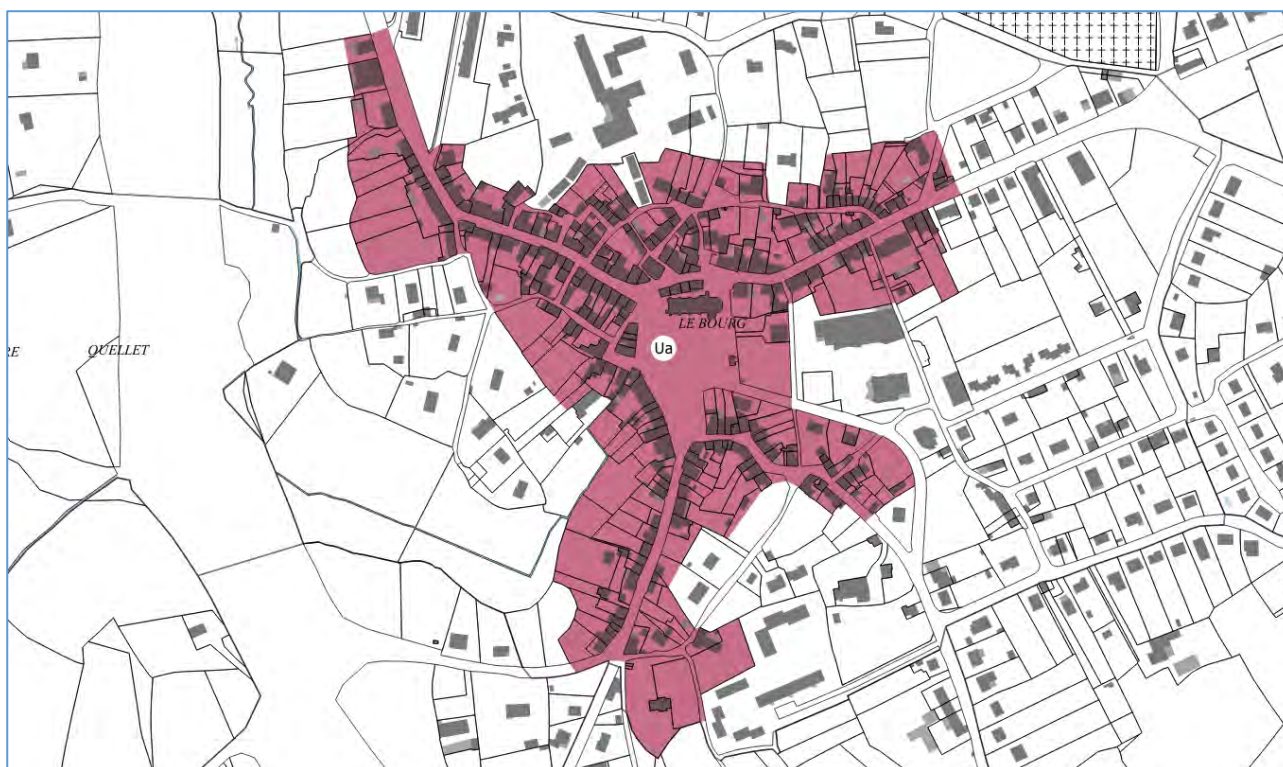
La zone Ua correspond au centre historique de Saint-Vaury, présentant une mixité fonctionnelle (logements, artisanat, commerces, services, équipements) et une forte densité du bâti, caractéristiques d'un tissu urbain ancien. Un développement des services de proximité et une animation commerciale sont recherchés au sein de cette zone.

#### — **Le zonage**

**La zone Ua recouvre le secteur bâti le plus ancien du bourg, correspondant au « cœur historique » de Saint-Vaury.** Elle regroupe des bâtiments d'époques et de styles architecturaux différents, mais qui ont en commun une dimension patrimoniale et une morphologie urbaine similaire, caractérisée par une forte densité et un front bâti à l'alignement des voies.

Cette zone mixte regroupe de l'habitat, mais également des équipements, des commerces de proximité et des services.

**Cette zone s'étend sur 10,0 ha et elle ne comprend pas de potentiel foncier urbanisable.**





### — Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

**La zone Ua est un secteur multifonctionnel dans lequel est autorisé en priorité l'habitat mais également les activités commerciales et de services, les équipements publics**, dans la mesure où ils sont compatibles avec l'habitat, notamment en termes de nuisances ou encore de risques pour la santé ou l'hygiène.

Les destinations « *exploitation agricole et forestière, industrie et entrepôt* » sont interdites en raison de leurs incompatibilités réciproques avec la vocation d'habitat qui prédomine sur la zone.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour **préserver la morphologie urbaine du bourg ancien**, les constructions doivent s'implanter à l'alignement sur rue et sur au moins une limite séparative. Des dérogations à cette règle générale sont possibles notamment pour les annexes et les extensions de bâtiments.

La hauteur des constructions est limitée à 12 m maximum, sans pouvoir dépasser 3 niveaux, soit R+2 et R+1+Combles, en cohérence avec les caractéristiques du bâti existant de la zone.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères reprennent les principaux éléments constitutifs des façades et des toitures du bâti traditionnel présents dans la zone Ua.

Ces prescriptions, applicables dans le cadre de constructions neuves ou de rénovations, visent à garantir une insertion harmonieuse et qualitative du bâti dans le tissu urbain ancien, avec une volonté de **préserver les dispositions architecturales traditionnelles de la commune**. Ces dispositions réglementaires **répondent à l'objectif suivant issu du PADD « 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 »**.

Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées à condition de ne pas s'inscrire en rupture avec le tissu urbain ancien et sous réserve de respecter l'harmonie générale de la zone.

Enfin, il n'est pas édicté de règles en matière de stationnement en zone Ua étant donné les fortes contraintes générées par la densité et les caractéristiques architecturales du bâti.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles incitent une gestion alternative des eaux pluviales afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement. Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer, en l'absence de réseau public, une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

## ⇒ Zone Ub

La zone Ub correspond principalement aux extensions péricentrales du centre ancien de Saint-Vaury, à vocation multifonctionnelle (logements, commerces, services), qui se sont développées de la fin du XIX<sup>ème</sup> siècle à la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle en bordure des principaux axes routiers menant au centre bourg. Une mixité des fonctions (compatible avec sa vocation résidentielle) est recherchée au sein de cette zone, où cohabite une importante diversité architecturale.

La zone comprend un secteur Ub\* à dominante d'habitat collectif nécessitant des règles particulières de hauteur.

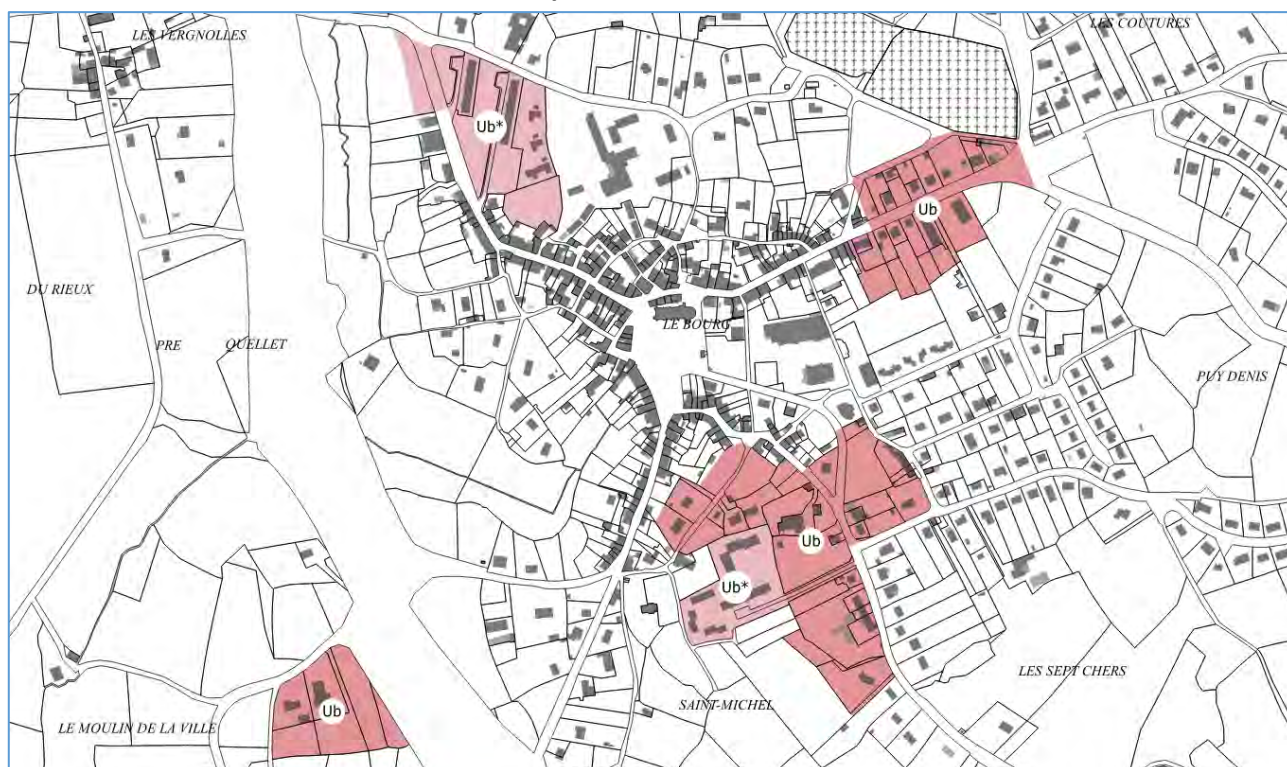
### — Le zonage

La zone Ub recouvre le secteur bâti correspondant aux espaces de transition entre le centre-bourg et les extensions résidentielles de type pavillonnaire, mais initialement elles constituaient les extensions du centre ancien de Saint-Vaury (extensions péricentrales).

**Elle accueille un bâti en retrait de l'alignement et en ordre discontinu, principalement de l'habitat individuel et collectif mais aussi des commerces, des services et des activités.**

Ce secteur d'« extensions péricentrales », comporte plusieurs tissus urbains plus ou moins homogènes mélangeant divers styles architecturaux (pavillons des années 30, immeubles collectifs ...)

**Cette zone s'étend sur 9,3 ha dont 0,1 ha de potentiel foncier urbanisable.**



### — Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

**La zone Ub est un secteur multifonctionnel dans lequel est autorisé en priorité l'habitat mais également les activités commerciales et de services, les équipements publics, dans la mesure où ils sont compatibles avec l'habitat, notamment en termes de nuisances ou encore de risques pour la santé ou l'hygiène.**



Les destinations « *exploitation agricole et forestière, industrie et entrepôt* » sont interdites en raison de leurs incompatibilités réciproques avec la vocation d'habitat qui prédomine sur la zone.

➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

En cohérence avec le bâti existant et avec la réglementation d'urbanisme applicable auparavant sur la zone, les constructions doivent s'implanter à l'alignement sur rue ou selon un recul de 4 m minimum. De même, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de celle-ci.

La hauteur des constructions est limitée à 7 m maximum, sans pouvoir dépasser 3 niveaux, soit R+1+combles, en cohérence avec les caractéristiques du bâti existant de la zone.

En zone Ub\*, cette hauteur absolue mesurée du terrain existant jusqu'au point le plus élevé de la construction (faîtage de la construction ou à l'acrotère) est portée à 18m. Cette disposition vise en particulier les immeubles collectifs localisés au Nord-Ouest et au Sud du bourg.

**Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à conforter l'harmonie existante au sein de la zone Ub, dans la diversité architecturale du bâti.**

Il s'agit de garantir l'intégration des constructions nouvelles à l'existant, afin de préserver et de renforcer l'harmonie générale du bourg.

Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées à condition de ne pas s'inscrire en rupture avec le tissu urbain du bourg et sous réserve de respecter l'harmonie générale de la zone.

Concernant le stationnement, un nombre minimal de places est exigé en fonction de la destination des constructions. Il est notamment exigé : 2 places minimum par logement d'une surface de plancher supérieur à 50 m<sup>2</sup> et 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces et les services.

➤ Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer, en l'absence de réseau public, une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

## ⇒ Zone Uc

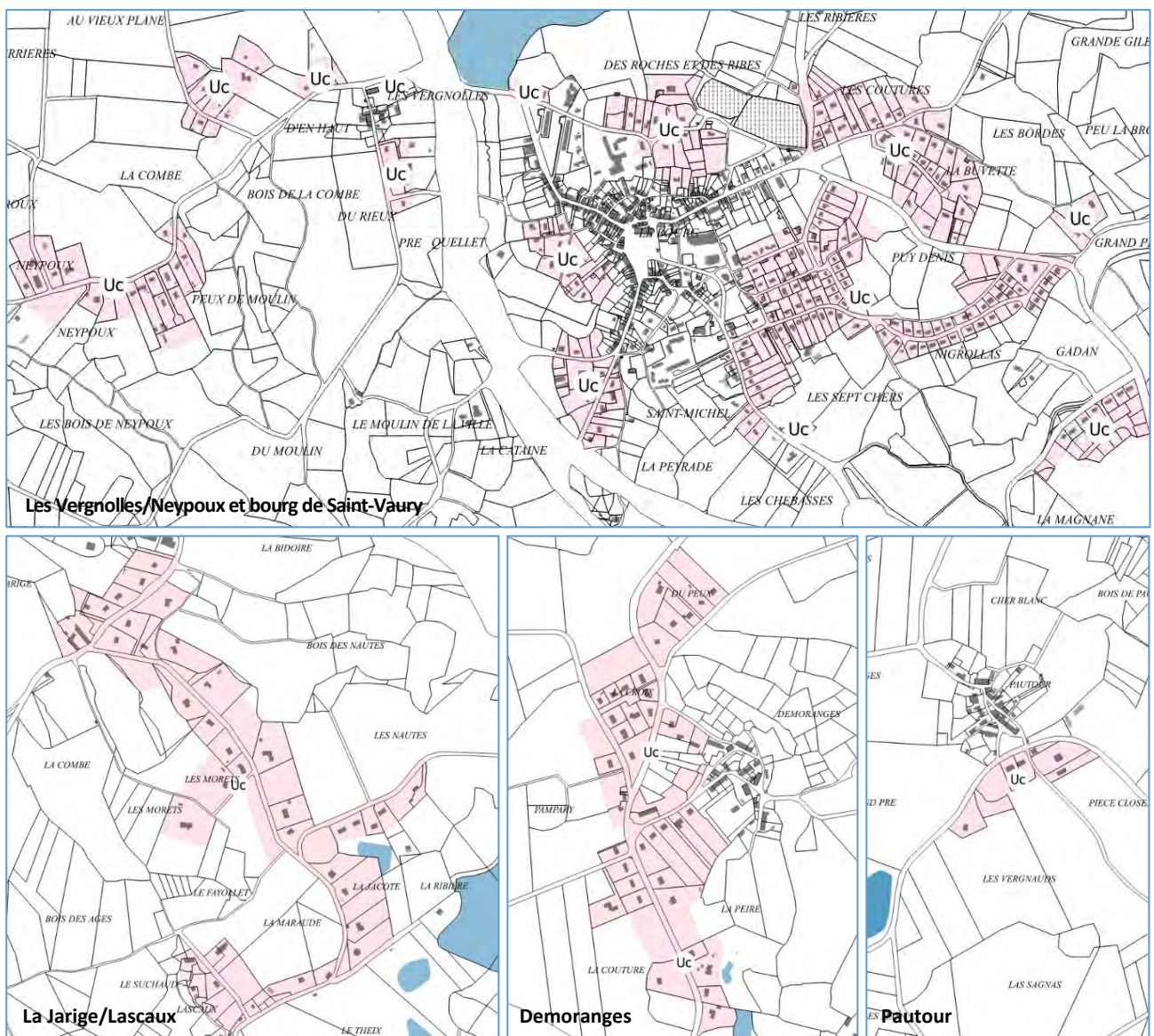
La zone Uc correspond aux secteurs de développement urbain récent du bourg et des villages, à dominante résidentielle, sous forme de lotissement ou d'habitat diffus. Elle est caractérisée par la prédominance de maisons individuelles de type pavillonnaire. La zone est principalement à vocation résidentielle et peut accepter notamment des activités compatibles avec sa vocation principale ou des équipements.

### — Le zonage

La zone Uc recouvre les extensions résidentielles contemporaines du bourg de Saint-Vaury, les villages résidentiels qui ont connu un développement notable (Demoranges, les Vergnolles, Neypoux, La Jarige/Lascaux) et une extension pavillonnaire du village de Pautour.

L'essentiel des constructions du secteur est de type maison pavillonnaire, des années 70 à aujourd'hui, agrémentées d'un jardin privé.

Cette zone s'étend sur 73,1 ha et comprend 8,9 ha de potentiel foncier urbanisable dont 73% (soit 6,5 ha) sont localisés en dents creuses.



### – Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

**La zone Uc, même si elle est à dominante d'habitat, autorise certaines activités compatibles avec sa vocation résidentielle (commerces et services) à condition de ne pas entraîner de conflits d'usages, de nuisances ou encore de risques pour la santé ou l'hygiène.**

Les destinations « *exploitation agricole et forestière, restauration, commerce de gros, activités des secteurs secondaires ou tertiaire* » sont interdites en raison de leurs incompatibilités avec la vocation de la zone.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Afin de permettre une meilleure optimisation du foncier, tout en restant cohérent avec l'implantation en ordre continu du bâti, les constructions doivent s'implanter selon un recul de 3 m minimum par rapport à l'alignement. De même, les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de celle-ci.

La hauteur des constructions est limitée à 7 m maximum, sans pouvoir dépasser 3 niveaux, soit R+1+combles, en cohérence avec les caractéristiques du bâti existant de la zone.

**Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux...) cohérent avec les principales caractéristiques du bâti traditionnel.**

Il s'agit de garantir l'intégration des constructions à l'existant, afin de préserver les qualités paysagères de ce secteur qui se connecte efficacement au centre-bourg et en maintenant la lisibilité du bourg ancien.

Concernant le stationnement, un nombre minimal de places est exigé en fonction de la destination des constructions. Il est notamment exigé : 2 places minimum par logement d'une surface de plancher supérieur à 50 m<sup>2</sup> et 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces et les services.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer, en l'absence de réseau public, une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.



## ⇒ Zone Uva

La zone Uva correspond aux principaux villages de la commune. Elle comprend principalement le tissu bâti ancien traditionnel mais également quelques extensions résidentielles contemporaines. Cette zone à dominante résidentielle peut accueillir d'autres fonctions urbaines compatibles avec sa vocation principale.

### — Le zonage

La zone Uva recouvre le secteur bâti ancien à vocation résidentielle des villages de Lascaux, Les Vergnolles, Neypoux, Demoranges, Pautour, La Petite Siauve, Le Peyroux, Roches, La Gasne, Lavaud, Ribier, Saint-Martin, Vouyoux, Villevaleix, La Mazeire, Les Rétadisses, La Cherade, Le Magneron et Mondon. Le secteur a la particularité de regrouper d'anciens corps de ferme à l'architecture traditionnelle et quelques pavillons plus ou moins récents.

Pour préserver les activités agricoles du secteur et afin d'éviter tout conflit d'usage, les bâtiments agricoles ont été exclus de la zone Uva, dans la mesure du possible.

**Cette zone s'étend sur 44,6 ha et comprend 1,6 ha de potentiel foncier urbanisable dont 63% (soit 1,0 ha) sont localisés en dents creuses.**



### — Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

**La zone Uva est un secteur résidentiel** dans lequel l'implantation de locaux à usage artisanal (sous conditions), de professions libérales, d'hébergements touristiques ... est possible afin de favoriser l'animation du secteur.

Les destinations « *exploitation agricole et forestière, activités des secteurs secondaires ou tertiaire* » sont interdites en raison de leurs incompatibilités avec la vocation de la zone.

➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les constructions du secteur ne respectent pas véritablement une logique d'implantation les unes entre les autres. Le bâti traditionnel est implanté proche de l'alignement de la voie publique alors que le bâti contemporain s'en éloigne.

Afin de conforter ou de créer un front bâti cohérent avec les constructions existantes alentour, **les constructions nouvelles devront s'implanter dans la bande définie par le recul des constructions existantes sur les parcelles limitrophes.**

Concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou en retrait de celle-ci, à l'image des bâtiments existants de la zone.

La hauteur des constructions est limitée à 7 m maximum, sans pouvoir dépasser 3 niveaux, soit R+1+combles, en cohérence avec les caractéristiques du bâti existant de la zone.

**Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturales et paysagères visent à retranscrire un vocabulaire architectural (forme, couleurs, matériaux...) cohérent avec les principales caractéristiques du bâti traditionnel.**

Il s'agit de préserver les dispositions architecturales du bâti traditionnel, mais également de garantir l'intégration des constructions nouvelles à l'existant, afin de préserver et de renforcer l'harmonie générale des villages.

Les constructions d'architecture contemporaine sont autorisées à condition de ne pas s'inscrire en rupture avec le tissu urbain villageois et sous réserve de respecter l'harmonie générale de la zone.

Le besoin en stationnement est important dans la majorité des villages classés en zone Uva, où l'usage de la voiture est actuellement prédominant, voire indispensable. Pour ces raisons, des places de stationnement automobile sont imposées, notamment 2 places minimum par logement d'une surface de plancher supérieur à 50 m<sup>2</sup>.

➤ Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer, en l'absence de réseau public, une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

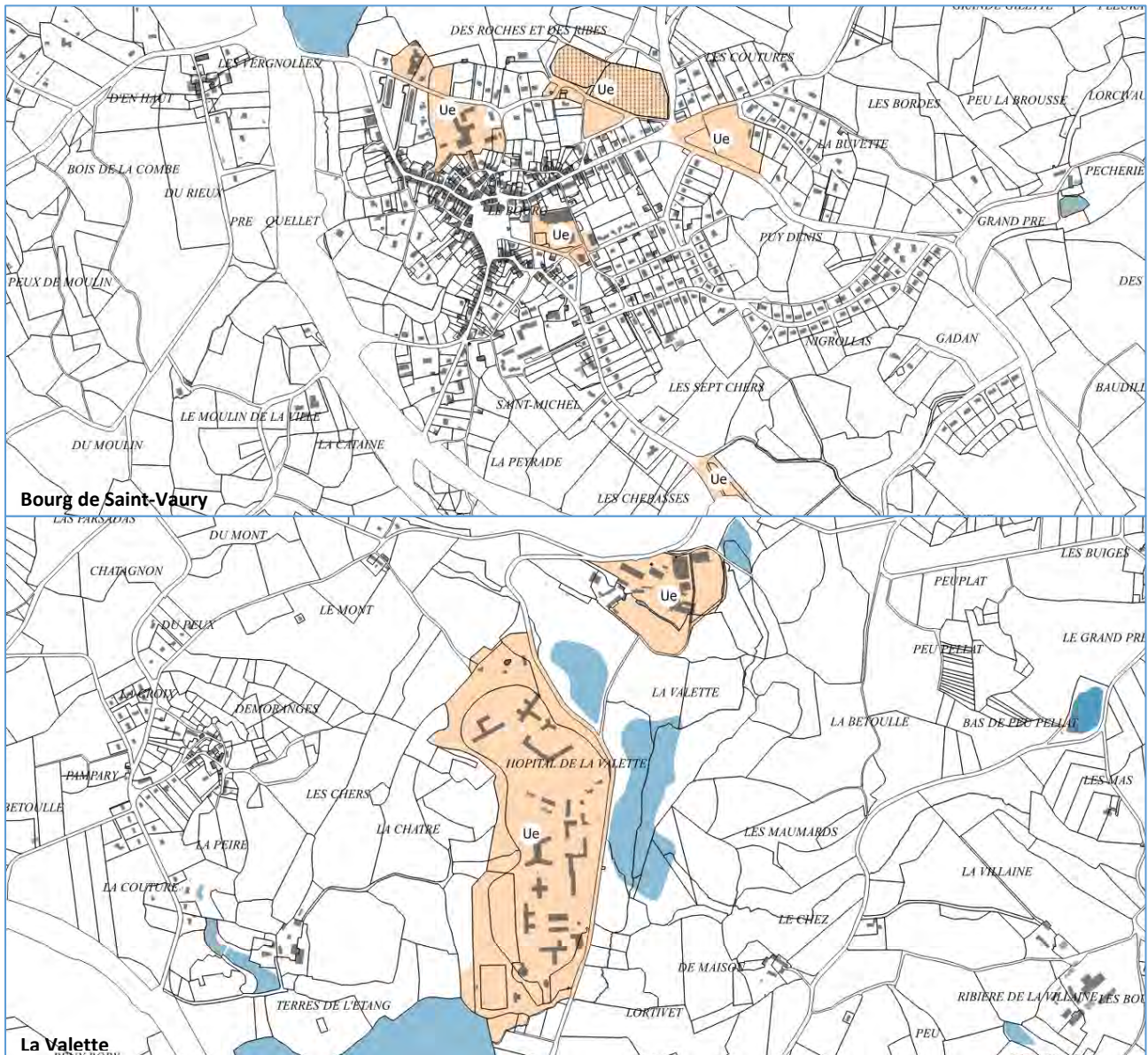
⇒ **Zone Ue**

La zone Ue correspond aux secteurs urbains dédiés aux équipements d'intérêt collectif et de services publics. Ces équipements peuvent être de différentes natures : sportive, scolaire, culturelle, administrative, médicale...

— **Le zonage**

La zone Ue regroupe les emprises foncières des équipements publics : le Centre Hospitalier La Valette, l'école maternelle, l'école élémentaire, le collège Louis DURAND, le lycée d'enseignement professionnel, le cimetière, le boulodrome, la mairie, le centre de loisirs .... Ces équipements sont souvent très hétérogènes en termes d'usages, de volumes et d'architecture. Il est donc logique de leur dédier une zone spécifique tenant compte de ces spécificités.

Cette zone s'étend sur 41,8 ha. Elle ne comprend pas véritablement de potentiel foncier urbanisable car il s'agit de sites déjà occupés, qui peuvent toutefois comporter localement quelques capacités résiduelles très limitées.





### — Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

**Seuls les équipements d'intérêt collectif, services publics et les hébergements hôteliers et touristiques sont autorisés en zone Ue.**

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

**Les installations et bâtiments publics compris dans la zone Ue se distinguent**, dans la plupart des cas, **par un vocabulaire architectural spécifique, propre aux équipements publics**, et ne reprennent pas systématiquement les codes architecturaux traditionnels.

Les dispositions réglementant la volumétrie et les caractéristiques architecturales des constructions tiennent compte de cette spécificité et les encadrent, mais ne brident pas la créativité architecturale.

**Les règles d'implantation demeurent « souples » pour cette zone dédiée aux équipements publics.** En effet, les diverses formes (constructions, installations ...) que peut avoir ce type de structure d'intérêt public/collectif, nécessitent dans certains cas d'importants retraits ou à l'inverse une proximité de la voie ou des limites séparatives.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer, en l'absence de réseau public, une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

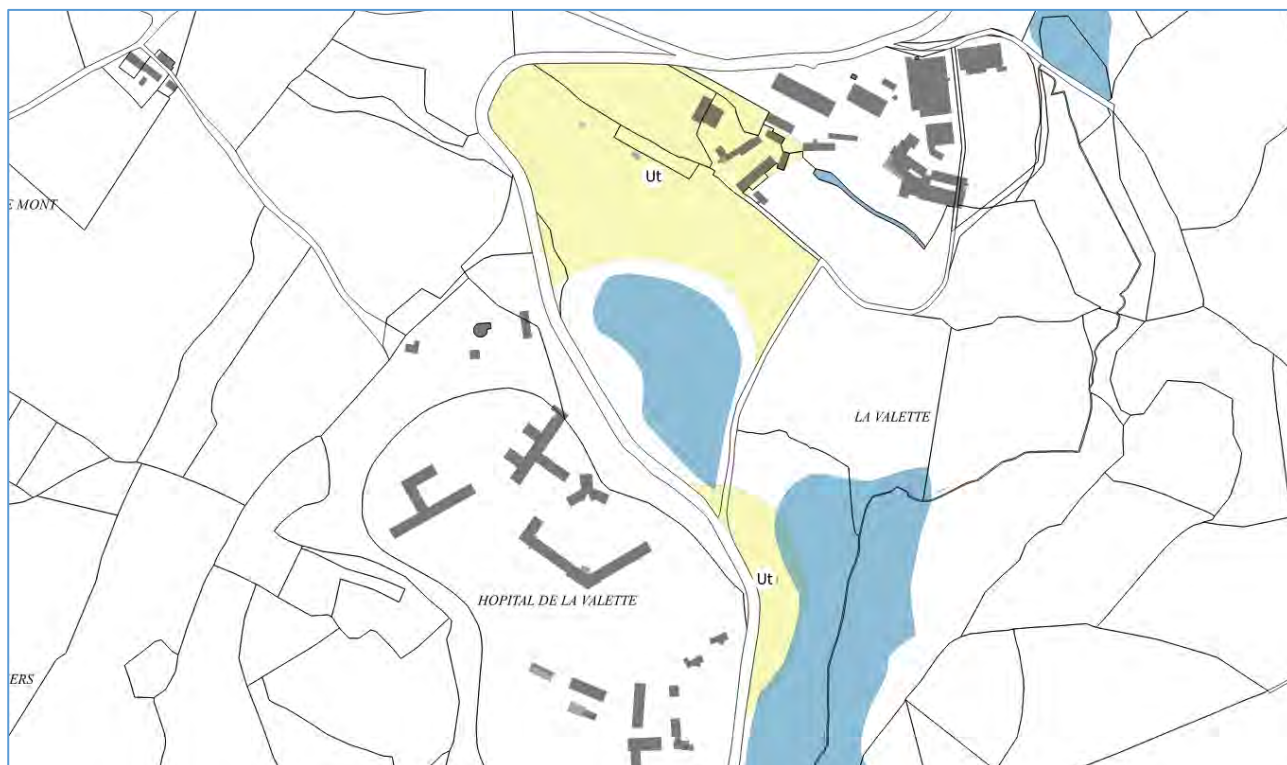
## ⇒ Zone Ut

La zone Ut correspond aux berges Nord-Ouest de l'étang communal ainsi qu'au secteur comprenant l'aire naturelle de camping et le gîte communal La Valette. Cette zone est dédiée aux activités touristiques et de loisirs.

### — Le zonage

**La zone Ut regroupe les emprises foncières de l'aire naturelle de camping et du gîte communal sur le secteur de « La Valette ». Elle comprend également une partie des abords du plan d'eau communal pour permettre la valorisation de cet espace naturel.**

**Cette zone s'étend sur 6,2 ha** et elle ne comprend pas de potentiel foncier urbanisable.



#### — Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone Ut est un secteur à vocation touristique dans laquelle est autorisée : les hébergements hôteliers et touristiques, l'aménagement de terrains destinés au camping, caravanning, au parc résidentiel de loisirs, ou au village de vacances classé en hébergement léger.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions réglementant les implantations, la volumétrie et les caractéristiques architecturales sur cette zone sont volontairement souples afin de s'adapter au large panel de constructions dédiées aux constructions et aux équipements à destination touristique.

Des prescriptions retranscrivant le vocabulaire architectural du bâti traditionnel (forme, couleurs ...) sont toutefois édictées pour garantir l'intégration paysagère des projets.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer, en l'absence de réseau public, une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

⇒ **Zone Uy**

La zone Uy correspond aux secteurs d'activités économiques répondant aux besoins des habitants et compatibles avec le voisinage résidentiel. Elle regroupe notamment commerces, artisanat et services.

La zone Uy\* correspond à la zone d'activités artisanales et industrielles de la Jarrige. La vocation de cette zone, incompatible ou peu compatible avec l'habitat, est à préserver.

— **Le zonage**

La zone Uy regroupe les emprises foncières de la zone commerciale de l'entrée de bourg Sud (Uy) et de la ZAE d'intérêt communautaire « La Jarrige » (Uy\*).

Cette zone s'étend sur 4,7 ha dont 3,1 ha en zone Uy\*. Elle comprend 0,6 ha de potentiel foncier urbanisable localisés uniquement en comblement des interstices des enveloppes urbaines existantes.





## — Le règlement

- Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

**La zone Uy est destinée à l'implantation d'activités économiques répondant aux besoins des habitants et compatibles avec le voisinage résidentiel (commerces, artisanat et services). La zone Uy\* est-elle destinée à l'implantation d'activités économiques incompatible ou peu compatible avec l'habitat (industrie, artisanat, bureau, entrepôt).**

A l'intérieur de ces zones, les constructions à usage d'habitation y sont interdites, à l'exception de la rénovation et de l'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

- Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Pour chacune des zones, le règlement instaure des prescriptions architecturales qui s'appuient sur les caractéristiques (forme, couleurs ...) des bâtiments existants sans les reprendre en totalité.

**Il s'agit de garantir l'intégration des constructions neuves à l'existant, mais également d'établir une trame réglementaire qui doit tendre, à long terme, vers plus d'harmonie entre les différentes constructions de chacune des zones.**

Une attention particulière est portée sur les dépôts et aires de stockage extérieures pour permettre leur insertion qualitative dans l'environnement et pour limiter leur impact paysager.

En cohérence avec le bâti existant, les constructions en zone Uy et Uy\* doivent s'implanter selon un recul de 5 m minimum par rapport à la voie publique.

Concernant les limites séparatives, les constructions peuvent s'implanter en limite ou en retrait de celle-ci.

**La hauteur maximale des constructions a été fixée à 7 m en zone Uy\*, afin de concilier intégration paysagère et exigence technique de certaines constructions/installations.**

En zone Uy\*, cette hauteur absolue mesurée du terrain existant jusqu'au point le plus élevé de la construction est portée à 10m. Cette disposition vise en particulier les installations techniques telles que les silos.

Concernant le stationnement, un nombre minimal de places est exigé en fonction de la destination des constructions. Il est notamment exigé : 1 place par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les commerces et les services, 1 place par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

- Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer, en l'absence de réseau public, une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

### 2.1.4. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones à urbaniser

*Conformément à l'article R151-20 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Ces zones à urbaniser sont dites « zone 1AU » ou « AU ouverte ».*

*Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. Ces zones à urbaniser sont dites « zone 2AU » ou « AU fermée ».*

#### ⇒ **Zone 1AUc**

La zone 1AUc correspond aux secteurs destinés à accueillir, à court et moyen terme, les extensions urbaines à vocation principale résidentielle.

Ces zones non équipées font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Tout projet doit être compatible avec les principes figurant au sein des OAP prévues pour le secteur considéré.

#### — Le zonage

**La zone 1AUc correspond au secteur d'extension de l'urbanisation « La Buvette », dont la vocation principale sera d'accueillir des constructions à usage d'habitation.**

Cette zone s'étend au total sur 2,8 ha et comprend autant de potentiel foncier urbanisable brut (correspondant à la surface des parcelles cadastrales comprises dans la zone) localisé en dent creuse.

Le secteur « La Buvette » est situé dans l'enveloppe urbaine du bourg de Saint-Vaury, en continuité des lotissements pavillonnaires de « Montcheny » et « La Buvette ».

Le caractère stratégique de ce site est lié à son articulation avec le bourg de Saint-Vaury :

- Il bénéficie d'un accès aisé aux équipements et aux services à la population du fait de la proximité du centre-bourg ;
- Il correspond à une vaste « dent creuse » entourée de pavillons ;
- Il s'inscrit dans un contexte urbain qui présente des qualités résidentielles avec un cadre paysager attractif du fait d'un espace de respiration au sein de l'urbanisation du bourg (Puy Denis) et la présence de cheminements dévolus aux déplacements doux connectés les uns aux autres.

Le site est desservi au Sud par la D 63 et au Nord par le Chemin de la Buvette.

A noter, sous l'ancien POS devenu caduc, la zone était déjà classée en secteur à urbaniser (1NA - zone naturelle destinée à une urbanisation future à usage d'habitation).



#### — Le règlement

Les zones 1AUc sont destinées à devenir à terme des zones Uc. Par conséquent, les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUc sont les mêmes que celles applicables dans la zone Uc afin de conserver une cohérence urbaine et architecturale entre les deux zones.

Insuffisamment équipée pour permettre une constructibilité immédiate, leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect des prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui visent à assurer une optimisation du foncier, une contribution à la mixité de l'habitat et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager

#### ⇒ Zone 1AUy\*

La zone 1AUy\* correspond aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, à court et moyen terme, pour accueillir des activités artisanales et industrielles.

Ces zones non équipées font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Tout projet doit être compatible avec les principes figurant au sein des OAP prévues pour le secteur considéré.

#### — Le zonage

La zone 1AUy correspond à un secteur en continuité à la zone d'activités intercommunale de la Jarrige. Ce secteur « La Jarrige » est directement desservi à la zone d'activités existante par une voie communautaire. Cet espace est destiné à accueillir des activités économiques (industrie, artisanat, entrepôt) dans la continuité de la zone d'activité existante.

Au travers de son Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), la commune souhaite « Valoriser la zone d'activités communautaire de la Jarrige, accessible directement depuis la N145 » qui passe notamment par « une extension très mesurée pour l'accueil d'activités artisanales ».



Cette zone s'étend sur 0,7 ha et comprend autant de potentiel foncier urbanisable brut (correspondant à la surface des parcelles cadastrales comprises dans la zone).

A noter, sous l'ancien POS devenu caduc, la zone était classée au sein d'un vaste secteur UI (zone urbaine réservée pour l'implantation d'activités industrielles, artisanales, commerciales et de dépôts) de 11,8 ha comprenant la zone d'activités existantes et 8,5 ha de potentiel constructible.



#### — Le règlement

**La zone 1AUy\* est destinée à devenir à terme une zone Uy\*.** Par conséquent, **les dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUy\* sont les mêmes que celles applicables dans la zone Uy\*** afin de conserver une cohérence urbaine et architecturale entre les deux zones.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée au respect des prescriptions définies dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui visent à assurer une optimisation du foncier, une meilleure desserte par la voirie communale et une cohérence de l'aménagement d'un point de vue urbain, architectural et paysager.

## ⇒ Zone 2AUc

La zone 2AUc correspond aux secteurs destinés à être urbanisés à long terme pour la réalisation d'extensions urbaines à vocation principale résidentielle.

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUc nécessite la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme ainsi que la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle s'appliquant à la totalité de la zone.

### — Le zonage

**La zone 2AUc est un secteur insuffisamment équipé, destiné à accueillir à long terme le développement urbain résidentiel de la commune.**

Cette zone de 1,4 ha correspond à l'extension du lotissement communal « La Magnane ».

Sous l'ancien POS devenu caduc, la zone était déjà classée d'un vaste secteur à urbaniser (1NA - zone naturelle destinée à une urbanisation future à usage d'habitation) de 10,4 ha, comprenant le lotissement existant et 8,3 ha de potentiel constructible.



### — – Le règlement

**La zone 2AUc est inconstructible.** Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement, prévention des risques ...) peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement et l'urbanisation future de la zone considérée et sous réserve de leur intégration paysagère.

## ⇒ Zone 2AUy

La zone 2AUy correspond aux secteurs destinés à être urbanisés à long terme pour accueillir des activités économiques (commerces, services, tertiaire).

L'ouverture à l'urbanisation d'une zone 2AUy nécessite la modification ou la révision du Plan Local d'Urbanisme ainsi que la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle s'appliquant à la totalité de la zone.

### — Le zonage

La zone 2AUy est un secteur insuffisamment équipé, destiné à accueillir à long terme des activités économiques répondant aux besoins des habitants et compatibles avec le voisinage résidentiel.

Cette zone de 2,3 ha correspond à une **réserve foncière pour éventuellement étendre la zone commerciale d'entrée de bourg Sud de Saint-Vaury. Son ouverture à l'urbanisation sera également conditionnée à une étude dite « Amendement Dupont » (article L.111-8 du CU)**. La dite-étude a pour finalité de définir et d'intégrer dans le PLU les dispositions permettant de déroger au recul de 100 m imposé par l'article L 111.6 du Code de l'Urbanisme, en lien avec la RN 145.

Ce secteur, initialement classé en zone 1AUy, a fait l'objet de beaucoup de débats lors des phases de concertation avec le Personnes Publiques Associés. Il a finalement été décidé de le classer en réserve foncière étant donné que le projet d'extension du secteur n'est pas mature.

Sous l'ancien POS devenu caduc, la zone était classée au sein d'un vaste secteur à urbaniser (2NAa - zone naturelle destinée à une urbanisation future à usage d'activités ou de service, perceptible de la N 145) de 4,7 ha, comprenant la zone commerciale existante et 3,1 ha de potentiel constructible.





— – Le règlement

**La zone 2AUy est inconstructible.** Toutefois, les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics (distribution d'énergie, télédiffusion, radiodiffusion, télécommunication, distribution d'eau et assainissement, prévention des risques ...) peuvent être autorisées si elles ne compromettent pas l'aménagement et l'urbanisation future de la zone considérée et sous réserve de leur intégration paysagère.

### 2.1.5. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones agricoles

*Conformément à l'article R151-22 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les zones agricoles sont dites « zones A ».*

⇒ **Zone A**

La zone A correspond aux secteurs, équipés ou non, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle comprend également les secteurs accueillant les exploitations agricoles de la commune.

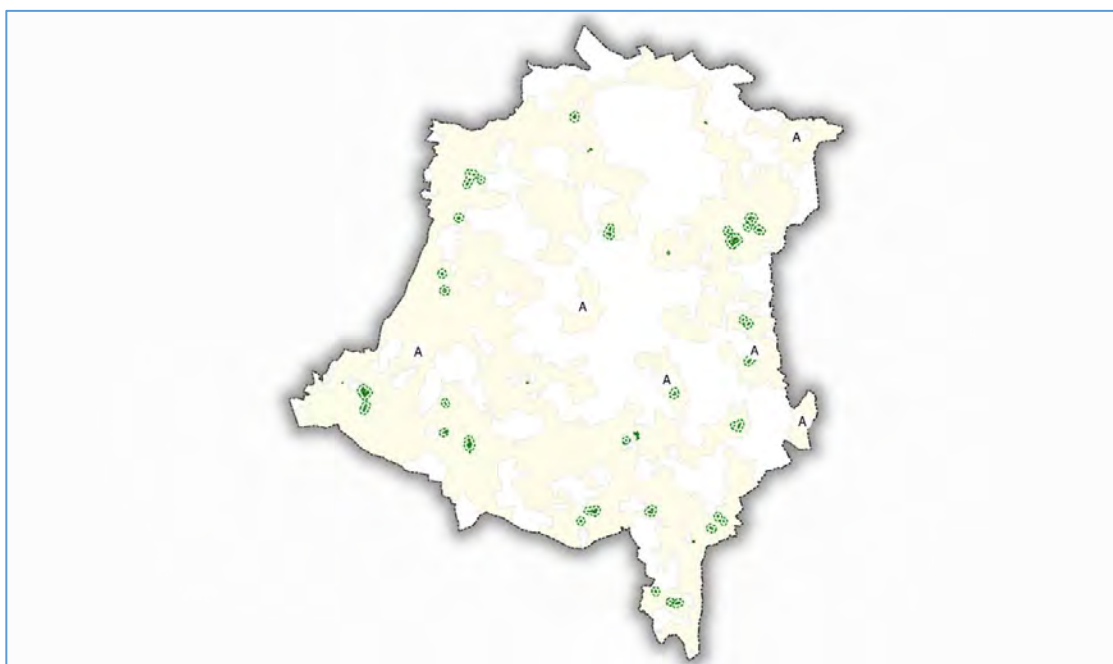
Elle permet notamment l'accueil des constructions nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières ainsi que les extensions et les annexes des habitations existantes.

— Le zonage

**La zone A correspond aux espaces agricoles (prairies, cultures ...) de la commune ainsi qu'aux villages et hameaux avec une vocation agricole marquée,** notamment ceux concernés par des périmètres de réciprocité autour des bâtiments agricoles.

C'est au sein de cette zone agricole qu'ont été classées les exploitations agricoles de la commune et notamment les bâtiments d'élevage.

**Elle couvre une superficie de 2°589,1 ha** et a été définie sur la base : d'investigations de terrain, du recensement des sièges d'exploitation et des bâtiments d'élevage, de photographies aériennes et du Registre Parcellaire Graphique de 2016.



### — Le règlement

#### ➤ Destination des constructions, usage des sols et natures d'activité

La zone A est destinée à l'activité agricole et aux constructions et installations nécessaires aux exploitations agricoles. Sont également autorisés, sous certaines conditions, les annexes et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

#### ➤ Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La situation et l'architecture des constructions autorisées dans la zone, et plus particulièrement des bâtiments agricoles doivent être choisis avec un grand soin afin de concilier préservation des paysages et développement de l'activité agricole mais aussi la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti rural.

Les dispositions réglementant les caractéristiques architecturale et paysagère édictent des prescriptions architecturales qui s'appuient sur les caractéristiques (forme, couleurs, matériaux ...) des bâtiments existants, sans les reprendre en totalité.

**Il s'agit de préserver les dispositions architecturales du bâti traditionnel, de garantir l'intégration des constructions neuves à l'existant, mais également d'établir une trame réglementaire qui doit tendre, à long terme, vers plus d'harmonie entre les différentes constructions de la zone.**

#### ➤ Équipement et réseaux

Les dispositions concernant la voirie, la desserte et les accès doivent avant tout assurer la sécurité des usagers et la bonne desserte des constructions. Les projets de voies doivent être dimensionnés en fonction de leur usage et doivent être accessibles aux véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Les règles édictées concernant les raccordements aux réseaux d'eau potable et d'assainissement correspondent au minimum nécessaire pour assurer la salubrité et le confort des constructions à édifier.

À travers ces dispositions, le règlement impose le raccordement au réseau public d'eau potable et à l'assainissement collectif lorsque ce dernier existe. Enfin, les règles relatives à la gestion des eaux pluviales visent à instaurer, en l'absence de réseau public, une gestion alternative afin d'éviter la saturation des réseaux lors de fortes pluies, les phénomènes d'inondation par ruissellement et les risques de pollution de l'environnement.

### 2.1.6. Justification de la délimitation et de la réglementation des zones naturelles et forestières

Conformément à l'article R151-24 du code de l'urbanisme, peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages ;
- Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

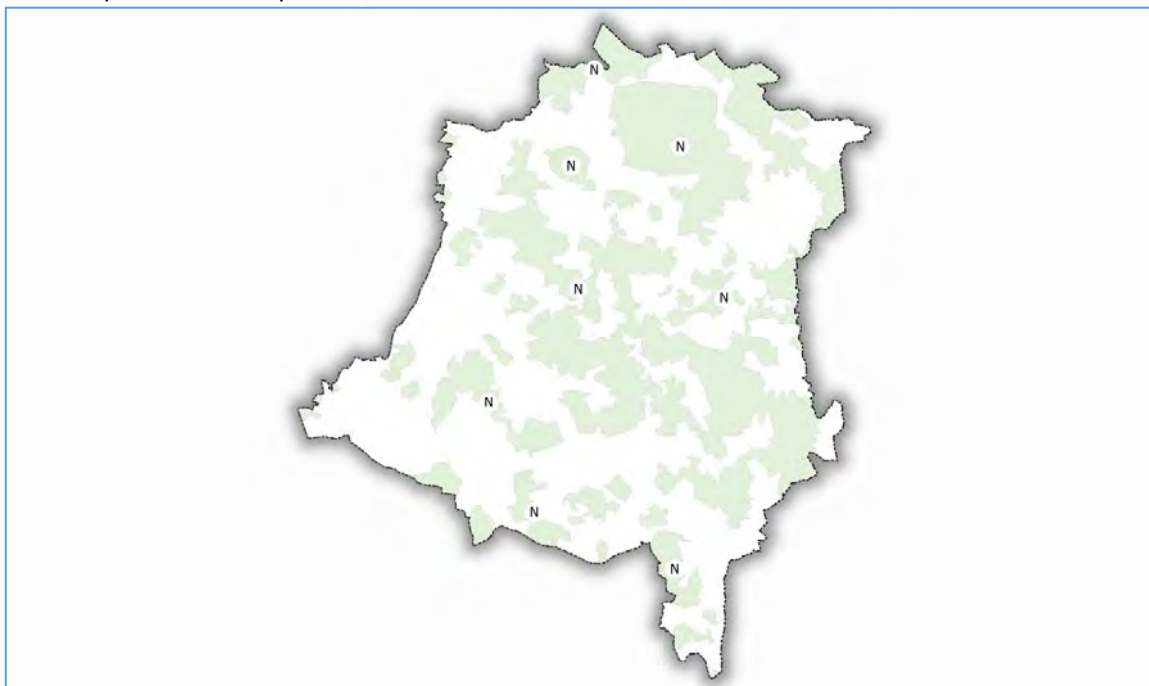
Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».

#### ⇒ Zone N

La zone N correspond aux secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Pour préserver ces qualités, la zone N doit demeurer faiblement bâtie. Elle ne peut donc accueillir qu'exceptionnellement des constructions de faible emprise.

#### — Le zonage

La zone N couvre une superficie de **1°879,0 ha** et a été définie sur la base d'investigations de terrain et de photographies aériennes permettant de classer en zone N les milieux à végétation arbustive et les forêts. Cette zone comprend également les secteurs à dominante naturelle à forte sensibilité paysagère comme les nombreux puy et « peu » qui ponctuent le territoire communal et/ou emblématiques comme Le Puy des Trois Cornes, Puy Denis, l'esplanade Raymond Labrousse. Dans ce dernier cas, il s'agit d'éléments identitaires, bien souvent au contact des zones urbanisées, dont les qualités paysagères dépendent de leur caractère naturel. Pour préserver ces qualités, la zone N doit demeurer faiblement bâtie.



#### — Le règlement

**Le secteur N est strictement inconstructible.**

**Seules sont autorisées, sous certaines conditions, les annexes et l'extension limitée des bâtiments d'habitation existants** et les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

### 2.1.7. Justification des motifs pour les prescriptions particulières

*Les prescriptions particulières du règlement comprennent des dispositions réglementaires qui prévalent sur les règles de chacune des zones U, AU, A et N du PLU.*

*Ces prescriptions sont relatives à la prise en compte des risques et nuisances, à la protection du patrimoine architectural et urbain, à la protection du cadre naturel et paysager, à la mise en œuvre des projets urbains et à la maîtrise de l'urbanisation en zone agricole et naturelle.*

#### ⇒ **Constructions ou installations interdites le long des grands axes routiers**

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de soixante-quinze ou cent mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

**Saint-Vaury est concernée par une voie classée à grande circulation : la N 145.**

**Cette voie génère, en dehors des zones urbanisées, une bande « inconstructible » de 100 mètres de part et d'autre de son axe, reportée sur le règlement graphique.**



#### ⇒ **Espace boisé classé**

Les Espaces Boisés Classés (EBC) sont les bois, forêts, parcs, arbres isolés, plantations d'alignements, haies ou réseaux de haies à conserver, à protéger ou à créer.

**Les versants boisés du Puy des Trois Cornes et du Peu Villeix sont inscrits en EBC au PLU de Saint-Vaury dans la mesure où ils constituent des éléments identitaires du territoire communal d'un point de vue paysager.**

Réglementairement, les EBC sont soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'urbanisme, qui interdisent notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation des boisements classés.



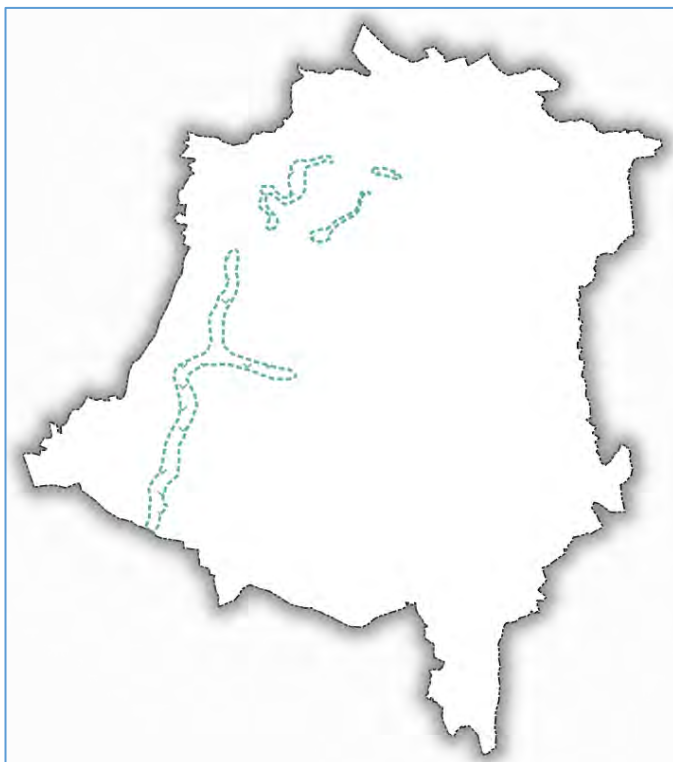


⇒ Cours d'eau et zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, **des cours d'eau et zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager ont été identifiés au PLU.**

**Il s'agit du ruisseau de Balaine et des ruisseaux entourant le Peu Villeix, qu'il s'agit de préserver au titre de la trame bleue communale.**

**Cette sur-trame cours d'eau et zones humides à préserver pour des motifs d'ordre écologique et paysager répond aux objectifs suivants issus du PADD « Préserver les cours d'eau et les zones humides associées aux fonds de vallées en tenant l'urbanisation à distance de ces milieux » et « 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 ».**



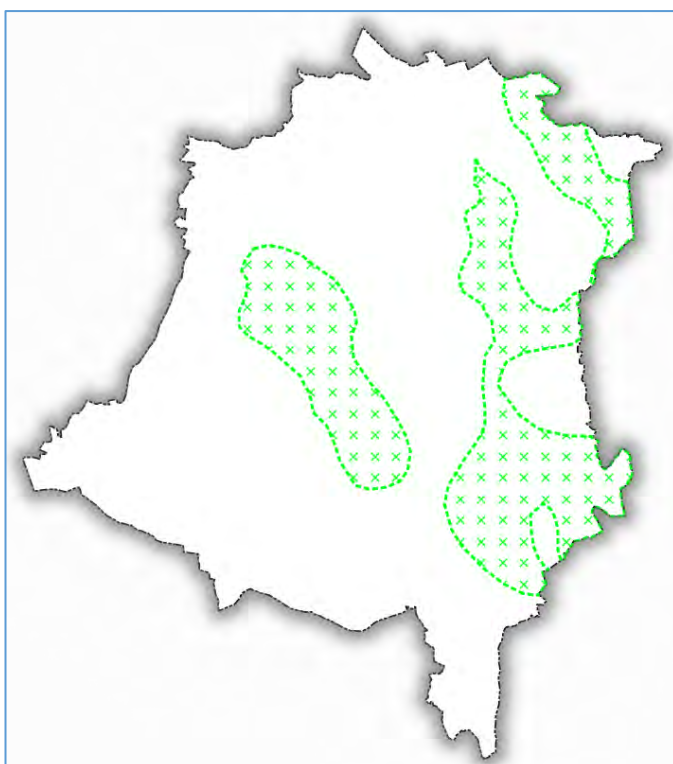
Tous travaux (non soumis à un régime d'autorisation) ayant pour effet de modifier ou supprimer des éléments protégés pour des motifs d'ordre écologique doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Parallèlement à ce régime de déclaration, les projets inclus dans cette sur-trame sont soumis à des prescriptions particulières visant à **garantir l'intégrité de ces milieux écologiquement sensibles et vulnérables, qui participent également à la régulation des crues et à l'épuration des eaux.**

**La destruction des zones humides et la modification du régime hydraulique des cours d'eau repérés au plan de zonage sont donc interdites.**

⇒ Massifs boisés et maillage bocager à préserver pour le maintien des continuités écologiques

Au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, **des massifs boisés et des secteurs de maillage bocager à préserver pour le maintien des continuités écologiques ont été identifiés au PLU.** Il s'agit de larges bandes de bocages ou de secteurs boisés, localisées à proximité de la limite Est de la commune (secteur comprenant notamment le Peu Neix, les Fraux, le Peu Plat, le Peu la Brousse, les Quoillas, le Bois de Sameu, les Nudières, les Sarsades) ou au centre du territoire communal (secteur comprenant notamment l'étang de Coudert, le Breux, le Peu du Moulin, le Grand Peu, le Bois des Ages, Puy Réjat).



L'inscription au PLU de ces massifs boisés et des secteurs de maillage bocager à préserver répondent aux objectifs suivants issus du PADD « *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)* ».

Tous travaux (non soumis à un régime d'autorisation) ayant pour effet de modifier ou supprimer des éléments protégés pour des motifs d'ordre écologique doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en vertu de l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

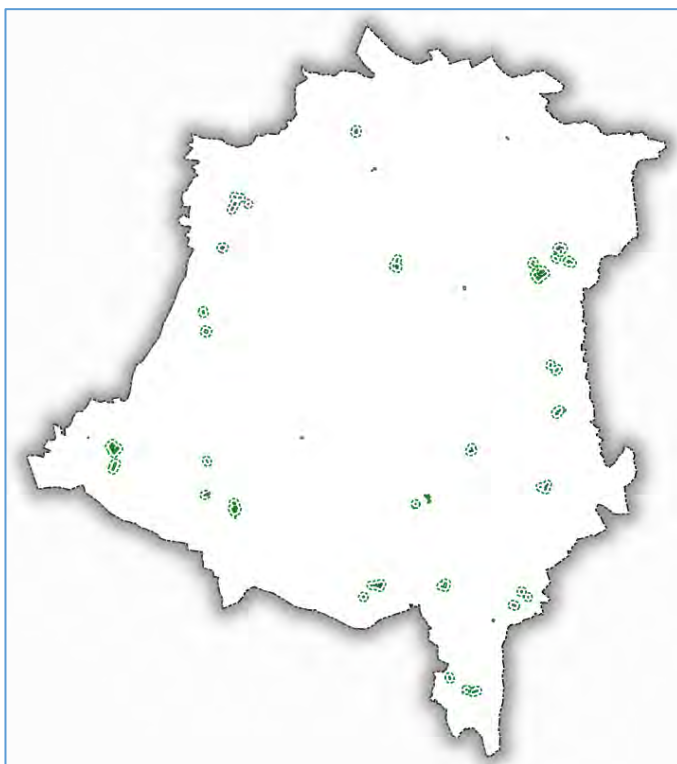
Parallèlement à ce régime de déclaration, les projets inclus dans ces « secteurs boisés et/ou bocagers à préserver » sont soumis à des prescriptions particulières visant à **conserver les boisements et le réseau de haies bocagères identifié, formant une mosaïque de milieux naturels connectés entre eux.**

### ⇒ Périmètre de réciprocité autour des bâtiments agricoles

Les exploitations agricoles qui comportent des bâtiments d'élevage sont soumises en fonction du type et du nombre d'animaux abrités au régime :

- Des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), qui impose un périmètre de recul réglementaire de 100 mètres entre les bâtiments agricoles et toute nouvelle construction établie par des tiers ;
- Du Règlement Sanitaire Départemental (RSD), qui génère un périmètre de recul réglementaire de 50 mètres entre les bâtiments agricoles et toute nouvelle construction établie par des tiers.

En application de l'article L. 111-3 du Code rural et de la pêche maritime, qui pose un principe dit de « réciprocité », les mêmes règles sont applicables aux tiers, qui doivent également s'implanter en respectant ces conditions de distance par rapport aux bâtiments destinés à accueillir des animaux.



**À titre indicatif, les bâtiments agricoles ainsi que les périmètres de recul dit « périmètres de réciprocité » ont été repérés sur le règlement graphique du PLU.**





## 2.2. Justification des choix retenus pour les OAP

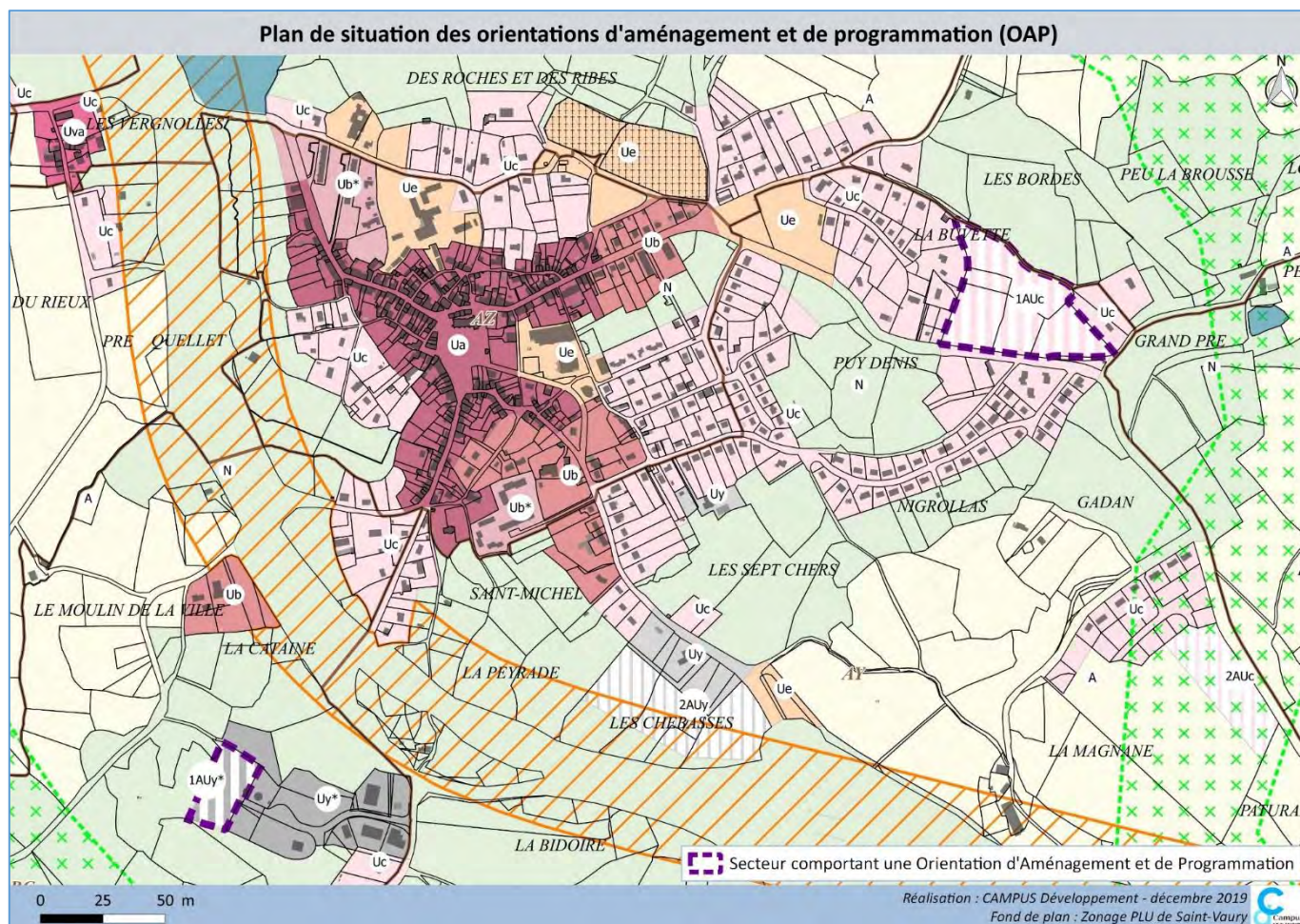
*Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définissent les règles d'aménagement et de protection environnementale auxquelles les opérations d'aménagement devront répondre. Elles sont régies par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme et doivent être établies en cohérence avec le PADD.*

**Les OAP comportent les principes généraux devant être respectés lors de l'aménagement des secteurs concernés.**

Ces principes sont destinés à assurer des aménagements cohérents, optimisant les ressources foncières, favorisant une bonne intégration paysagère, faisant le lien avec les zones urbaines environnantes notamment en matière de circulations viaires et de forme urbaine.

Enfin, ces principes viennent rappeler l'objectif de diversité des typologies de logements et de densité minimale que la commune doit atteindre.

Le PLU de la commune de **Saint-Vaury compte 2 Orientations d'Aménagement et de Programmation**. L'un porte sur le secteur « *La Buvette* » à vocation principale d'habitat et le second concerne le secteur d'extension de la Zone d'Activités Economique de « *La Jarrige* ».





### 2.2.1. OAP « La Buvette »

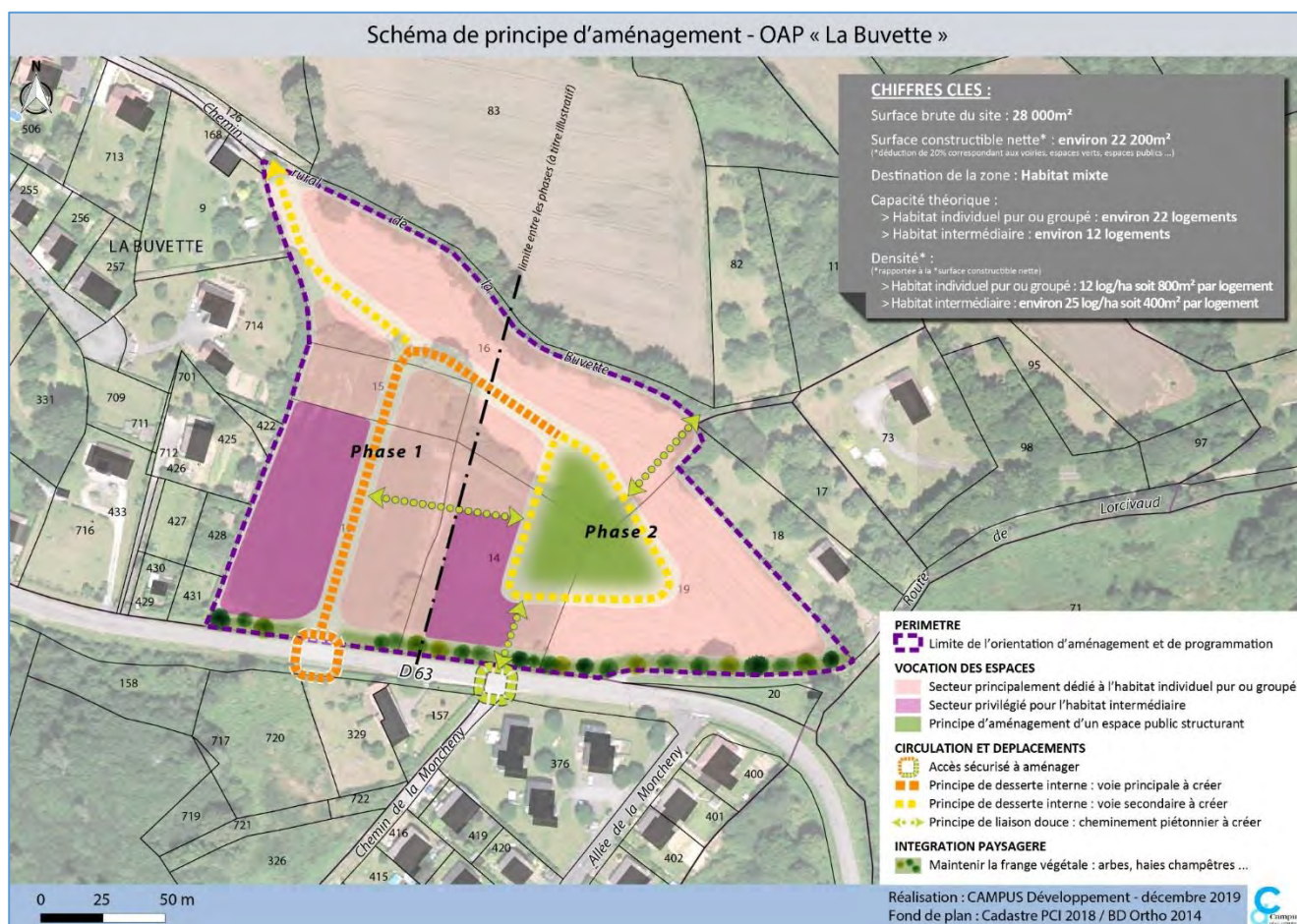
Le secteur « La Buvette » est situé en limite de l'enveloppe urbaine Est de la ville de Saint-Vaury. Il est classé au PLU en zone à urbaniser à court terme à vocation principale résidentielle (1AUc). **Le site s'étend sur environ 2,8 ha** et est desservi au Sud par la D 63 et au Nord par le Chemin de la Buvette.

**Le site « La Buvette » est un secteur à vocation d'habitat.** Il s'agit d'aménager un espace à vocation résidentielle qui s'intègre au tissu urbain pavillonnaire mitoyen. Les établissements d'intérêts collectifs destinés à héberger ou accueillir un public spécifique (crèche, maison de retraite ...) sont également autorisés au sein de ce secteur.

#### – Justification des prescriptions de l'OAP :

Les dispositions de l'OAP répondent aux enjeux suivants :

- **Privilégier la diversification des formes d'habitat**, en proposant de l'habitat individuel pur ou groupé, et de l'habitat intermédiaire ;
- **Privilégier des typologies d'habitat qui s'inscrivent dans le tissu urbain existant**, afin d'éviter les opérations en rupture d'échelle avec le bâti ;
- **Valoriser le potentiel foncier en interstice du bourg** ;
- **Renforcer les liens entre le centre-ancien du bourg et les extensions résidentielles contemporaines en connectant le site à l'existant** et en s'appuyant sur le réseau de voirie et sur les liaisons douces alentour ;



- **Maintenir la frange végétale aux abords de la D 63** pour maintenir la perspective visuelle sur le paysage depuis la route départementale et pour réduire les nuisances sonores et visuelles depuis le futur secteur résidentiel
- **Aménager le site en respectant deux phases opérationnelles d'urbanisation.** La phase n°2 pourra être ouverte à l'urbanisation une fois la voie principale de desserte interne à la zone réalisée sur l'emprise de la phase 1.

— **Mise en regard de l'OAP avec les objectifs du PADD**

L'OAP « la Buvette » est en adéquation avec les sous-objectifs suivants du PADD :

- « *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 » ;** »
- « *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 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.* »
- « **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, mais aussi favoriser les déplacements doux.* »

### 2.2.2. OAP « La Jarrige »

Le secteur « La Jarrige » est situé en continuité de l'enveloppe urbaine de la zone d'activités intercommunale de la Jarrige. Ce site constitue une extension de la zone artisanale et industrielle existante. Il est classé au PLU en zone à urbaniser à court terme à vocation principale d'accueil des activités artisanales et industrielles (1AUy\*). **Le site s'étend sur environ 0,7 ha** et est directement desservi à la zone d'activités existante par une voie communautaire.

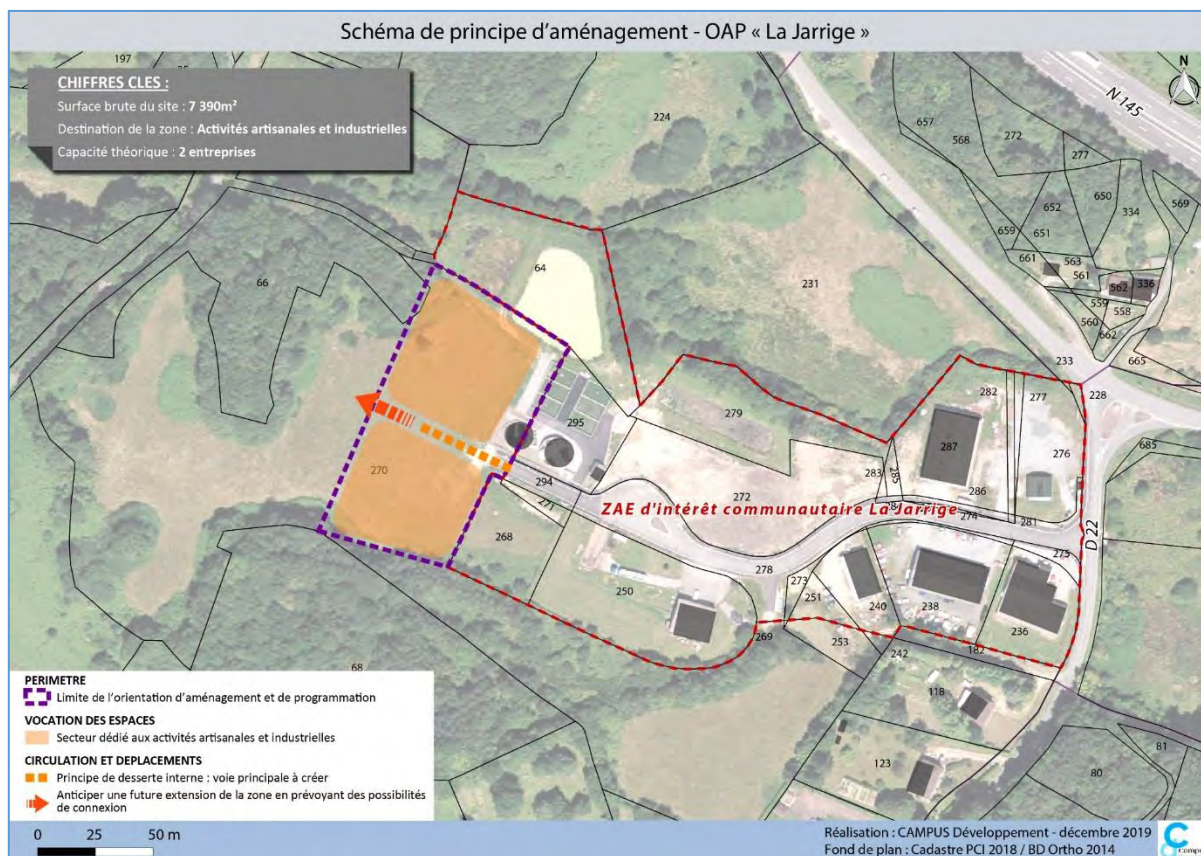
**Le site « La Jarrige » est un secteur à vocation d'accueil des activités artisanales et industrielles.** Le parti d'aménagement du secteur permettra l'accueil de 2 entreprises supplémentaires.

— **Justification des prescriptions de l'OAP :**

Les dispositions de l'OAP répondent aux enjeux suivants :

- Accueillir de nouvelles entreprises ;
- S'inspirer des typologies bâties existantes au sein de la zone Uy\* contigüe afin d'assurer une bonne intégration des constructions nouvelles au paysage environnant.
- **Anticiper une future extension de la zone vers l'Ouest** en prévoyant une possibilité de connexion depuis la voie principale ;
- **Se connecter** à l'amorce de voirie existante de la zone d'activités ;





— Mise en regard de l'OAP avec les objectifs du PADD

L'OAP « La Jarrige » est en parfaite adéquation avec l'objectif n°4 du PADD « *affirmer le positionnement de Saint-Vaury en tant que pôle de proximité de l'agglomération guéretoise* » qui passe par la valorisation de 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.