



Groupe
DEJANTE INFRA

DEJANTE
VRD & CONSTRUCTION
SUD-OUEST

75, av. de la Libération
19360 MALEMORT
Tél. 05 55 92 80 10
contact1@dejante-infra.com

www.dejante-infra.com



Urbanisme

FEYTIAT

Plan Local d'Urbanisme

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

(mars 2018)

Qu'est-ce qu'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

Elément essentiel du Plan Local d'Urbanisme, le PADD est la clef de voûte du dossier du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il définit les grandes orientations du projet d'urbanisme ou d'aménagement de l'ensemble de la commune.

Comme l'ensemble du PLU, le PADD s'inscrit dans une perspective de développement durable, ce qui signifie que celui-ci devra veiller au maintien d'un équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, tout en assurant une diversité sociale et urbaine. Il favorisera, de ce fait, une utilisation économe de l'espace, une maîtrise des déplacements et une préservation des ressources.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) rendu obligatoire par la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 (loi SRU) et modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 (loi UH), restaure la dimension stratégique et politique du document d'urbanisme réglementaire. Puis, plus dernièrement par la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové du 24 Mars 2014 (loi ALUR) qui intègre désormais le volet paysage, parmi les grandes orientations générales à définir, ainsi que des objectifs chiffrés en terme de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

Le PADD est politique et sa portée est stratégique dans la mesure où le respect ou non-respect des orientations du PADD déterminera les conditions d'évolution ultérieure du PLU.

Il doit **définir les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme** retenues pour l'ensemble de la commune et permettre de justifier les raisons des choix des règles affectant l'usage et le droit des sols.

Le PADD se fonde sur les besoins et les enjeux identifiés à l'issue du diagnostic territorial, objet de la première phase de l'élaboration du PLU. Il intègre les lignes forces du projet municipal et les orientations issues des documents d'orientations de planification qui lui sont hiérarchiquement supérieurs (SCOT, PLH,...) ainsi que les dispositions législatives en vigueur.

Le PADD doit par ailleurs s'inscrire dans une logique de développement durable dont l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme précise le contenu et les principes fondamentaux :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Le PADD de la commune de Feytiat affirme les principes majeurs de la loi Solidarité et Renouveau Urbain de 2001, conformément au Code de l'Urbanisme en vigueur, à savoir :

- ◆ **Le principe d'équilibre** : entre un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages.
- ◆ **Le principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité** : dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ainsi que d'équipements publics, en tenant compte de l'équilibre emploi/habitat, ainsi que des moyens de transports et de gestion des eaux.
- ◆ **Le principe du respect de l'environnement** : passant par une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de circulation automobile, la préservation de l'environnement et des ressources naturelles, des sites paysagers naturels ou urbains.

Ce projet répond parallèlement à 5 objectifs du développement durable :

- ◆ Assurer la diversité de l'occupation des territoires, afin de respecter le rôle et la contribution de chaque espace de vitalité de la commune,
- ◆ Faciliter l'intégration urbaine des populations en réaménageant et en créant des espaces publics de qualité,
- ◆ Valoriser le patrimoine bâti et le patrimoine naturel,
- ◆ Veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources, en maîtrisant la consommation de l'espace et en protégeant les milieux naturels,
- ◆ Prévenir des risques naturels.

Les enjeux identifiés dans le diagnostic territorial

C'est dans ce contexte communal que la commune de Feytiat doit répondre à plusieurs interrogations :

- ◆ Comment maintenir et renforcer sa progression démographique observée ces dernières années, tout en préservant son cadre de vie ?
- ◆ Comment maintenir les exploitations agricoles existantes ?
- ◆ Comment maintenir le caractère naturel du territoire en dehors des espaces très urbanisés ?
- ◆ Comment organiser et faciliter les déplacements sur le territoire ?

Le PADD de Feytiat répond ainsi à ces interrogations tout en s'inscrivant dans une logique de faible consommation des espaces nouveaux via la densification du tissu urbain constitué, répondant par la même aux exigences de la loi Engagement National pour l'Environnement (LOI n° 2010-788 du 12 juillet 2010).

Ainsi le PADD de Feytiat s'organise autour de trois grands axes majeurs :

- ◆ **Axe 1 : Feytiat, commune à vivre et solidaire**
- ◆ **Axe 2 : Feytiat, commune active et attractive**
- ◆ **Axe 3 : Feytiat, entre ville et campagne**

Axe 1 :

Feytiat, commune à vivre et solidaire

Feytiat doit maintenir et renforcer son attractivité afin de répondre aux besoins de ses habitants et de ses entreprises tout en restant une commune active, dynamique et diversifiée. L'objectif démographique retenu est celui d'une croissance mesurée de l'ordre de 1 % par an, impliquant de maintenir une production de logements variés permettant d'assurer et de maintenir une diversité et une mixité sociale existante sur le territoire communal.

L'exigence d'une ville solidaire, d'une ville à vivre, consiste à mettre en œuvre les dispositifs pour accueillir tout habitant dans les meilleures conditions d'équilibre :

- ◆ Équilibre social par le développement des mixités dans l'habitat,
- ◆ Équilibre entre les fonctions urbaines,
- ◆ Équilibre dans la répartition des équipements de proximité,
- ◆ Équilibre dans la qualité du cadre de vie.

Cette ambition d'une ville solidaire, d'une ville à vivre s'appuie également sur la volonté d'assurer un rôle majeur pour le développement de l'agglomération de Limoges en tant que commune de première couronne. L'attractivité et le rayonnement de l'agglomération de Limoges doivent se poursuivre en assurant les fonctions d'un pôle majeur dans la région Nouvelle Aquitaine et les missions d'intérêt communautaire.

Ce premier axe « *Feytiat commune à vivre et solidaire* » est décliné en 3 objectifs :

1. Favoriser un développement démographique et l'accueil d'une population jeune et active
2. Structurer et planifier le développement du parc de logements en favorisant la diversité et la mixité
3. Développer la qualité urbaine et architecturale

Favoriser un développement démographique et l'accueil d'une population jeune et active :

✓ **Maintenir un dynamisme démographique :**

Le parc de logements présent sur la commune, conjugué à l'état du marché immobilier, ne permet pas l'accueil d'une nouvelle population, notamment celles émanant des jeunes ménages. La commune de Feytiat doit redevenir attractive pour les jeunes couples, qui aujourd'hui, faute de trouver un logement adapté, préfèrent s'exiler sur la seconde couronne de l'agglomération. En effet, aujourd'hui la seconde couronne est devenue plus attirante que la ville centre et la première couronne en termes de prix, d'offre de logement, ...

La commune de Feytiat doit mettre en œuvre une politique d'habitat au profit de l'accueil d'une population familiale visant à rééquilibrer la pyramide des âges tout en favorisant une cohésion sociale.

✓ **Répondre au vieillissement de la population :**

Aujourd'hui, sur la commune de Feytiat, la tendance est au vieillissement de la population avec 25% de cette dernière qui a plus de 60 ans. Ainsi, pour répondre au vieillissement, le PLU doit anticiper le phénomène en prévoyant les structures et équipements nécessaires pour l'accueil des personnes âgées (structures d'hébergements, de soins, etc....).

Structurer et planifier le développement du parc de logement en favorisant la diversité et la mixité

- ✓ **Poursuivre les efforts dans la création et la réhabilitation des logements à caractère social et les actions menées en politique de la ville. Se donner les moyens de favoriser une mixité sociale sur l'ensemble du territoire communal :**

Développer les logements à caractère social pour faciliter le maintien et l'installation d'une population jeune et active sur le territoire.

Le PLU prendra en compte les objectifs du PLH en termes de besoins de construction de logements et en termes de besoins en logements sociaux.

- ✓ **Diversifier l'offre en logements et l'adapter aux besoins :**

L'enjeu est d'offrir des logements diversifiés, adaptés aux différents besoins.

Créer un parc de logements adapté aux conditions et aux modes de vie des jeunes ménages et des personnes âgées (en termes de prix, de statut, de type...). Les coûts actuels du foncier et de l'immobilier limitent les possibilités d'implantation des jeunes familles. Il est important de proposer une gamme étendue de logements afin d'assurer le maintien de la population sur la commune de Feytiat.

Développer l'offre locative correspondant à la demande actuelle afin de favoriser l'accueil de nouveaux habitants.

Développer la qualité urbaine et architecturale

✓ **Maitriser la consommation d'espace dans un souci de développement durable :**

Limitier l'étalement urbain afin de préserver les espaces naturels et agricoles.
Favoriser les zones de développement dans l'enveloppe du pôle urbain central, à proximité des services et des équipements présents.

✓ **Organiser le développement des hameaux de Feytiat de manière à préserver leur identité :**

Les capacités de développement sur les hameaux devront être réfléchies de manière à assurer la préservation de leur identité et le maintien de leur cadre paysager (en adéquation avec l'AVAP).

✓ **Porter une attention au traitement des franges d'urbanisation :**

Afin de gérer les franges d'urbanisation et la transition entre zones urbaines et zones rurales, le projet vise :

- à imposer un travail de composition urbaine et d'intégration paysagère des nouvelles constructions dans les opérations d'aménagement pour préserver la qualité des paysages urbains et des hameaux ;
- à assurer une implantation qualitative des bâtiments d'activité et enseignes (en adéquation avec le Règlement Local de Publicité).

✓ **Intégrer les nouvelles constructions au contexte local :**

Prendre en compte la qualité du patrimoine bâti du centre-ville et des villages.

✓ **Favoriser le développement de formes urbaines respectueuses de l'environnement et la réhabilitation des anciennes constructions en bâtiment économe en consommation d'énergie.**

Développer et soutenir la place du loisir

- ✓ **Valoriser l'image naturelle et « rurale » avec la découverte de la Valoine et des villages.**
Conforter et mettre en valeur les sentiers de randonnées existants, créer des jardins familiaux à proximité de l'enveloppe urbaine du centre-ville
- ✓ **Préserver et développer les sentiers de randonnées pédestres, équestres et cyclables.**
- ✓ **Renforcer les activités touristiques, culturelles, les hébergements et les loisirs.**

Axe 1 : Feytiat, commune à vivre et solidaire

Légende



Promouvoir un dynamisme démographique



Pôle urbain central à densifier



Pôle urbain secondaire à maîtriser



Structurer et densifier le parc de logement existant via la réalisation d'opération d'ensemble



Limiter l'étalement urbain en densifiant les dents creuses comprises dans l'enveloppe des hameaux



Maintenir et renforcer l'offre d'équipements et de loisirs existante



Maintenir des coupures vertes

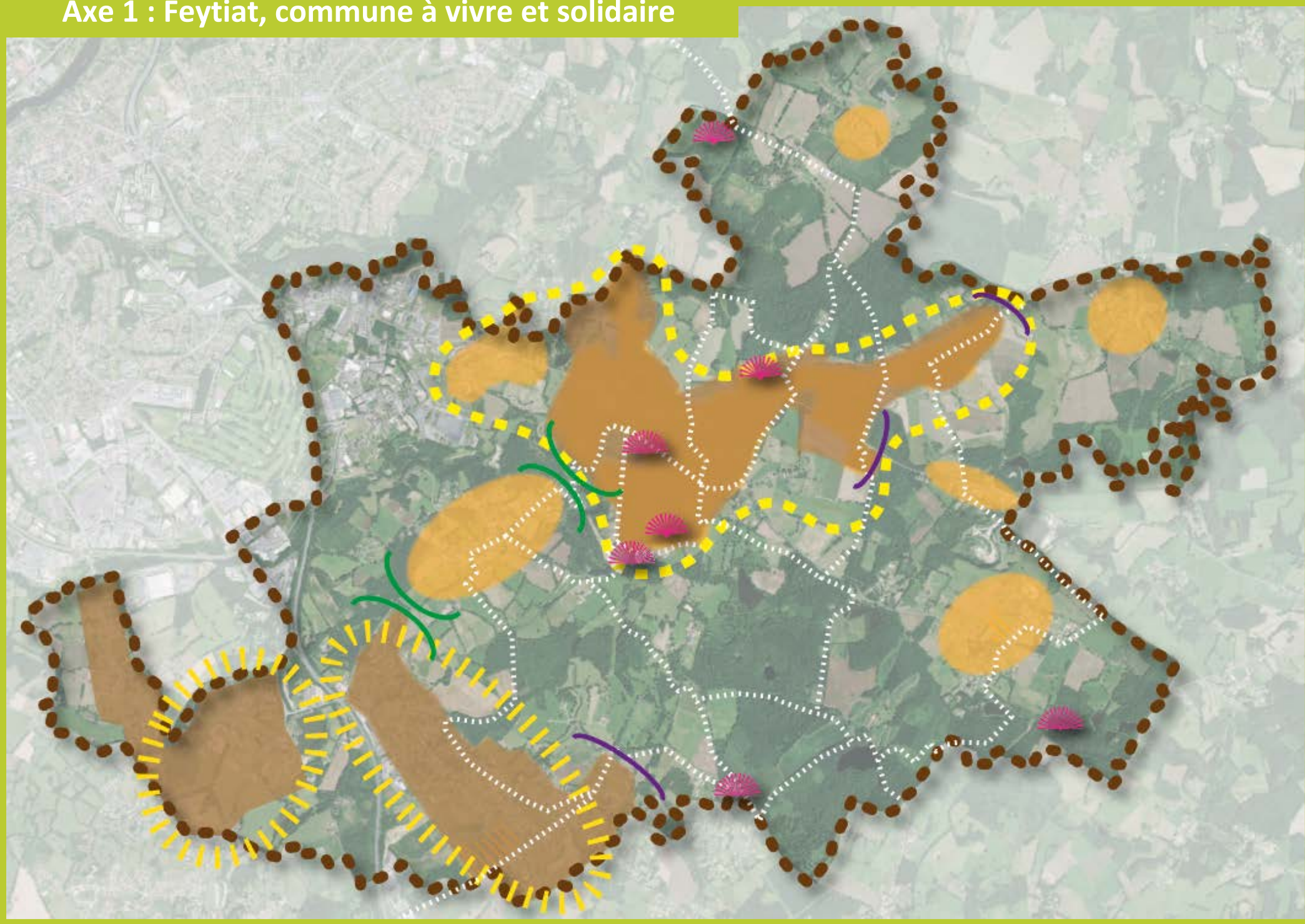


Limiter l'étalement urbain



Préserver les sentiers de randonnées

Axe 1 : Feytiat, commune à vivre et solidaire





Axe 2 :

Feytiat, commune active et attractive

Feytiat assure un rôle économique au sein d'une aire urbaine de plus de 280 000 habitants. Feytiat fait partie des 7 communes composant la première couronne de l'Agglomération de Limoges qui compte près de 45 000 habitants.

L'armature économique, sur la commune de Feytiat est dynamique, du fait d'un grand nombre d'activités commerciales, artisanales et industrielles qui sont une composante majeure de l'économie locale.

L'exigence d'une ville active et attractive, consiste à développer les activités, prévoir le potentiel pour des développements futurs tout en veillant à une bonne cohabitation entre habitat et activité.

Ce premier axe « **Feytiat, commune active et attractive** » est décliné en 3 objectifs :

1. Poursuivre une politique active en matière d'accueil d'entreprises
2. Encourager le maintien de l'activité agricole
3. Améliorer l'offre de mobilité et d'échange sur la commune

Poursuivre une politique active en matière d'accueil d'entreprises

Feytiat poursuit un partenariat avec la Communauté d'Agglomération de Limoges, menant ainsi une politique active en matière d'accueil d'entreprises permettant de créer les conditions favorables au maintien et au développement des activités existantes d'une part, et d'autre part de favoriser l'installation de nouveaux établissements et la création d'emplois.

Le PLU de Feytiat vise à :

- ✓ **Améliorer les capacités d'accueil des entreprises et des industries sur les sites existants ainsi que la qualité des espaces économiques en :**
 - renforçant la desserte en transport en commun,
 - renforçant les liens de ces sites économiques avec les espaces naturels, via une bonne intégration des bâtiments d'activité mais aussi sur le traitement des espaces libres et les clôtures,
 - développant la desserte en très haut débit.

- ✓ **Équilibrer l'armature commerciale entre le centre-bourg et les pôles commerciaux périphériques en :**
 - confortant l'attractivité du centre-bourg en favorisant le commerce de proximité et en maintenant l'embellissement des espaces publics,
 - en organisant et maîtrisant les capacités de développement des pôles périphériques ; tout en préservant les commerces de proximité du centre-bourg.

Encourager le maintien de l'activité agricole

Aujourd'hui, ce secteur économique est peu développé sur la commune de Feytiat, mais il contribue au façonnement des paysages et au développement de nouvelles activités économiques (activités écotouristiques, transformation...). Il doit donc être soutenu. Il est impératif de maintenir les espaces agricoles pour éviter l'uniformisation du paysage et la disparition de l'identité agricole locale.

Le PLU de Feytiat vise à :

- ✓ **Maintenir les exploitations existantes**

- ✓ **Valoriser les espaces agricoles, poumons verts et paysagers de la commune en :**
 - Maintenant la place de l'activité agricole et en organisant ces espaces par la mise en place d'un règlement adapté ;
 - Favorisant la pluriactivité et le développement d'une agriculture urbaine (circuits courts à destination de la population implantée à proximité, maraichage, élevage équin, ...).

Améliorer l'offre de mobilité et d'échange sur la commune

Aujourd'hui, la commune de Feytiat est traversée par des axes importants de déplacement que ce soit au niveau national (autoroute A20) ou départemental (RD 979, 704 et 320) qui sont des grands axes majeurs pour le développement économiques du territoire.

Le PLU de Feytiat vise à :

✓ **Conforter Feytiat dans les réseaux de desserte à l'échelle départementale et régionale et sécuriser les déplacements.**

L'attractivité de Feytiat est essentiellement due à sa position privilégiée et à son niveau de desserte par les réseaux de transports routiers (A20, RD 979, 704 et 320). Le projet de contournement contribue à conforter Feytiat dans les réseaux structurants de desserte routière d'une part en soulageant le centre bourg des flux de transit internes et d'autre part en améliorant son accessibilité.

✓ **Favoriser les transports en commun via la prise en compte du Plan de Déplacement Urbain de l'Agglomération de Limoges.**

✓ **Encourager les modes de déplacements alternatifs à la voiture**

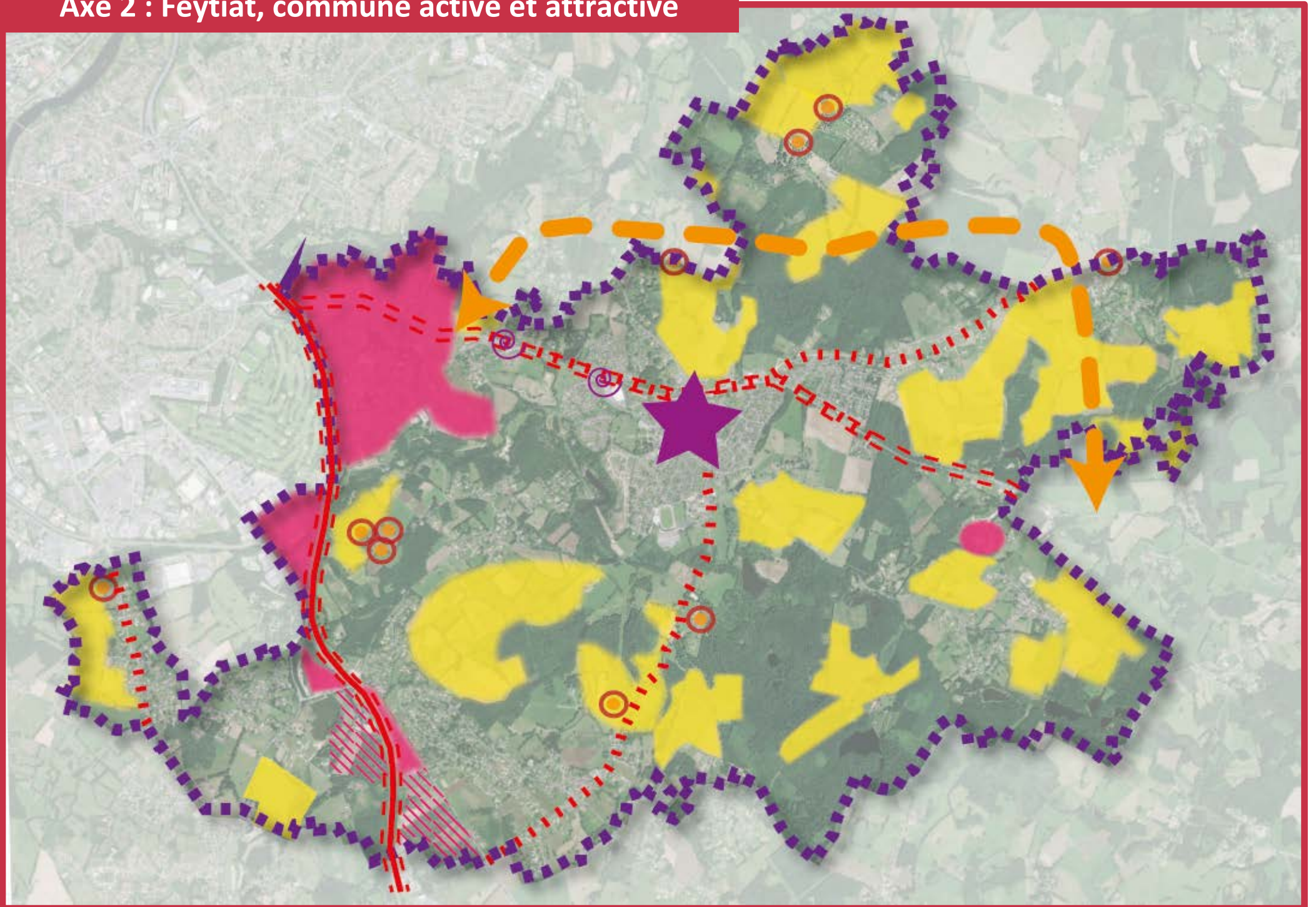
- Par la mise en place d'aires de co-voiturage aux abords des principaux axes de déplacement et/ou des zones bâties denses.
- En étoffant l'offre en déplacement doux (cheminements piétonniers, pistes cyclables en site propre ou chaussée partagée sécurisée) sur l'ensemble du territoire et plus particulièrement sur le centre-ville afin de pouvoir relier les principaux équipements de la commune : équipements sportifs, scolaires, ...
- Par le renforcement du réseau de liaisons vertes sur l'ensemble du territoire et relier les itinéraires au centre-bourg et à la Valoine.

Axe 2 : Feytiat, commune active et attractive

Légende

-  Maintenir les zones d'activités présentes sur le territoire
-  Développer les activités présentes sur le territoire
-  Conforter le rôle central du centre-ville en développant les commerces et les services de proximité
-  Maintenir l'offre commerciale existante
-  Soutenir le développement des réseaux numériques sur l'ensemble du territoire communal
-  Maintenir les surfaces agricoles et protéger les sièges d'exploitation
-  Sécuriser les axes les plus empruntés
-  Prendre en compte le projet de contournement
-  Prendre en compte les nuisances sonores liées à l'A20

Axe 2 : Feytiat, commune active et attractive





Axe 3 :
Feytiat, entre ville et campagne

L'image de Feytiat et son attractivité sont étroitement liées à la qualité du bâti mais aussi et surtout à la qualité des espaces naturels qui le composent.

Ainsi, le développement envisagé ne peut se concevoir qu'en intégrant des notions telles que:

- ◆ Protéger et valoriser les zones naturelles, les ressources naturelles,
- ◆ Définir et protéger les éléments du paysage intéressants, bâtis ou naturels,
- ◆ Penser et anticiper les limites d'urbanisation et ménager des articulations ville/nature pour limiter les pressions sur les espaces naturels et agricoles,
- ◆ Promouvoir le patrimoine architectural et bâti,
- ◆ Prévenir les risques naturels.

Ce troisième axe « *Feytiat, entre ville et campagne* » est décliné en 4 objectifs :

1. Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager
2. Promouvoir les richesses locales et le patrimoine urbain spécifique
3. Limiter les pressions sur les ressources et les milieux naturels
4. Prévenir les risques et gérer les nuisances

Sauvegarder et mettre en valeur le patrimoine naturel et paysager

✓ **Préserver les corridors écologiques et les espaces naturels sensibles :**

L'espace naturel présente de vastes zones boisées, des spécificités au niveau du réseau hydrographique et de la trame végétale (ripisylve, haies,...). Il comporte également des espaces naturels présentant un intérêt écologique, identifiés dans le cadre de la Trame verte et bleue. Le PLU de Feytiat devra donc veiller à :

- protéger les massifs boisés et les haies bocagères existants ainsi que préserver les arbres isolés, bosquets lorsqu'ils participent à l'identité patrimoniale de la commune,
- préserver et valoriser les zones humides, les ripisylves des cours d'eau (végétation arbustive) et les étangs,
- protéger les milieux naturels vulnérables de tout développement.

✓ **Assurer la pérennité des paysages agricoles et naturels en veillant notamment à limiter le mitage en :**

- préservant les secteurs les plus exposés et limiter les extensions urbaines,
- évitant les constructions isolées déconnectées de toute trame urbaine et participant au mitage des espaces agricoles et naturels,
- préservant les vues lointaines.

Promouvoir les richesses locales et le patrimoine urbain spécifique

La commune de Feytiat compte sur son territoire un patrimoine bâti et architectural de qualité, le PLU veillera à préserver et valoriser ce patrimoine en :

- ✓ **Préservant et en mettant en valeur les structures paysagères caractéristiques; l'enveloppe urbaine du centre-bourg et des hameaux tout en évitant l'urbanisation linéaire.**
- ✓ **Repérant et désignant les éléments de patrimoine (maisons de caractère, patrimoine vernaculaire...) en vue de leur préservation. (En application de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme).**
- ✓ **Permettant le changement de destination des bâtiments agricoles désaffectés ayant un caractère patrimonial avéré (En application de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme).**

Le Plan Local d'Urbanisme prendra également en compte les dispositions de l'Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) qui est en cours d'élaboration.

Limiter les pressions sur les ressources et milieu naturel

La recherche d'un équilibre entre espaces naturels et espaces urbains est le gage du développement durable de la ville. Feytiat comprend des espaces naturels sensibles aux franges des quartiers habités ou des zones d'activités, tels que la Valoine.

✓ Favoriser la densification urbaine :

Les quartiers existants présentent encore quelques possibilités de constructions sur des « dents creuses », des sites à densifier. Le projet est aujourd'hui de :

- Favoriser un habitat plus dense sur les secteurs proches du pôle urbain central,
- Permettre la densification des villages tout en préservant la qualité du cadre de vie (équilibre entre jardins et constructions).

✓ Protéger, gérer la ressource en eau, poursuivre les efforts fournis dans la collecte et le traitement des eaux usées :

- Limiter les atteintes à la qualité des eaux de surface de la Valoine, de l'ensemble des cours d'eau présents sur le territoire communal,
- Assurer une adéquation entre la ressource en eau potable et les capacités d'accueil de la commune,
- Prendre en compte la gestion des eaux d'assainissement compte-tenu de l'importance du développement urbain de la commune.

Prévenir les risques et gérer les nuisances

Le diagnostic a dressé l'état des lieux des risques majeurs auxquels est confrontée la commune : inondation, glissement de terrain ... Le PLU de Feytiat devra donc :

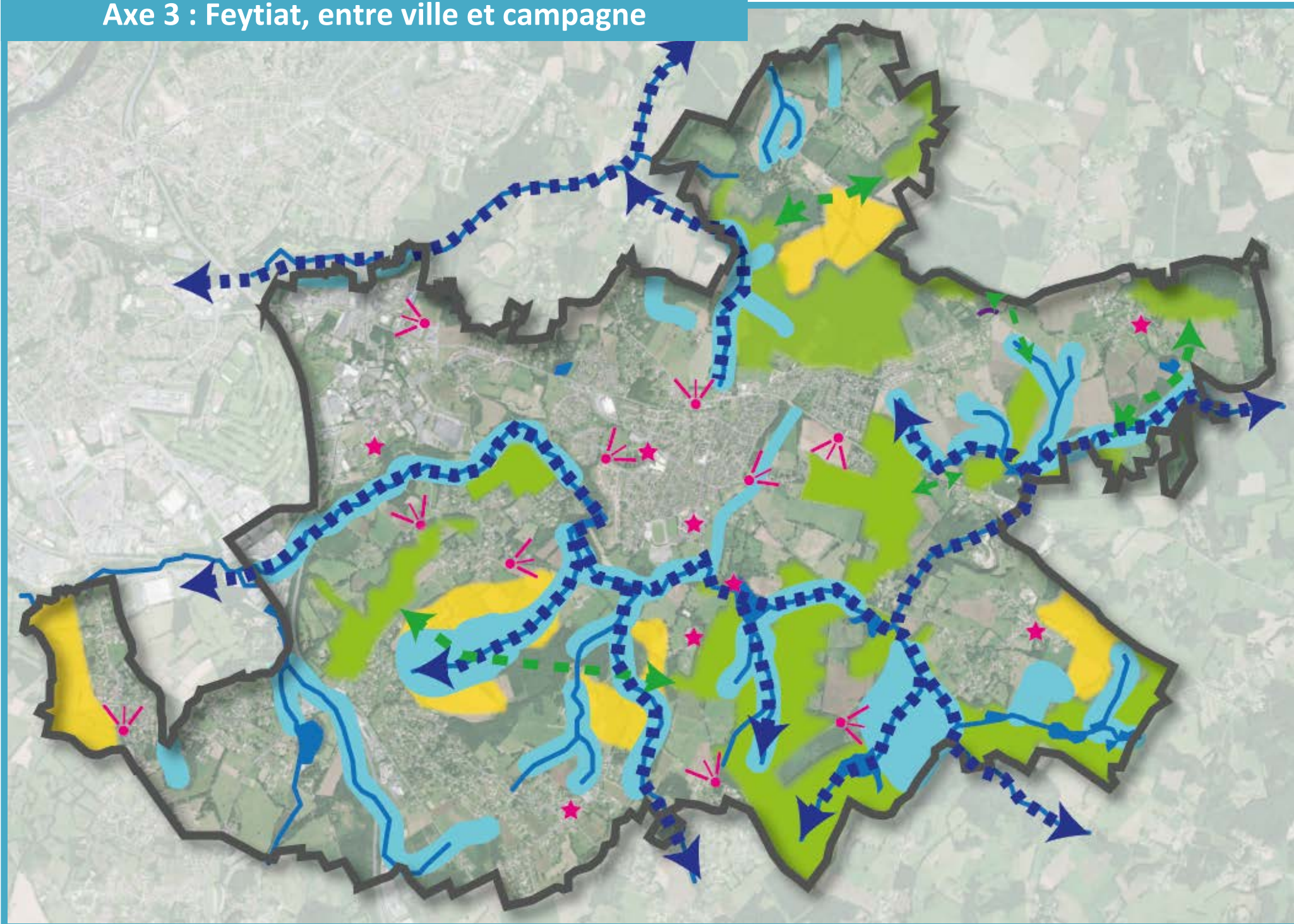
- ✓ **Prendre en compte les risques d'inondation de la Valoine et de l'Auzette ;**
- ✓ **Limitier les populations impactées par les nuisances sonores dues principalement aux grands axes de circulation (A20, ...).**

Axe 3 : Feytiat, entre ville et campagne

Légende

-  Maintenir et valoriser les massifs boisés
-  Maintenir les milieux bocagers
-  Prendre en compte la trame verte et les corridors qui y sont associés
-  Préserver et valoriser les berges des cours d'eau étangs et zones humides
-  Maintenir et renforcer la qualité des eaux des cours d'eau
-  Prendre en compte la trame bleue et les corridors qui y sont associés
-  Maintenir l'ouverture des paysages
-  Mettre en valeur le patrimoine

Axe 3 : Feytiat, entre ville et campagne





**Objectifs de modération de la
consommation de l'espace et de lutte
contre l'étalement urbain**

Objectifs qualitatifs

La réduction pure des réserves foncières destinées à être urbanisées ne constitue pas à elle seule un objectif viable sur le long terme pour répondre aux besoins de la collectivité et des citoyens en termes d'habitat, d'activités et d'équipements.

La réduction de la consommation d'espace doit nécessairement s'intégrer à une politique plus vaste d'utilisation raisonnée et réfléchie de l'espace. Pour cela, le présent PLU, fort des orientations déclinées précédemment, entend :

✓ Optimiser les espaces déjà urbanisés :

Le premier objectif consiste à prioriser le développement de Feytiat en optimisant les espaces déjà urbanisés, ou prévus de l'être, dans les secteurs qui s'y prêtent le plus, autour du centre urbain notamment où se concentrent logements, activités, loisirs, équipements publics, etc... via une densification ou à du renouvellement urbain, sans altérer la ville et le cadre de vie.

En ce qui concerne le développement économique et les zones d'activités en particulier, l'objectif est d'adapter les réserves foncières aux besoins définis par la Communauté d'Agglomération de Limoges Métropole dans le cadre du SCoT, puisque c'est la Communauté d'Agglomération qui possède cette compétence.

✓ Favoriser les greffes urbaines judicieuses :

Le second objectif devrait permettre de répondre à la fois à la question de la production de logements et d'amélioration du fonctionnement urbain. Cette politique, qui s'inscrit dans une démarche globale d'aménagement, doit de plus être développée en parallèle du principe d'optimisation des espaces consommés, qui prévaut pour toutes les nouvelles opérations d'aménagement.

Le processus de renouvellement urbain demeure lent et aléatoire et repose principalement sur l'initiative privée. Les enjeux environnementaux, patrimoniaux ainsi que les risques limitent la capacité d'évolution du territoire. Cela nécessite que la collectivité prévoie des secteurs de développement pour répondre quantitativement et qualitativement aux besoins en constructions (résidentielles et économiques).

Des secteurs d'extension ont donc été prévus en complément de l'intensification urbaine à l'horizon de 12 ans, dans des limites contenues et cohérentes, facilitant la lecture entre les espaces agricoles, naturels et urbains. Sont identifiées dans le PLU toutes les zones potentiellement urbanisables dont l'ouverture à l'urbanisation dépendra des conditions techniques mais aussi de la nécessité de répondre aux besoins réellement constatés.

✓ Optimiser les espaces consommés :

Alors que la consommation foncière liée au précédent PLU a majoritairement produit du logement individuel ayant une densité faible à l'extérieur du centre-ville, la consommation des nouveaux espaces pour l'urbanisation devra être optimisée par des densités plus importantes.

Des densités devront être imposées dans le cadre des Orientations d'Aménagement et de Programmation applicables dans les secteurs ouverts à l'urbanisation. Ces densités devront être établies au regard de l'intérêt de la zone, de son intégration dans le tissu urbain, paysager et être compatible avec les ambiances fixées par le SCoT.

Objectifs quantitatifs

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace sont nécessairement conditionnés par les scénarios de développement indiquant la croissance démographique attendue, le nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants, les besoins recensés en matière de développement économique, de loisirs... et les incidences foncières induites.

Malgré ces enjeux de développement résidentiel et économique auxquels la commune de Feytiat est tenue, celle-ci entend maîtriser son urbanisation et préserver les espaces agricoles et naturels de son territoire.

La commune de Feytiat avait ouvert à l'urbanisation dans son PLU approuvé en 2012 :

- 510 hectares en zones urbaines :
 - o 376 hectares en zones U1, U2, U3 et U4
 - o 117 hectares en zone UE
 - o 17 hectares en zone UL
- 265 hectares en zones à urbaniser :
 - o 164 hectares en AU1 et AU2
 - o 36 hectares en zone AUE
 - o 5 hectares en zone AUL
 - o 60 hectares en zone AULt

Soit un total de 775 hectares destinés à la zone urbaine ou à urbaniser, dont près de 100 hectares de surfaces disponibles à destination des constructions d'habitation.

✓ Croissance démographique et production de logements :

L'observation des tendances en matière de croissances démographiques et de logements indique que sur la dernière période censitaire (1999 – 2014), la population a augmenté à un rythme de 1,1 %/an, tandis que le nombre de résidences principales augmentait à un rythme de 2.2%/an.

De par son statut de « ville de première couronne » au sein du SCoT de l'Agglomération de Limoges Métropole, Feytiat est appelée à poursuivre son développement. Si un tel développement est en cohérence avec les objectifs communaux, les rythmes de croissance précédents doivent être maintenus.

D'un point de vue théorique, la projection démographique est revue prenant en compte le ralentissement observé ces dernières années, un rythme de 1%/an est alors retenu, se traduisant par une population communale de plus de **7 200 habitants à l'horizon 2030**. Correspondant à une augmentation du parc de logements de près de 650 résidences principales, prenant également en compte le phénomène de desserrement des ménages observé sur le territoire communal et l'anticipant en prévoyant 2,2 habitants / ménage en 2030.

C'est sur la base de ces objectifs de croissance que se décline le projet de PLU.

✓ Incidences de la croissance démographique sur la consommation d'espace et l'étalement urbain :

Au regard des 2 591 résidences principales estimées en 2014, il s'agit donc comme indiqué précédemment d'en produire environ 650 supplémentaires.

Le SCOT impose une production de logements neufs majoritairement dans l'enveloppe urbaine du Bourg à hauteur de 70% des constructions avec des ratios de 800m² par logement. La forme originelle du Bourg de Feytiat s'est considérablement étendue au fur et à mesure des projets réalisés sur le territoire. Le PADD de Feytiat a ainsi délimité un pôle urbain principal correspondant à l'enveloppe urbaine du Bourg actuel ; ainsi que des pôles urbains secondaires qui au fil des ans se sont développés de façon considérable permettant ainsi de compenser la faible capacité de développement du pôle urbain principal dont le développement est impacté par la trame verte et bleue, l'activité agricole, le projet de contournement et les axes de desserte.... Le pôle urbain principal et les deux pôles urbains secondaires devront donc accueillir à terme 70% du potentiel constructible du PLU de Feytiat.

Concernant, les 30% restant, le SCOT les destine à l'étoffement des hameaux via un ratio de 1500 m² par construction ; afin de limiter l'impact de la consommation foncière la commune de Feytiat souhaite dans le cadre de son calcul, appliquer un ratio de 800 m² pour l'ensemble des constructions afin de limiter l'incidence sur l'environnement du projet de PLU.

La densité retenue dans le cadre de ce projet de PLU, serait donc de l'ordre de 12 logements/hectare, soit une densité plus importante que celle observée ces dernières années sur le territoire qui était plus de l'ordre de 8.5 logements/hectare. La surface à ouvrir serait de l'ordre de 54 hectares. Cette surface est à majorer via un coefficient de rétention de l'ordre de 1.5 afin de prendre en compte le phénomène de rétention foncière mais aussi un pourcentage pour l'aménagement des secteurs à ouvrir à

l'urbanisation (voirie, espace verts, cheminement piétonnier,...). **En définitive, la surface constructible à mobiliser dans le cadre de l'élaboration du PLU de Feytiat jusqu'à l'horizon 2030 est de 81 hectares.**

Le PLU affiche ainsi des objectifs favorables à la réduction de la consommation des espaces agricoles et naturels, en prévoyant une production de logements moins gourmande en surface par rapport au précédent PLU et plus dense.