

Juin 2018

SAINT PRIEST LA FEUILLE

Concevoir et réaliser un Eco-bourg

DOSSIER DE SYNTHÈSE



MAÎTRE D'OUVRAGE :

Commune de SAINT PRIEST LA FEUILLE

INTERVENANTS

L. CHAIGNEAU
Géomètre Expert

V. FARGES
Architecte

A. FREYTET
Paysagiste

S. GRASSER
Urbaniste

M. VIOLAS
BET VRD'Eau

La commune de Saint Priest la Feuille, dans le périmètre d'attraction économique et démographique de la Souterraine, se trouve dans un contexte favorable à l'accueil de nouvelles populations et souhaite conforter l'attractivité du bourg et densifier celui-ci.

Son économie locale comme les services publics qui existent sont dynamiques, prêts à se développer.

Les responsables communaux souhaitent donc développer l'urbanisation du centre aggloméré dans une logique de développement durable.

Leur souhait est de réaliser, sur certains terrains repérés dans un pré-diagnostic réalisé par le Pays Ouest Creuse, une étude basée sur une approche environnementale de l'urbanisme et en cohérence avec les engagements définis dans la charte éco-quartier, puis de passer à une phase opérationnelle en engageant les travaux de viabilisation sur une ou des parcelles du centre-bourg.

B – RAPPEL DES ÉLÉMENTS DE MÉTHODE

B1 DEUX PHASES – SIX ATELIERS

Notre proposition d'intervention s'est articulée autour de deux séquences de travail permettant, à partir d'un regard général sur le bourg, de zoomer progressivement sur les terrains identifiés par la municipalité, jusqu'à définir le programme d'intervention les concernant :

- phase 1 : "Optimiser les principes d'aménagement au regard des potentialités et des contraintes environnementales des sites"
- phase 2 : "Proposer des scénarii de plans de composition"

Elle a permis à l'équipe, en lien avec les élus et habitants mobilisés, de formuler des enjeux clés pour le développement du bourg, un schéma global des intentions d'aménagement à l'échelle du bourg auxquels sont venus s'ajouter, en dernier ressort, des esquisses d'aménagement pour les deux terrains considérés, ainsi qu'un plan de composition et un règlement d'intervention pour le secteur d'étude N, aujourd'hui appelé "éco-quartier de la pêche".

Ces résultats sont le fruit d'un travail en 3 temps :

- une collecte de « données froides », à partir d'éléments statistiques et d'un entretien avec les techniciens de la communauté de communes "Monts et Vallées Ouest Creuse" ;
- le recueil du regard des habitants au travers de 7 entretiens d'une durée moyenne d'1h30 ;
- l'animation de 6 ateliers participatifs entre le 23 septembre 2017 et avril 2018.

Ces ateliers, outils centraux de la mobilisation, constituent le lieu d'échange par excellence, où se croisent les regards, les envies des uns et des autres et où se formulent, en dialogue direct avec les professionnels de l'équipe, les projections stratégiques et opérationnelles

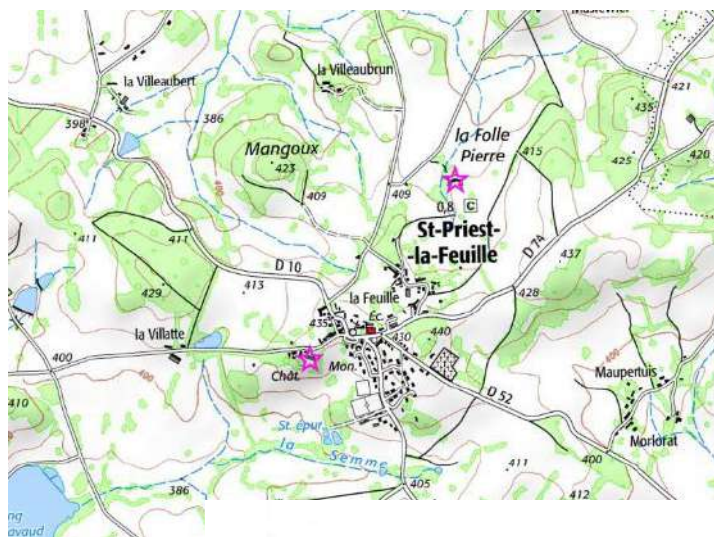
Toujours du point de vue méthodologique et compte tenu du temps nécessaire pour aborder chacun des terrains potentiellement urbanisables, nous avons par-contre légèrement dérogé à notre proposition initiale et fait le choix de consacrer un atelier pour chacun des deux terrains en intégrant, petit à petit, la production du schéma global des intentions dans chacun des ateliers.



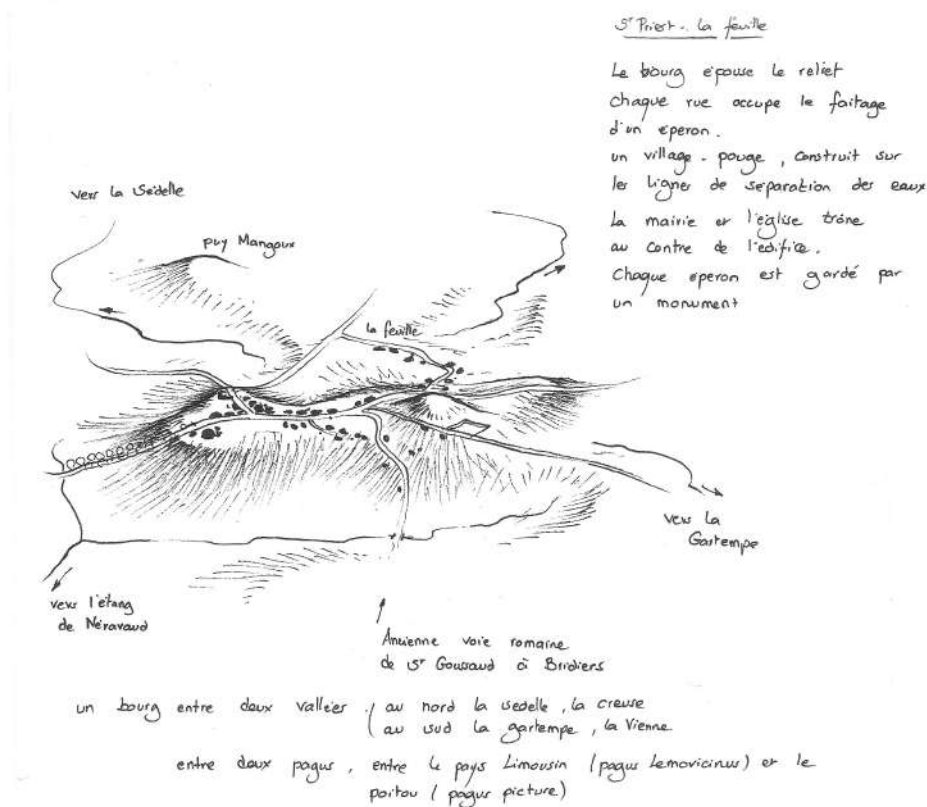
C – PORTRAIT DE BOURG, LECTURE PAYSAGÈRE ET URBAINE

C1 LE SITE

Au point de rencontre de plusieurs axes de déplacement venant de La Souterraine, de Bénévent l'Abbaye ou encore de saint Pierre de Fursac, le bourg, tout du moins pour sa partie ancienne, occupe une ligne de crête. Se situant de ce fait en position haute, il offre de précieuses vues sur le lointain, tout en constituant lui-même un appel pour le regard. Cette situation, tout en co-visibilité, nécessite d'évidence de travailler finement l'intégration de futurs quartiers, voire la requalification de certains espaces préalablement urbanisés.

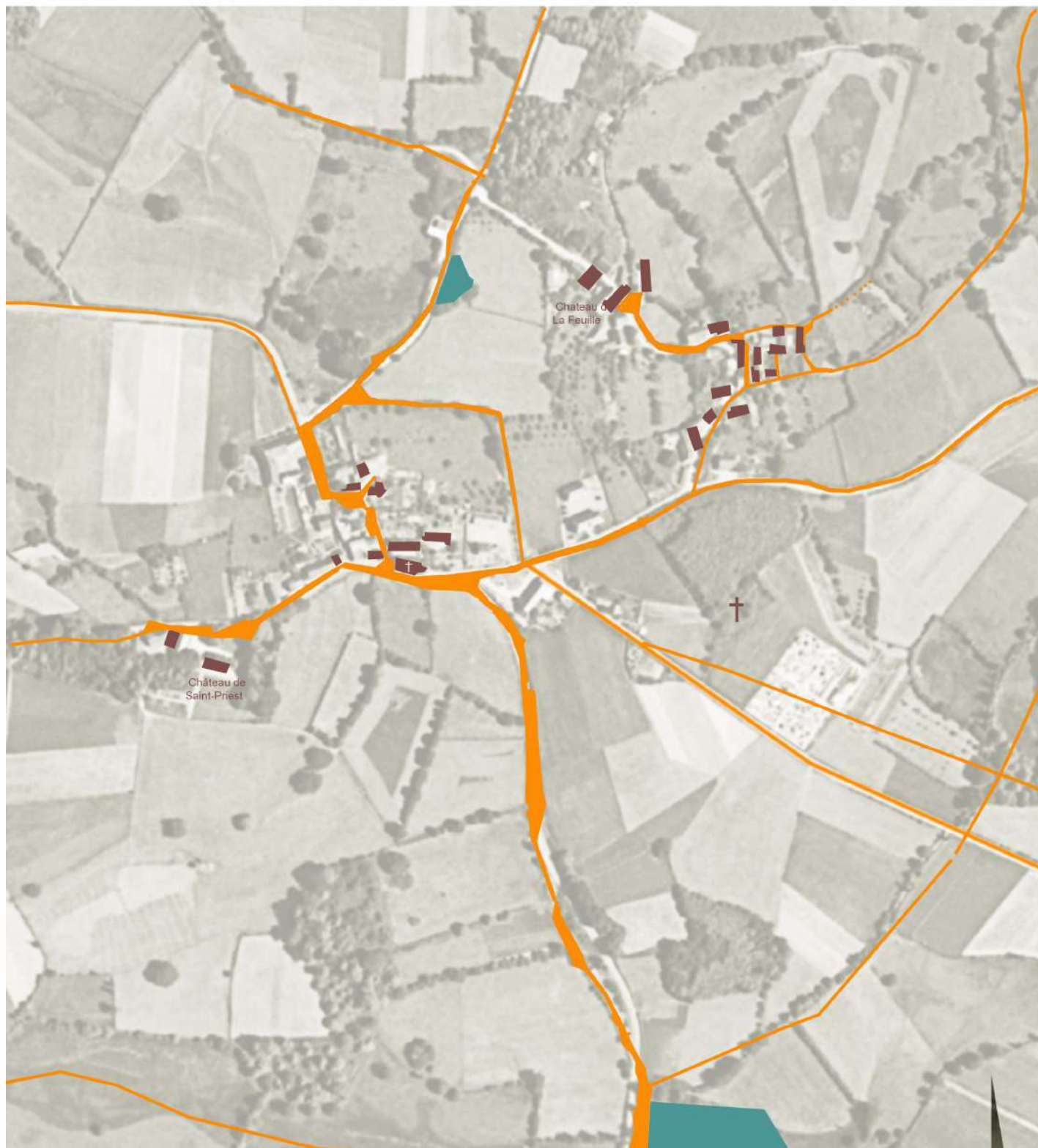


Un bourg implanté en crête



➤ Les évolutions dans le temps du bourg de Saint Priest la Feuille

Ce bourg, à partir d'une implantation originelle distinguant nettement le village de La Feuille du bourg proprement dit situé autour de l'église (cf. cadastre de 1824), s'est progressivement épaissi en direction du Sud à partir des années 1980 (cf. cartes suivantes), la jonction entre La Feuille et le bourg s'effectuant quant à elle dans l'immédiat après-guerre avec la construction de l'école.



LEGENDE

- route et rue
- bâtiment

0 50m 100m

Nord

Evolution du cadastre: 1824

Lionel CHAIGNEAU, CADexpertis, géomètre d.p.l.g. mandataire
 Stéphanie GRASSER, ARBAN aménageur-urbaniste
 Alain FREYET, paysagiste d.p.l.g.
 Virginie FARGES, Pauline LERICHE, architectes d.p.l.g.
 Mathieu VIOLAS, VRDEAU



LEGENDE

- route et rue
- bâtiment

N
 0 50m 100m

Evolution du cadastre: 1950

Lionel CHAIGNEAU, CADexpertis, géomètre d.p.l.g. mandataire
 Stéphanie GRASSER, ARBAN aménageur-urbaniste
 Alain FREYET, paysagiste d.p.l.g.
 Virginie FARGES, Pauline LERICHE, architectes d.p.l.g.
 Mathieu VIOLAS, VRDEAU



LEGENDE

- route et rue
- bâtiment

Evolution du cadastre: 1984

Lionel CHAIGNEAU, CADexpertis, géomètre d.p.l.g. mandataire
Stéphane GRASSER, ARBAN aménageur-urbaniste
Alain FREYET, paysagiste d.p.l.g.
Virginie FARGES, Pauline LERICHE, architectes d.p.l.g.
Matthieu VIOLAS, VRDEAU



LEGENDE

- route et rue
- bâtiment

Nord
0 50m 100m

Evolution du cadastre:2007

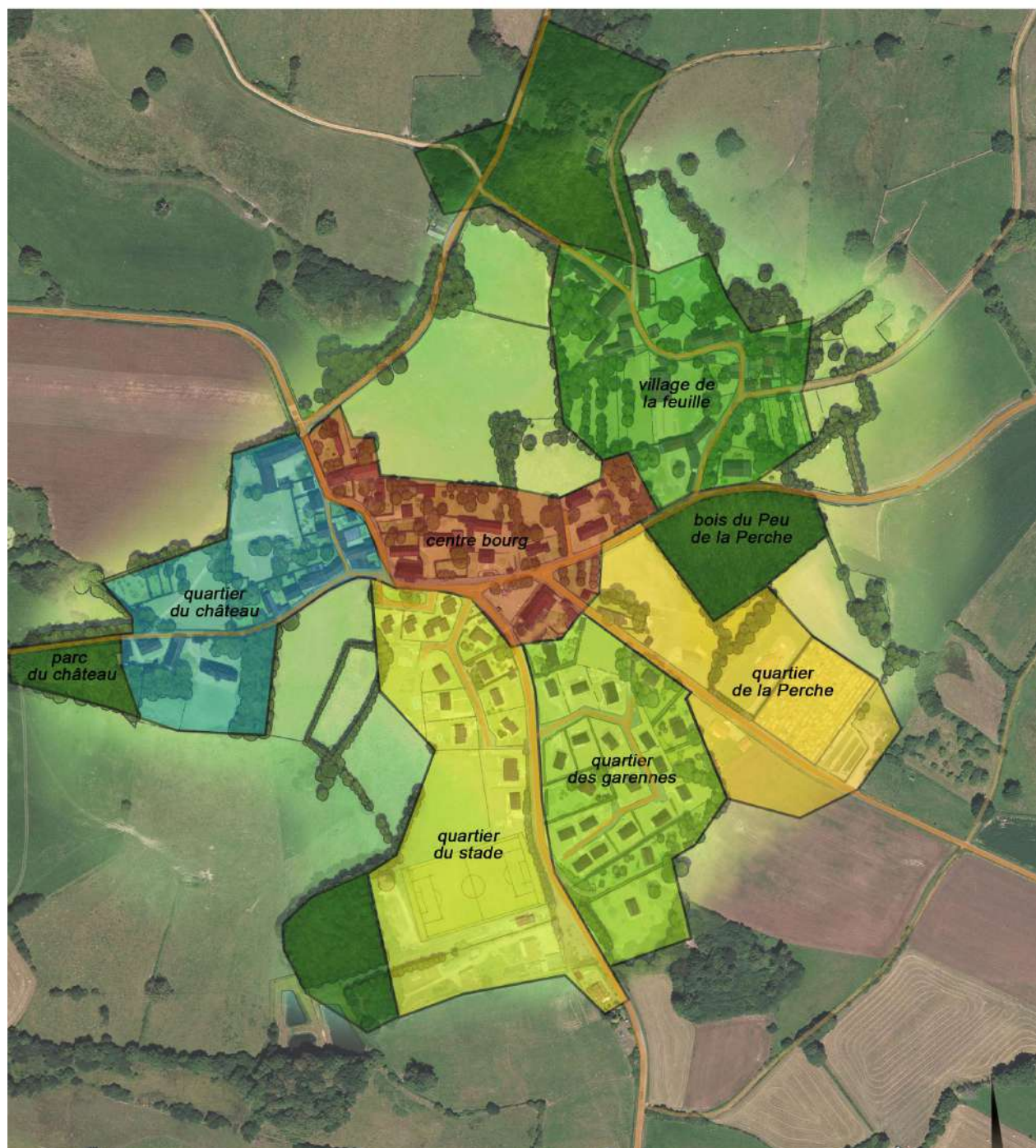
Lionel CHAIGNEAU, CADexpertis, géomètre d.p.l.g. mandataire
Stéphane GRASSER, ARBAN aménageur-urbaniste
Alain FREYET, paysagiste d.p.l.g.
Virginie FARGES, Pauline LERICHE, architectes d.p.l.g.
Mathieu VIOLAS, VRDEAU

Aujourd'hui, le bourg et ses à-côtés s'organisent en plusieurs unités possédant leurs caractéristiques propres, quelles soient liées à la nature du bâti (le quartier du château, le village de La Feuille dont les traits majeurs se réfèrent plus au bâti paysan qu'à celui du bourg, le quartier des Garennes constitué d'une succession de pavillons) ou à la présence forte du végétal (le bois du Peu de la Perche).

Ces ambiances, mises en exergue et partagées lors des ateliers participatifs d'urbanisme, ont d'ailleurs constitué à plusieurs reprises des points d'appui pour penser les futurs aménagements.

Commune de Saint-Priest-la-Feuille
Étude d'urbanisme rural
pour l'éco-bourg

carte des unités paysagères et urbaines



N
0 50m 100m

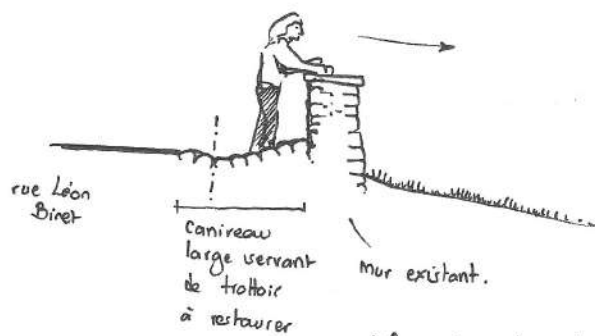
atelier du 23 septembre 2017

Lionel CHAIGNEAU, CADRespects, géomètre d.p.l.g. municipal
Stéphane GRASSER, ARBAN aménageur-urbaniste
Alain FREYET, paysagiste d.p.l.g.
Virginie FARGES, architecte d.p.l.g.
Mathieu VIOLEAU, VIDEAU



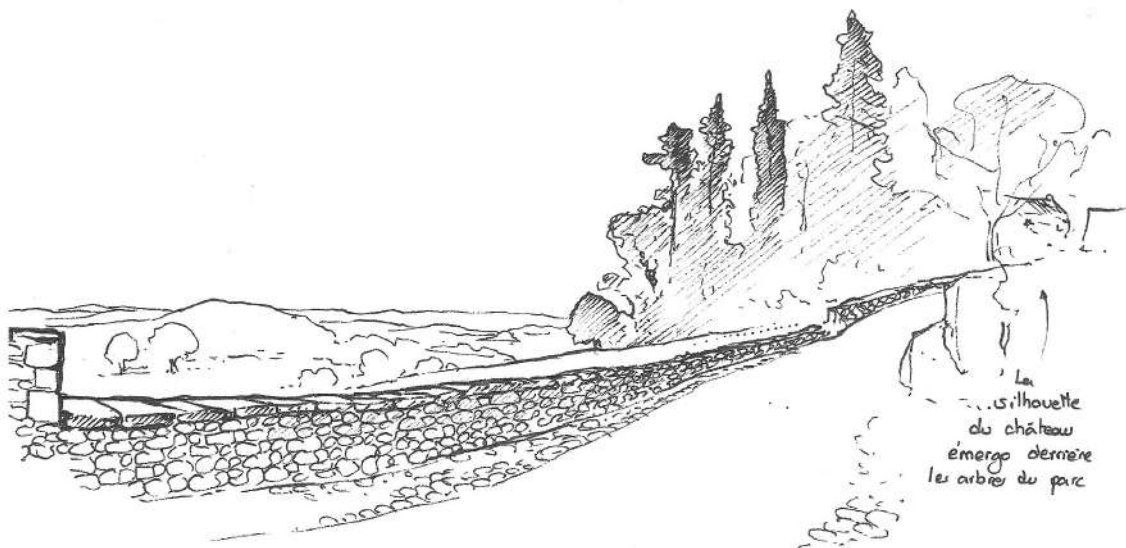
La rue balcon,
elle ouvre la rue vers les grands
lointains, vers une prairie.
un superbe mur, au couronnement fin
et comme une balustrade.

Au pied du mur, un vieux caniveau de
pierre mériterait de revenir au jour.
A chaque bout de la rue Léon Biré,
un monument : à l'ouest le château
à l'est l'église.



il faut enlever les poteaux béton
surtout ne pas les remplacer avec des mâts
d'éclairage

23 septembre 2017
 St Priest - la - Feuille
 Atelier paysage



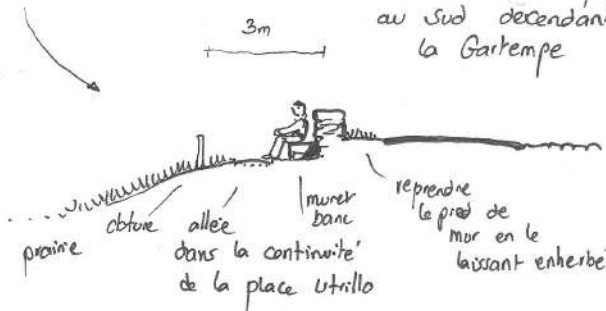
La
 silhouette
 du château
 émerge derrière
 les arbres du parc



- de beaux points de vue
 permis par la situation
 "perchée" du bourg entre
 la plaine de la souterraine
 basculant vers la vallée et
 la Creuse et les plateaux
 au sud descendant vers
 la Gartempe

les monts
 d'Ambazac et de
 St Goussaud de couper
 l'horizon lointain

Coupe projet



23 septembre 2017
 13^e Priest la feuille



depuis le pied
 du village de la Feuille,
 bien cadré par le grand chêne,
 le bourg de S. Priest s'écrit sur la
 ligne de faitage du mont. La
 prairie s'infléchit doucement
 en naissance de vallon.
 Les eaux se rassemblent
 dans un bouquet
 recouvrant pudiquement
 le mystère d'une
 vieille pècherie



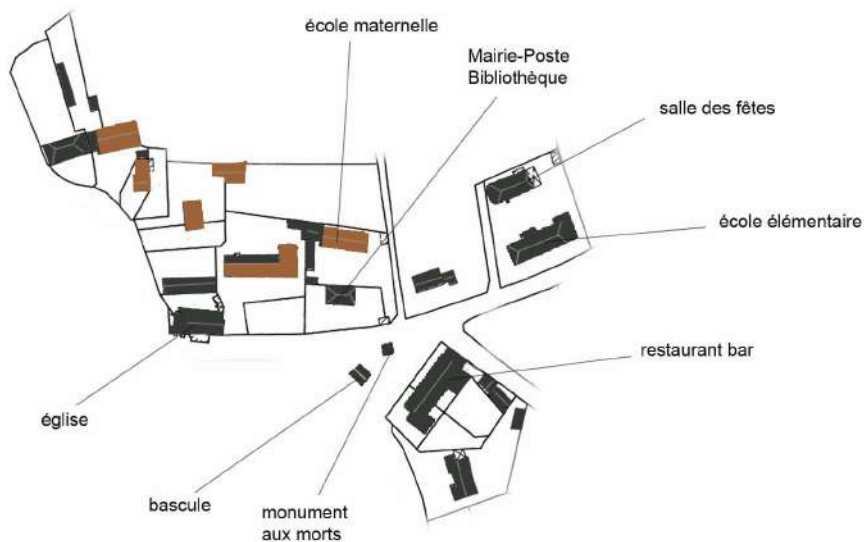
Dans le village de la Feuille
 des poiriers profitent de la
 chaleur des murs. Les
 poiriers finissent de mûrir



➤ Ambiances urbaines et types d'architectures

Commune de Saint-Priest-la-Feuille

Etude d'urbanisme rural
pour l'éco-bourg



Habitat



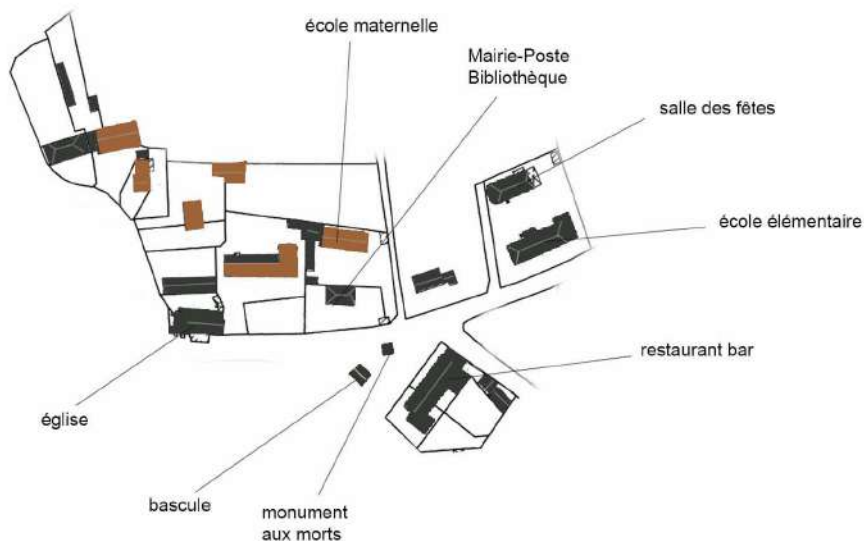
Bâtiments publics



typologies par quartiers : le centre bourg

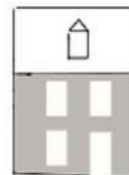
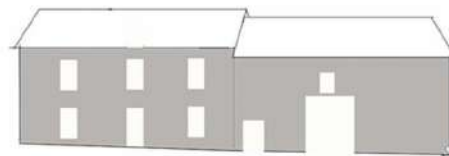
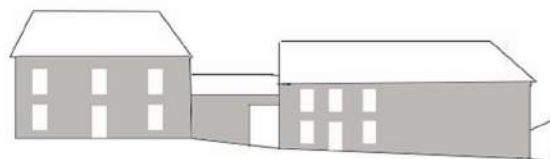
Lionel CHAIGNEAU, CADexperts, géomètre d.p.l.g. mandataire
Stéphane GRACQER, ARBAN, aménageur urbaniste
Alain FREYET, paysagiste d.p.l.g.
Virginie FARGES, Pauline LERICHE, architectes d.p.l.g.
Mathieu VIOLAS, VRDEAU

Etude d'urbanisme rural pour l'éco-bourg



Caractéristiques principales de l'habitat

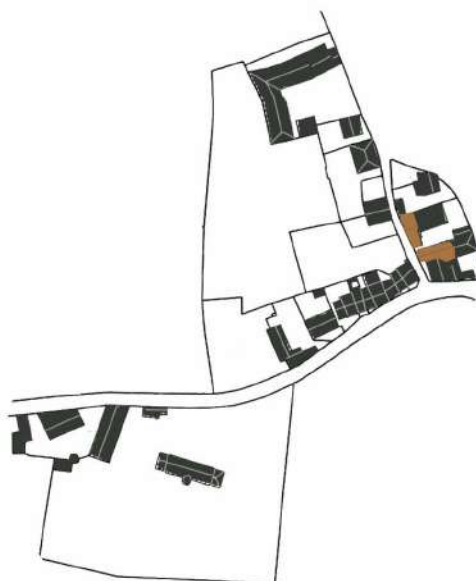
Implantation	En recul par rapport à la voie, une sorte d'alignement en recul de la voie Souvent deuxième ligne de bâti en fond de parcelle
Orientation	Nord-Sud
Organisation des volumes entre eux	En bande généralement Volumes isolés
Bâtiments annexes	Garages, annexes accolés, volume plus petit Granges accolées, même volume
Traitement des limites de parcelles	Murets bas en pierre, barrières : la vue n'est pas arrêtée matières : pierres, clôtures béton, PVC, grillage...
Volumes	Un étage
Toitures	Toitures à 2 pans majoritaire, fortes pentes parfois lucarnes (centrées) Peu de débords de toitures Pas de débords en pignons- Quelques toitures à 4 pans (bâtiments publics surtout) Toitures en ardoises majoritaires Quelques toitures en tuiles
Ouvertures	Fenêtres hautes et étroites En alignement d'un étage à l'autre Régulières
Matières	Murs en pierre généralement enduit encadrement des baies en pierres, ou briques Ardoises ou Tuiles Menuiseries bois ou blanches
Couleurs	Gamme de gris chauds de clair à moyen Blanc pour menuiseries, barrières Bois vernis



typologie par quartiers : le centre bourg

Lionel CHAIGNEAU, CADexpert, géomètre d.p.l.g. mandataire
Stéphane GRASSER, ARBAN aménageur-urbaniste
Alain FREYET, paysagiste d.p.l.g.
Virginie FARGES, Pauline LERICHE, architectes d.p.l.g.
Mathieu VIOLAS, VRDEAU

Etude d'urbanisme rural pour l'éco-bourg



Ferme Binet

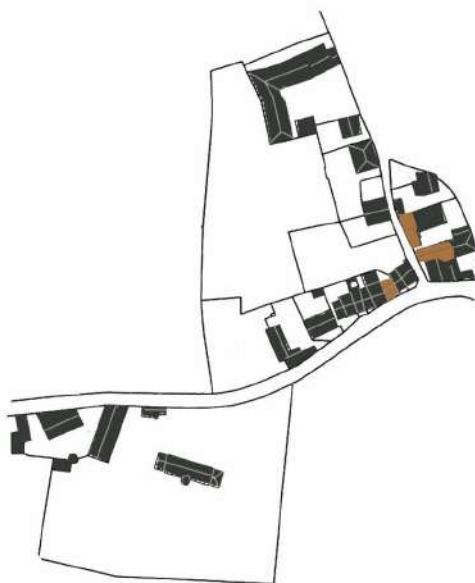


Château de Saint-Priest-la-Feuille

typologie par quartiers: Quartier du château

Lionel CHAIGNEAU, CADexpertis, géomètre d.p.l.g. mandataire
Stéphane GRASSER, ARBAN, aménageur-urbaniste
Alain FREYET, paysagiste d.p.l.g.
Virginie FARGES, Pauline LERICHE, architectes d.p.l.g.
Mathieu VIOLAS, VRDEAU

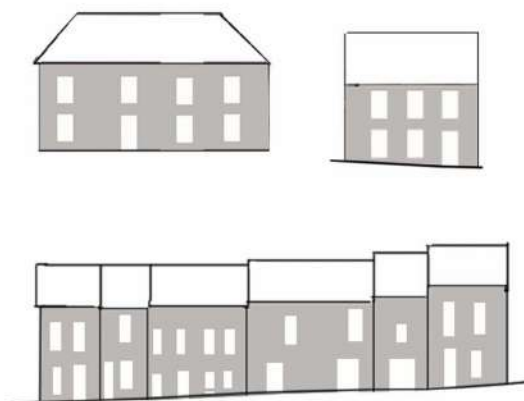
Etude d'urbanisme rural pour l'éco-bourg



Le château de Saint Priest, la ferme Binet sont les bâtiments remarquables de cette zone.
L'habitat est constitué de maisons isolées ou de maisons en bande.

Caractéristiques de l'habitat

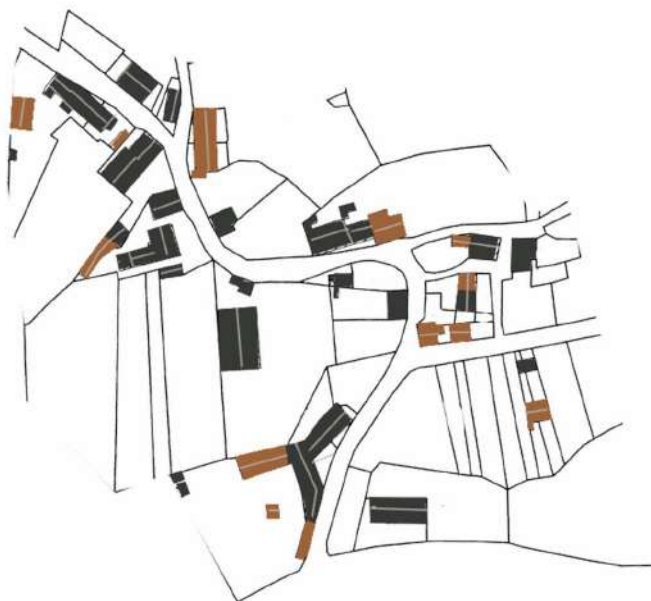
Implantation	En alignement avec la rue Densité du bâti Le bâtiment s'adapte à la pente du terrain
Orientation	Plutôt Nord-Sud
Organisation des volumes entre eux	Petites maisons accolées en longue bande Accolés en remplissage de parcelles
Bâtiments annexes	Petites granges isolées
Volumes	1 étage
Toitures	Toitures à 2 pans majoritaires, pentes de 45° à 60° Peu de débords de toitures Pas de débords en pignon Quelques toitures à 4 pans (maisons isolées) Toitures en ardoises majoritaires
Ouvertures	Fenêtres hautes et étroites En alignement d'un étage à l'autre Dispositions et hauteurs de fenêtres différentes d'une maison à l'autre. Volets
Matières	Murs en pierre ou enduit Encadrement des baies en pierres Ardoises ou Tuiles Menuiseries bois, volet bois
Couleurs	Menuiseries blanches, bois vernis, rouge sombre, vert sapin, bleu ciel
Traitement des limites de parcelles	Pour les faibles décalages du bâti par rapport à la voie : pavage pierre Pour les reculs plus importants : cour fermée par murs ou murets



typologie par quartiers: Quartier du château

Lionel CHAIGNEAU, CADexpertis, géomètre d.p.l.g. mandataire
Stéphane GRASSER, ARBAN aménageur-urbaniste
Alain FREYET, paysagiste d.p.l.g.
Virginie FARGES, Pauline LERICHE, architectes d.p.l.g.
Mathieu VIOLAS, VRDEAU

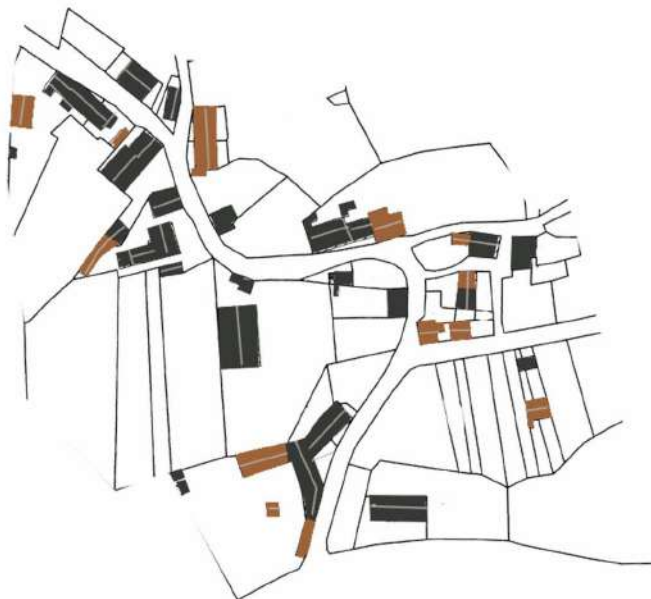
Etude d'urbanisme rural pour l'éco-bourg



typologie par quartiers: Village de La Feuille

Lionel CHAIGNEAU, CADexpertis, géomètre d.p.l.g. mandataire
Stéphane GRASSER, ARBAN, aménageur-urbaniste
Alain FREYET, paysagiste d.p.l.g.
Virginie FARGES, Pauline LERICHE, architectes d.p.l.g.
Mathieu VIOLAS, VRDEAU

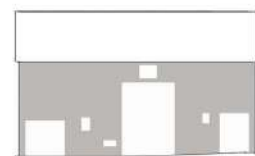
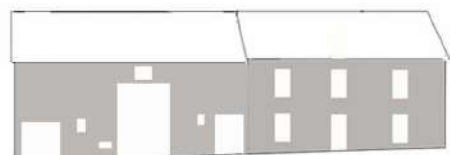
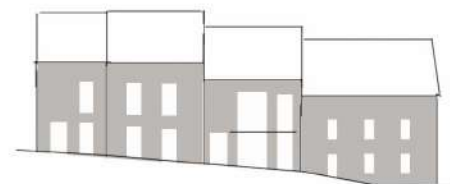
Etude d'urbanisme rural pour l'éco-bourg



Le village de La Feuille est très marqué par son activité agricole : granges, bâtiments liés au travail de la ferme. Des traces subsistent de son passé : des parcelles en lanières, des bâtiments construits sur une trame plus ancienne (ferme sur l'emplacement de l'ancien château).

Caractéristiques principales du bâti

Implantation	Alignés sur la route Les cours des fermes sont ouvertes sur la route
Orientation	Peu d'orientations communes
Organisation des volumes entre eux	En bande autour d'une cour
Bâtiments annexes	Les granges sont accolées à l'habitat ou isolées. Elles sont toutes sur le même modèle. Beaucoup de petits bâtiments pour le travail agricole : atelier, poulailler, etc... Des bâtiments agricoles plus récents
Volumes	Un étage
Toitures	Toitures à 2 pans, pentes de 45 à 60° Peu de débords de toitures Pas de débords en pignon Toitures en ardoises pour les vieilles maisons Quelques toitures en tuiles
Ouvertures	Fenêtres hautes et étroites En alignement d'un étage à l'autre Régulières
Matières	Murs en pierre, enduit encadrement des baies en pierres, ou briques Ardoises ou Tuiles Menuiseries bois ou blanches
Couleurs	Gamme de gris chauds de clair à moyen Blanc, rouge sombre, bois vernis pour menuiseries, Bois grisé portes granges
Traitement des limites de parcelles	Peu de clôtures car les maisons sont en alignement avec la rue. Petits potagers proches de l'habitat



typologie par quartiers: Village de La Feuille

Lionel CHAIGNEAU, CADexpert, géomètre d.p.l.g. mandataire
Stéphane GRASSER, ARBAN aménageur-urbaniste
Alain FREYET, paysagiste d.p.l.g.
Virginie FARGES, Pauline LERICHE, architectes d.p.l.g.
Mathieu VIOLAS, VRDEAU

Etude d'urbanisme rural pour l'éco-bourg



typologie par quartiers: lotissements

Lionel CHAIGNEAU, CADexpert, géomètre d.p.l.g. mandataire
Stéphane GRASSER, ARBAN aménageur-urbaniste
Alain FREYET, paysagiste d.p.l.g.
Virginie FARGES, Pauline LERICHE, architectes d.p.l.g.
Mathieu VIOLAS, VRDEAU

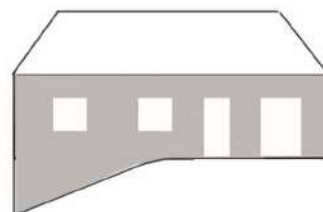
Etude d'urbanisme rural pour l'éco-bourg



L'extension du bourg sous forme de lotissements s'étale des années 80 aux années 2000.

Caractéristiques de l'habitat

Implantation	En milieu de parcelle Faible densité Les maisons sont posées sur des plate-forme
Orientation	Face à la voirie
Organisation des volumes entre eux	Les maisons sont isolées
Bâtiments annexes	Pas ou peu de bâtiments annexes, les garages sont dans le volume de la maison ou en sous-sol
Volumes	Rez de chaussée
Toitures	Toitures à 2 pans majoritaires, pentes de 45° à 60° Peu de débords de toitures Pas de débords en pignon Toitures à 4 pans pour les maison plus récentes Toitures en ardoises majoritaires
Ouvertures	Fenêtres plutôt carrées, irrégulières Porte de garage en façade
Matières	Enduit béton, imitation fausse pierre calcaire Ardoises ou imitation Menuiseries souvent PVC Bardage vernis
Couleurs	Menuiseries blanches, bois vernis enduit ocre clair, rosés, blanc cassés
Traitement des limites de parcelles	Grillages, haies thuya, portail et barrières pvc blanc ou bois vernis. Piles béton, murets béton



typologie par quartiers: lotissements

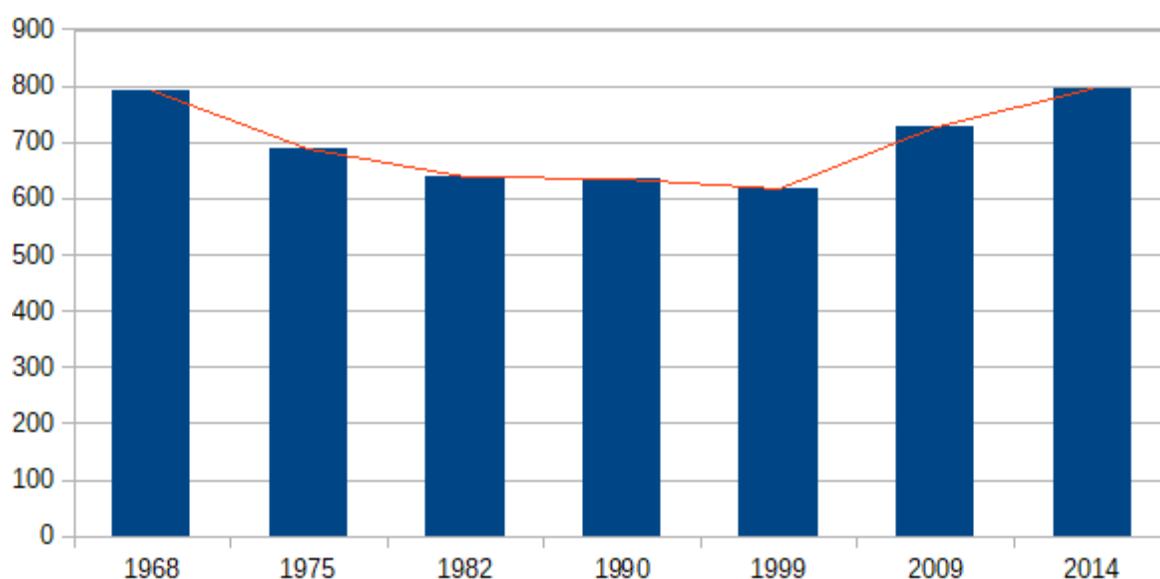
Lionel CHAIGNEAU, CADexpert, géomètre d.p.l.g. mandataire
Stéphane GRASSER, ARBAN aménageur-urbaniste
Alain FREYET, paysagiste d.p.l.g.
Virginie FARGES, Pauline LERICHE, architectes d.p.l.g.
Mathieu VIOLAS, VRDEAU

Aujourd'hui, tant dans sa structure démographique que si l'on analyse son parc de logements, la commune de Saint Priest la Feuille possède toutes les caractéristiques des communes situées en périphérie de pôles urbains :

- * dynamisme démographique, mais dynamisme déséquilibré puisqu'il procède d'abord et avant tout de l'installation de familles désireuses d'accéder à la propriété "à la campagne",
- * parc de logements massivement composé de maisons individuelles logeant leurs propriétaires,
- * vacance de logements anciens en cœur de bourg.

Une commune en rebond démographique depuis 1999

	1968	1975	1982	1990	1999	2009	2014
Population	790	689	638	635	619	729	796



	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2009	2009-2014
Variation annuelle de la population en %	-1,9	-1,1	-0,1	-0,3	1,6	1,8
due au solde naturel en %	-0,8	-1,3	-1,1	-0,6	0	0
due au solde migratoire en %	-1,1	0,2	1	0,3	1,6	1,8

Depuis plus de 15 ans, la commune connaît une **croissance démographique soutenue, due exclusivement à l'arrivée de nouveaux habitants**. Cela s'explique de toute évidence par la proximité du pôle urbain de La Souterraine et les phénomènes de desserrement urbains qui l'affectent.

Ces **installations** sont par ailleurs **largement le fait de familles** : 69,9 % des ménages sont des ménages composés d'une famille (contre 51,5 % à La Souterraine).

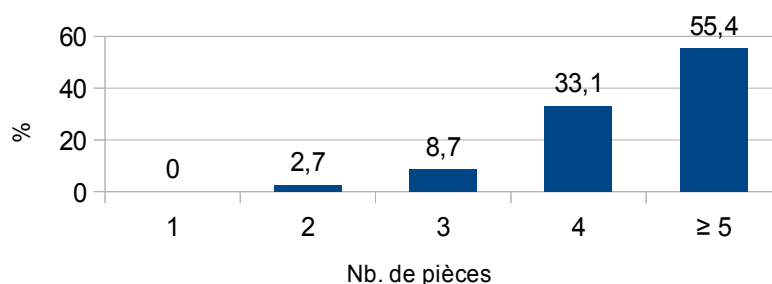
La structure par âge vient bien l'illustrer : 18,3 % de 0-14 ans (12,9 % à La Souterraine)

Structure du parc de logements : une large majorité de grands logements

Le parc est **essentiellement composé de grands logements**, situation habituelle dans les campagnes et dans les zones de desserrement urbain où dominent maisons individuelles anciennes et pavillons. Cette répartition a bien entendu des **conséquences sur le profil des populations** accueillies :

- dominante de **familles**, moindre proportion de ménages jeunes composés d'une à deux personnes
- **difficulté à offrir aux jeunes issus de la commune un parcours résidentiel sur cette même commune.**

Parc de logements selon le nombre de pièces



* Statut d'occupation : peu de locatifs

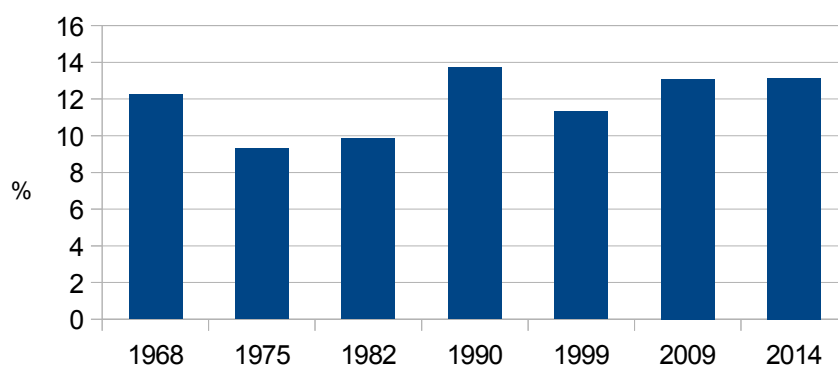
A l'instar de la grande majorité des communes rurales, Saint Priest La Feuille comporte une **large majorité de résidents propriétaires** de leur logement :

- 78,90 % des résidences principales sont occupées par leur propriétaire
- quand seuls 18,70 % d'entre elles hébergent des locataires.

Cette situation induit des conséquences proches de celles décrites précédemment, et **limite tout particulièrement l'installation de jeunes ménages en début de trajectoire résidentielle ou l'accueil de nouveaux arrivants.**

Occupation des logements : une vacance dans la moyenne creusoise

Parts des logements vacants



Tendanciellement, la vacance augmente (13,15 % en 2014), même si elle reste légèrement inférieure à la moyenne départementale (13,7%).

C3 PAROLES D'HABITANTS *(source entretiens)*

■ Un village-campagne près d'une ville

« Saint Priest, c'est un village-campagne près d'une ville. »

« Saint Priest, c'est perdu sans être perdu, c'est calme. »

« C'est un petit bourg agréable, il est en hauteur, avec de beaux points de vue, c'est la campagne. Pour le reste, c'est dortoir, mais pas que. »

■ Construire pour maintenir de la vie : un pari opportun et suffisant ?

« Un lotissement, c'est pas ça qui va faire la vie, ça fera de la population, mais c'est pas suffisant. »

« Ça me paraîtrait plus intéressant de développer l'activité, avoir une boulangerie, un marché des producteurs ou un dépôt [...], quelque-chose qui favorise le local. »

« [...] on passe not' temps à construire des choses [...]. Si on regarde tout ce qui est inoccupé ! »

« Si on veut trouver des gens qui ont [...] envie de s'investir, il faut proposer autre chose que de l'habitat et être ambitieux. Si on n'est pas ambitieux, on trouve des gens qui cherchent simplement un endroit où dormir. »

« Pour faire vivre un centre, il faut trouver des gens qui ont envie de cela [...]. Il faut tabler sur cette mouvance de gens qui ont envie de voir autrement. En réfléchissant sur l'habitat, le choix des matériaux. »

■ **Créer des motifs de rencontre, renforcer le cœur du bourg et les liens entre quartiers**

« On pourrait implanter des petites maisons avec des lieux en commun, une salle de jeu pour les enfants [...]. En même temps, si on crée un lieu de rencontre, il faut le faire vivre. »

« Il faut imaginer quelque chose de flexible, qui puisse démarrer lentement. Un lieu accessible, qui puisse aussi répondre à des besoins associatifs [...]. Et pour les jeunes, à part la place, ils n'ont pas d'endroit où se poser. »

« On pourrait travailler sur des projets d'installation éphémère, des choses pour l'été, créer près de la place un lieu d'échange d'activités, de partage des savoirs, où on puisse s'investir à géométrie variable. »

« Ce qui peut redonner du dynamisme, c'est [...] des espaces de balade, des chemins sécurisés, mine de rien, ça peut [...] donner de la qualité. »

« La communication entre les différents lotissements, c'est important. Il faut réfléchir des circulations douces [...]. Quand on passe, hop, un p'tit signe ... »

« Y'a pas de cheminements aujourd'hui. Les gens vont aller d'un lieu à un autre en voiture. »

D – ENJEUX ET INTENTIONS : "UN VILLAGE-CAMPAGNE PROCHE DE LA VILLE"

Tant les discussions en ateliers ou lors des visites que les propos recueillis en entretiens ont permis d'identifier des enjeux clés pour un devenir du bourg respectueux de son site d'implantation, en phase avec les attentes et les besoins de sa population.

Dépassant la seule question de l'aménagement des deux terrains acquis par la commune, ces enjeux interrogent les modalités de vie dans une commune péri-urbaine connectée à un pôle urbain si proche (4 km) qu'il capte nécessairement une grande partie de la vie locale (attractivité commerciale en lien avec les déplacements du quotidien, attractivité récréative – cf. départ de l'école de foot).

Notons à ce propos que dans le temps imparti de la mission, nous n'avons pu approfondir les enjeux autres que ceux relevant de l'aménagement des deux terrains que la commune souhaite urbaniser. Ils demeurent néanmoins au travers de quelques intentions exprimées sous forme de croquis.

D1 MÉNAGER LE SITE EN LUI CONSERVANT SON ASPECT CAMPAGNARD

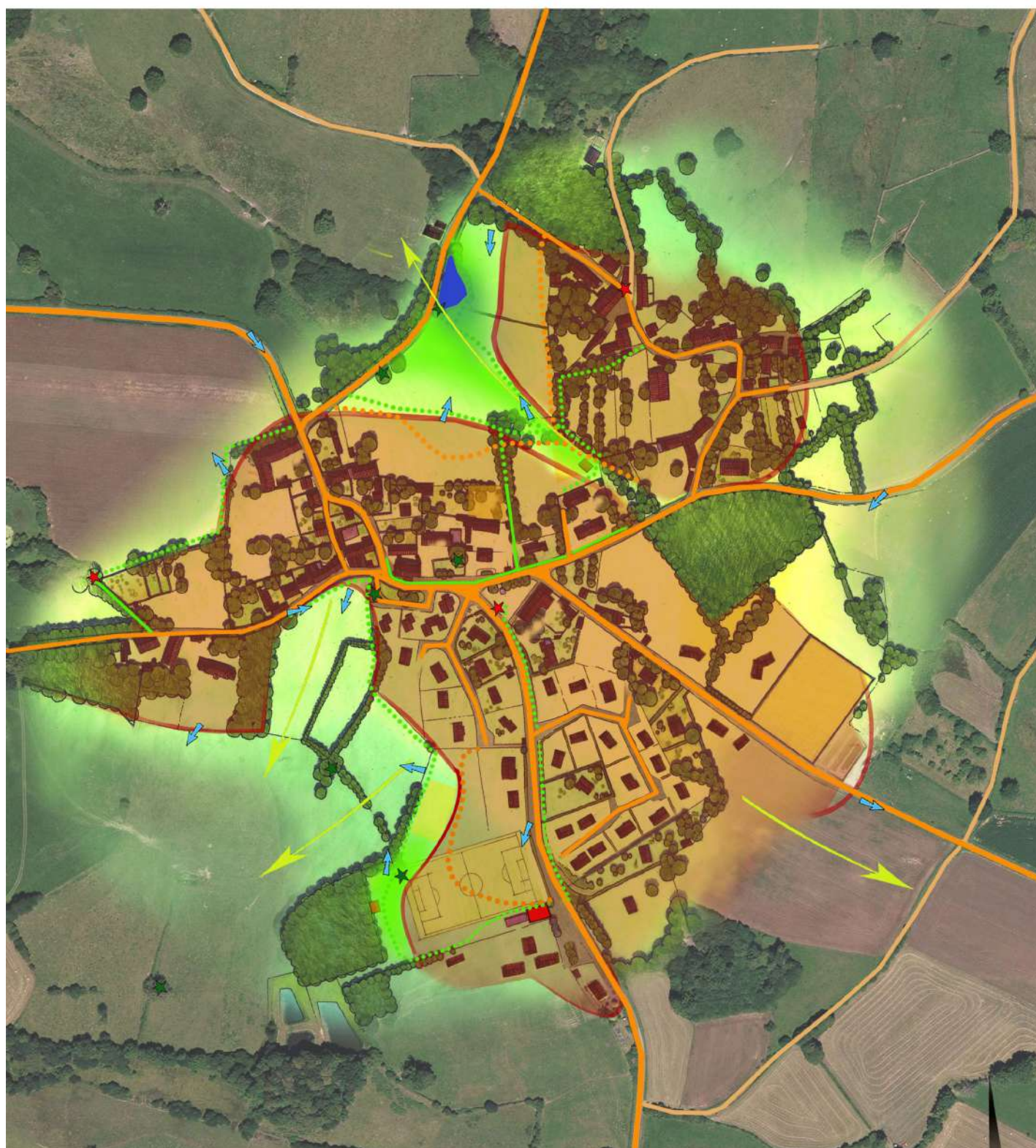
- * **Des "morceaux de campagne" jusqu'au plus proche du cœur du bourg à conserver**
- * **Une césure entre les deux entités que sont le bourg et le village de La Feuille à maintenir**, ces entités possédant chacune des caractères bien distincts (types de bâti différents / transitions différentes entre le bâti et la rue, modalités d'aménagement des espaces publics distincts)
- * **Définir des limites au bourg tout en identifiant des espaces d'extension possible**
- * **L'accès et l'appropriation de ces "morceaux de campagne"** à travailler, à travers à la fois la question de l'**accès physique** (cheminements, espaces supports d'activités physiques) et la question de la **relation au milieu naturel**, en particulier pour les enfants (jardins pédagogiques, conservation des haies, présence d'arbres fruitiers, ...)
- * **Des lotissements moins "urbains"** : profiter de l'enfouissement des réseaux dans le lotissement pour retravailler la voirie : réduction de l'emprise routière, trottoirs enherbés
- * **Des lisières urbaines plus qualitatives** : les lisières S du bourg méritent d'être retravailler pour améliorer leur insertion dans le paysage local.

D2 CONFORTER LE CŒUR DU BOURG, RENFORCER SA CENTRALITÉ

- * **Le bourg espace de rencontre** : il existe aujourd'hui, sur la place du bourg, un café-restaurant qui constitue un lieu de vie majeur pour la commune.
Pour autant, **semble manquer un espace d'une autre nature, tourné vers les habitants**, mais dont les contours restent flous pour l'heure : un lieu de croisement, ouvert à tous, à géométrie variable, support potentiel de fonctions commerciales (marché ponctuel) ou sociales (salles associatives, espace de partage de savoirs, ...). Cette perspective ne pourra néanmoins trouver son aboutissement qu'à la condition qu'elle soit portée par une réelle dynamique humaine locale.
- * **Un bourg plus aimable aux jeunes** : travailler les espaces de loisirs, travailler les abords de la bascule pour permettre aux adolescents de s'y retrouver.
- * **Le centre-bourg, point d'entrée et de sortie vers La Souterraine** : la présence d'un abribus, tout comme celle du parking, pose la question du lien du bourg à la ville de La Souterraine. Y-a-t-il là l'opportunité de penser des mobilités alternatives (transports en commun, vélos électriques, véhicule partagé?)

D3 SCHÉMA DES INTENTIONS D'ENSEMBLE ET CROQUIS DESCRIPTIFS

Commune de Saint-Priest-la-Feuille
Étude d'urbanisme rural
pour l'éco-bourg



LEGENDE

- | | | |
|-----------------------------|-----------------------------------|-----------------|
| route et rue | arbre remarquable | bâtiment public |
| rue à créer | point de vue existant | parc paysager |
| piste | limite d'extension du bourg | |
| sentier existant | effet de respiration | |
| sentier à créer | parcelle ouverte à l'urbanisation | |
| élément de petit patrimoine | zone constructible | |
| mur et murets | espace de jeux d'enfants | |

0 50m 100m
N
Nord

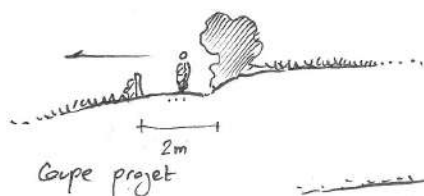
atelier du 17 novembre 2017

Lionel CHAIGNEAU, CADexperts, géomètre d.p.l.g. mandataire
Stéphane GRASSER, ARBAN, aménageur-urbaniste
Alain FREYDET, paysagiste d.p.l.g.
Virginie FARGES, Pauline LERICHE, architectes d.p.l.g.
Mathieu VIOLAS, VRDEAU

23 septembre 2017
 St Priest - La - Feuille



En quelques pas, le regard lointain bascule au nord. la silhouette de la souterraine s'identifie à l'horizon dominée par les grandes éoliennes blanches.



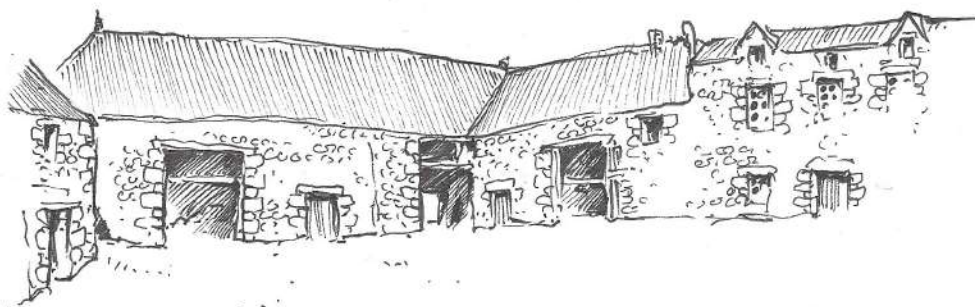
Coupe projet



route de la souterraine

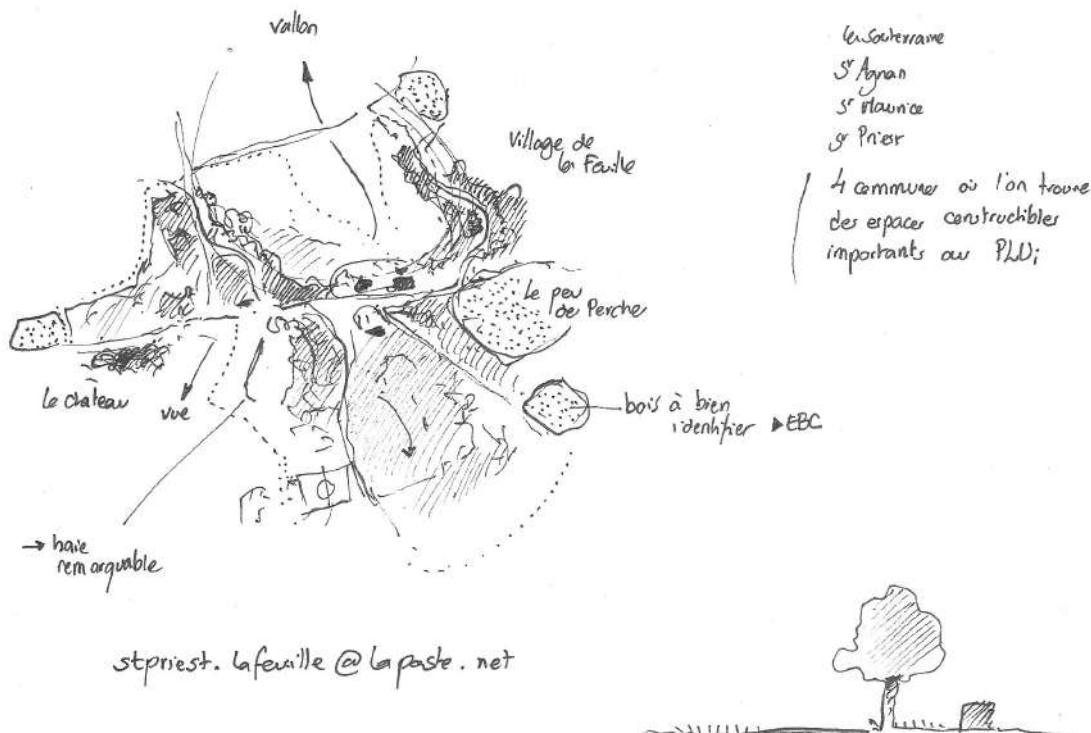
un sentier sous la halle pourrait être créé pour faire le tour du bourg à pied

une grande ferme constitue un patrimoine remarquable au fort potentiel pour un projet d'habitat.



La cour est vaste, agréable

1/. Quartier de la pêche, entre Saint Priest et La Feuille



Principes pour le secteur Nord

- 1 - • distinguer le bourg et la Feuille
- 2 - • faire venir la "campagne" jusqu'au cœur du bourg
- 3 - • créer un "parc" dans ce "vallon" en y trouvant une vocation
 - promenade
 - découverte de milieux
 - jeux d'enfants
 - pratique sportive

① Les espaces bâtis

Les constructions sont implantées en cherchant à concilier :

- le respect de la morphologie du site,
- la continuité avec le bâti existant,
- le recours au rayonnement solaire pour chauffer le volume bâti.

En découle, pour les lots situés au S de l'emprise, le choix de concentrer les constructions sur la partie la plus plane, en respectant au mieux le modelé du terrain (prise en compte des courbes de niveau), en cherchant une continuité formelle avec les constructions existantes et en privilégiant des volumes et des formes qui tirent le meilleur parti du site, notamment en période froide, sans se gêner mutuellement. Le front bâti s'appuie par ailleurs sur le tracé d'un ancien chemin aujourd'hui disparu.

Pour les lots situés à l'E de l'emprise, sur des espaces relativement plans, c'est essentiellement la volonté d'éviter les ombres portées d'un bâtiment sur un autre qui guide l'implantation.

② Les espaces d'agrément

Que ce soit pour des raisons d'orientation (une bonne partie du terrain s'incline vers le N), d'ouverture paysagère (le terrain considéré offre des perspectives lointaines sur la campagne environnante), ou de respect de la césure historique entre le bourg et le village « paysan » de La Feuille, le maintien d'une coupure verte est validé. L'espace naturel ainsi conservé est dédié à des activités de loisirs (terrain de jeu pour les adolescents) ou d'agrément (création de sentiers, remise en état d'une ancienne pêcherie susceptible d'accueillir les eaux de ruissellement, plantation possible d'un verger collectif) et ouvert à tous.

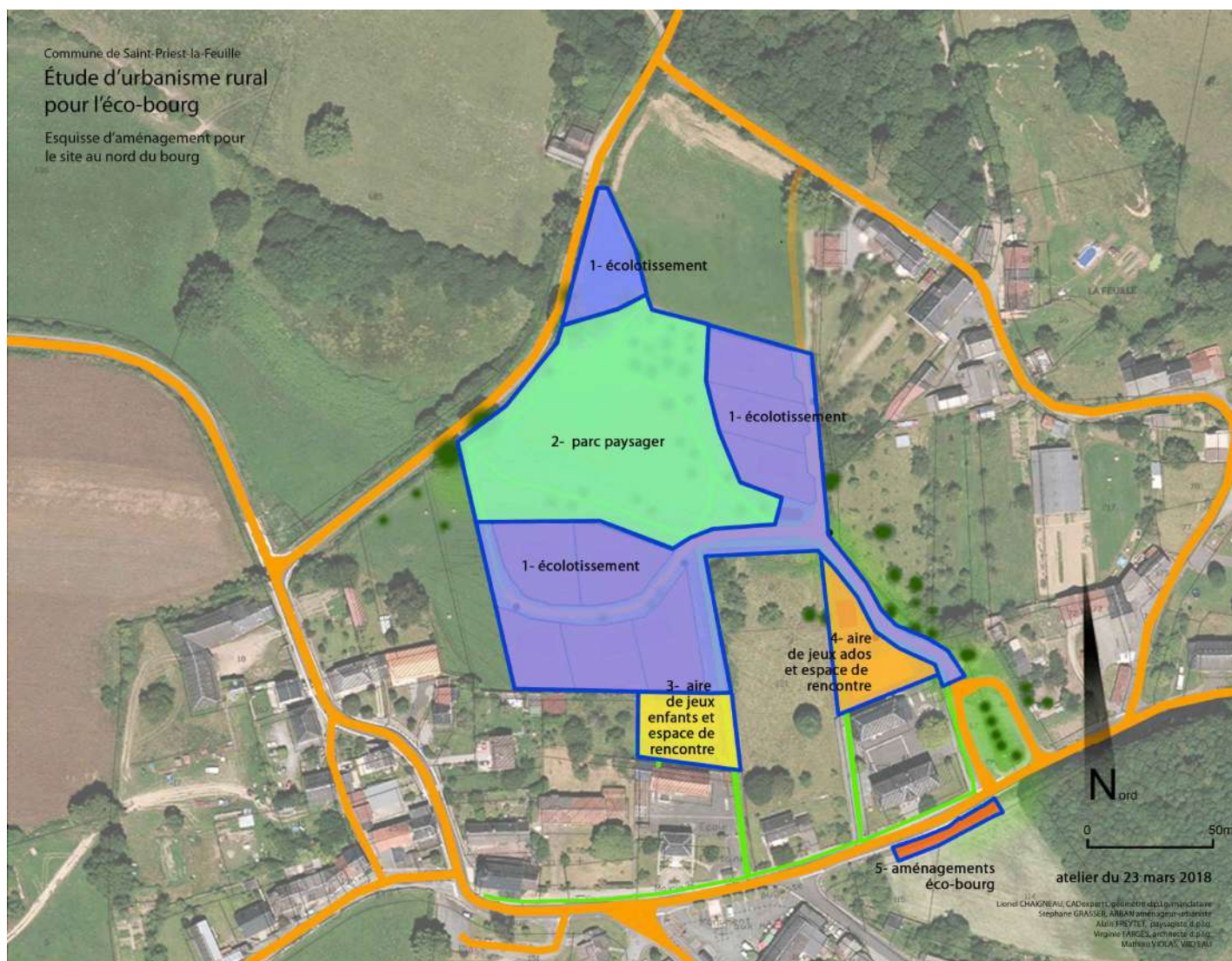
③ Les espaces de circulation

Traitée en stabilisé lorsque le relief le permet, la voirie circulante sera de taille réduite. Sa connexion à la voirie existante (route de La Villeaubrun) reste à préciser, en conciliant exigence de sécurité et impact paysager, l'idéal étant de la prolonger au-delà du lotissement en respectant les courbes de niveau.

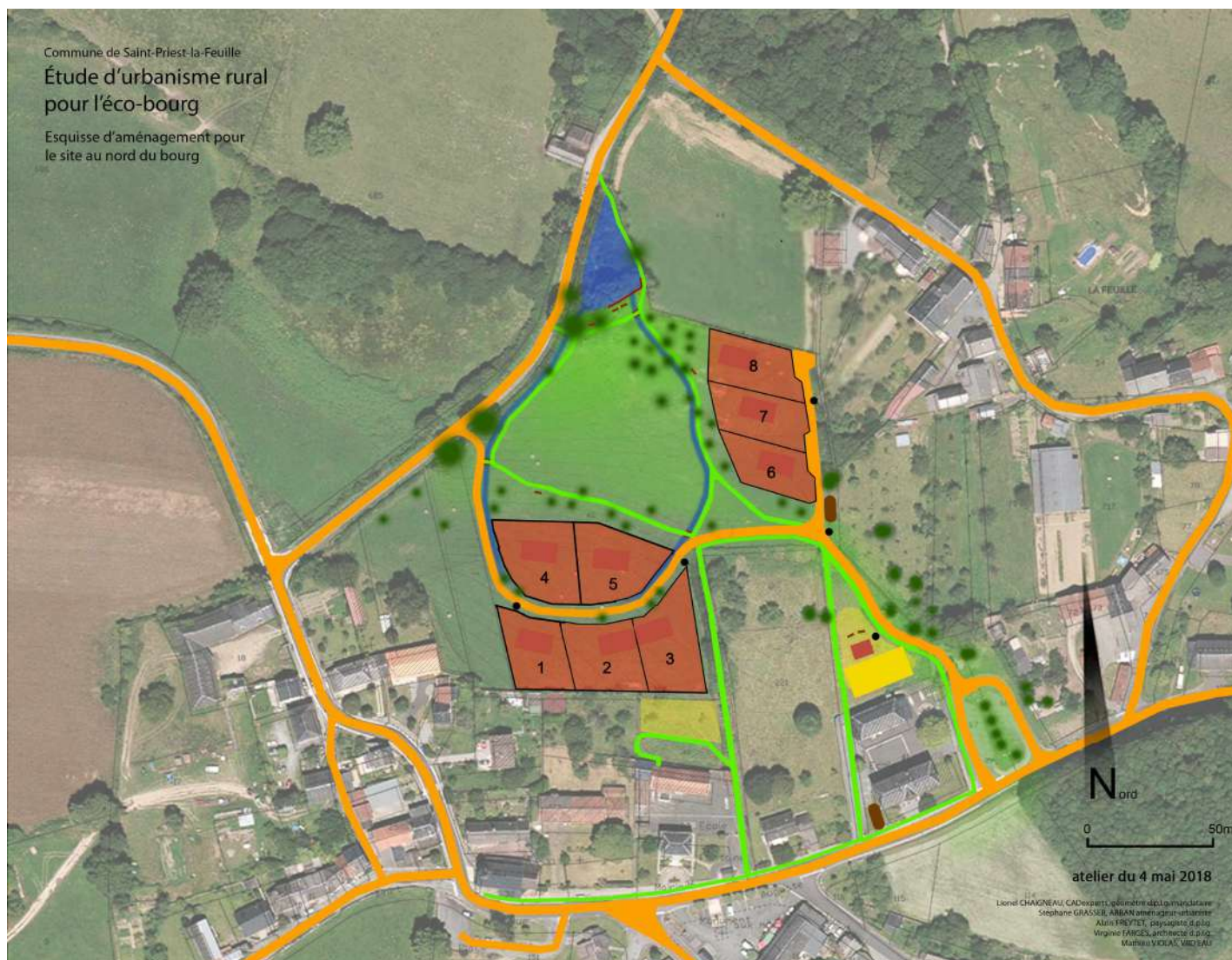
Les voies carrossables seront complétées par quelques cheminements piétonniers permettant des circulations en toute sécurité et donnant accès au vallon.

④ Le programme immobilier

Le programme est composé de 8 constructions, de type maison individuelle, en acquisition. Pour certains lots situés au S du terrain, la mitoyenneté permettrait d'occuper de manière optimale l'emprise à bâtir.



Commune de Saint-Priest-la-Feuille
 Étude d'urbanisme rural
 pour l'éco-bourg
 Esquisse d'aménagement pour
 le site au nord du bourg



Commune de
Saint-Priest-la-Feuille

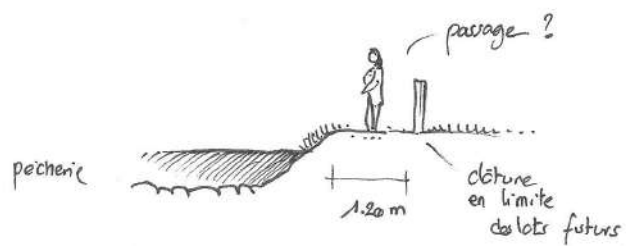
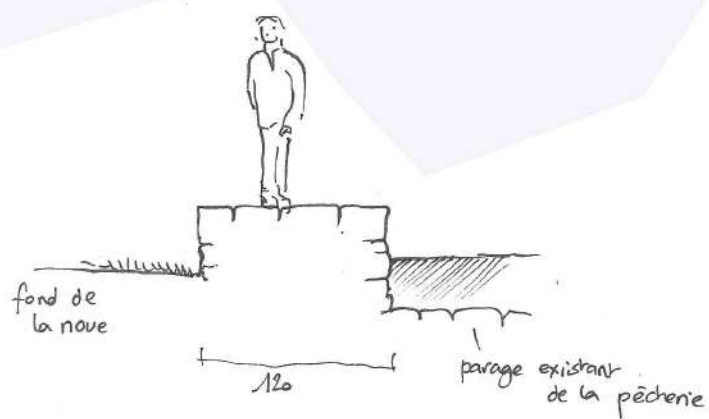
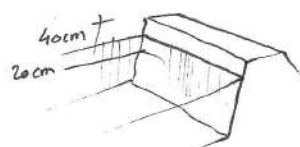
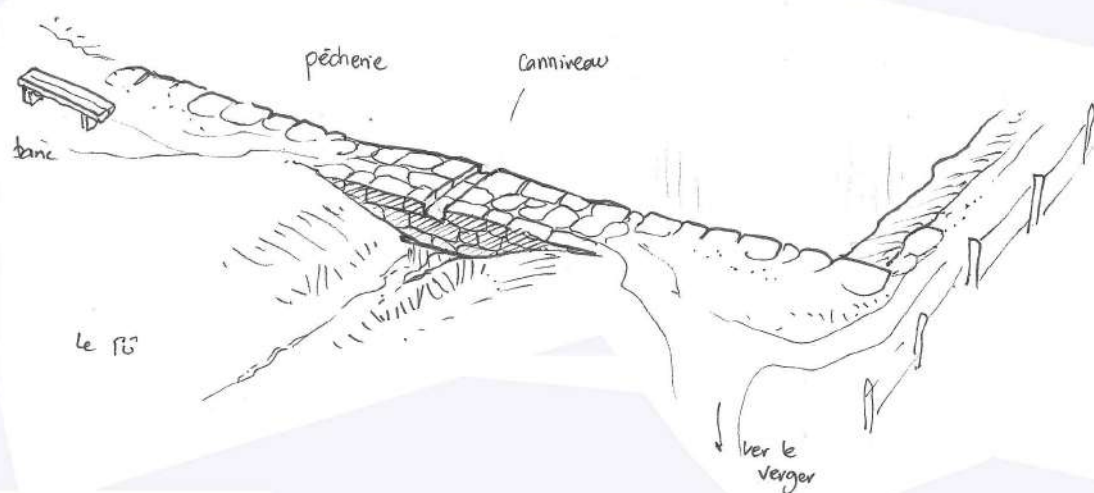
Étude d'urbanisme rural pour l'éco-bourg

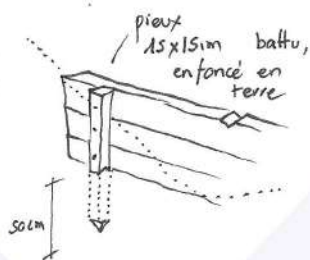
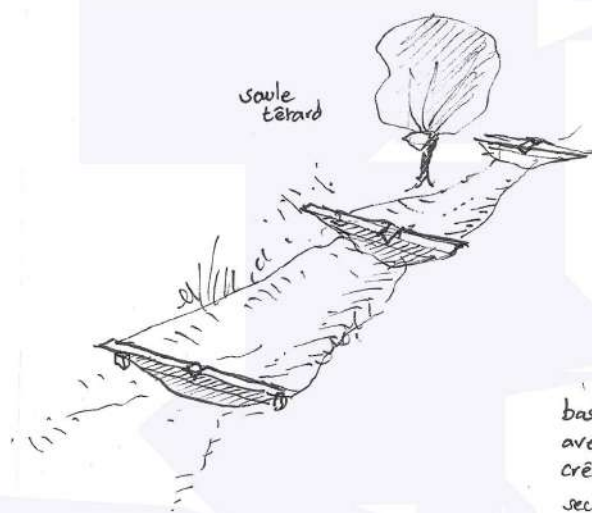
Esquisse
d'aménagement
pour le quartier
de la pêcherie



Lionel CHANGREAU, CADes experts, géomètre d.p.l.g., mandataire
Alain FRETET, paysagiste d.p.l.g.
Stéphane GRASSEY, ARBAN aménageur-urbaniste
Virginie FARGES, architecte d.p.l.g.
Mathieu VIOLAS, VRD'EAU

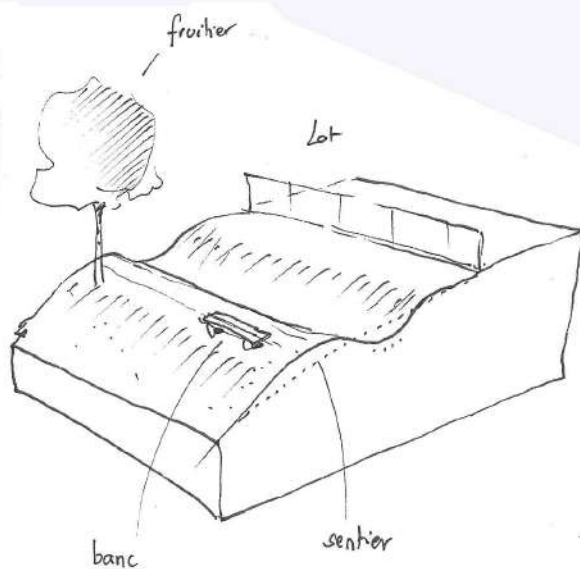
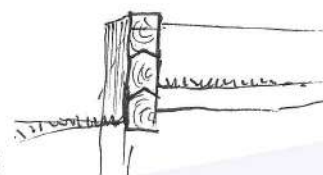
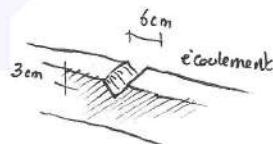
la pêche



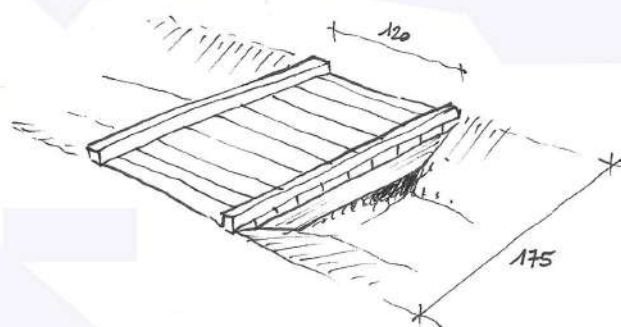
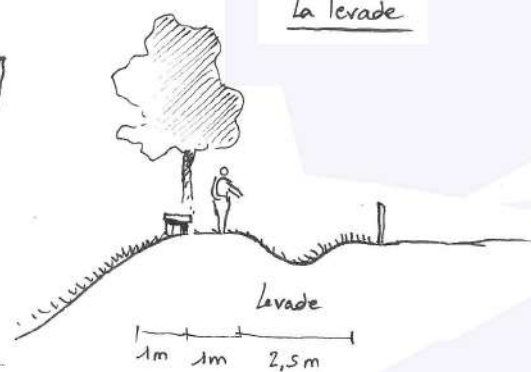


Le "ruisseau"

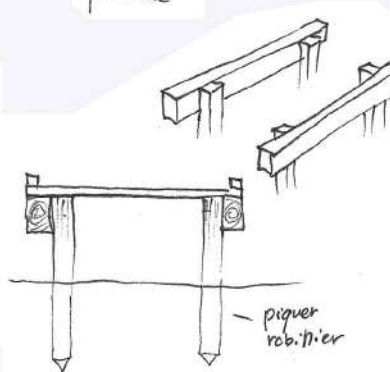
basting 15x25
avec contact en
crête, avec pieux
section carré 15cmx15
visage,
bois dur local
non traité (chêne,
châtaignier, mélèze...)
robinier



La levade



passerelle



PA4 PLAN DE COMPOSITION

Echelle 1/500

- Limites cadastrales
 - Périmètre aménagé
 - Limites des lots
 - Zones constructibles
 - Parties réservées aux équipements collectifs
 - Parties privatives
- Les surfaces des lots ne seront définitives qu'après bornage des lots.



- Enrobé
- Stabilisé terre / pierre
- Stabilisé finitor sable
- Mélange terre-sable cylindré

0 10 20 30 40 50

⑤ Simulation des ambiances









2/. Quartier du vieux chêne

① Les espaces bâtis

Bâties sur un ancien stade de foot, les constructions ne sont pas contraintes par le relief. C'est plus la recherche d'une orientation optimale qui doit guider leur positionnement sur la parcelle, de façon à diminuer le recours aux énergies fossiles.

De la même façon, situées en prolongement de lotissements récents constitués de maisons pavillonnaires sans cachet particulier, elles pourront présenter des formes contemporaines sans pour autant jurer avec leur environnement immédiat (toiture plate, éventuellement végétalisée, ...).

② Les espaces d'agrément

Les espaces d'agrément que constituaient les deux anciens stades ne disparaissent pas totalement : un espace plan est conservé, d'environ 1000 m², qui pourra servir de terrain d'évolution pour les élèves de l'école ainsi que pour tous les habitants qui le désirent. Une petite halle pourrait d'ailleurs être érigée en bordure de cet espace pour servir d'abri et offrir des commodités de base (un point d'eau en particulier).

Par ailleurs, en bordure SO du terrain, là où les pratiquants de pétanque avaient coutume de se retrouver, un espace de jeu pourrait être aménagé, accompagné pourquoi pas d'un petit préau. L'opération pourrait également s'accompagner d'un nettoyage des abords, de manière à amplifier les vues sur le haut du bourg et l'église .

③ Les espaces de circulation et de stationnement

Traitée en stabilisé lorsque le relief le permet, la voirie circulante sera de taille réduite.

Elle s'accompagnera de micro-poches de stationnement afin de desservir les lots, ainsi que le "stade".

Des cheminements piétonniers permettant de longer le bourg en reliant ses points emblématiques pourraient être créés en périphérie de la zone.

④ Le programme immobilier

Le programme est composé de 7 constructions, dédiées à l'acquisition et la location. Afin de répondre à des attentes de mixité sociale ou générationnelle, le programme pourrait mélanger petits et grands logements, et intégrer notamment de petits bâtiments collectifs en pied de talus.

En marge de cette opération d'urbanisme, un travail spécifique sur la requalification de l'entrée du bourg permettrait de marquer une réelle transition entre extérieur et intérieur, tout en améliorant l'esthétique d'un espace aujourd'hui essentiellement dévolu à la voiture (cf. croquis de proposition ci-après).

Commune de Saint-Priest-la-Feuille
**Étude d'urbanisme rural
pour l'éco-bourg**

Esquisse d'aménagement pour
le site au sud du bourg,
quartier du Vieux Chêne



18 novembre 2017
 St Priest - La - Feuille



depuis le petit terrain
 de sport le village s'écrit
 sur le faitage du relief,
 point de vue symétrique
 à celui de la pêcheerie.

Cet espace a le
 potentiel pour devenir
 l'un des beaux
 lieux de campagne
 à proximité du
 bourg, regroupant
 des espaces de
 jeux et
 de promenade.
 Le Vieux
 chêne,
 à l'unanimité
 de l'atelier,
 donne son
 nom au quartier

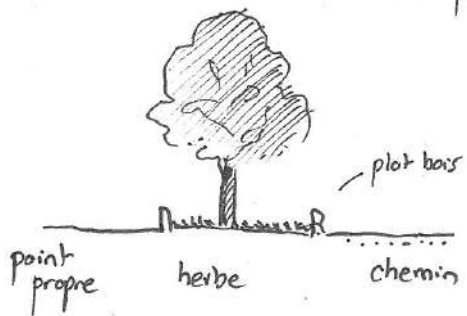


Le vieux chêne trône
 et cadre une belle
 fenêtre sur le clocher.
 Quelques belles boules de
 granit pourraient être dégagées
 et mise en valeur, la lisière nettoyée
 et libérée des remblais qui l'encombrent.

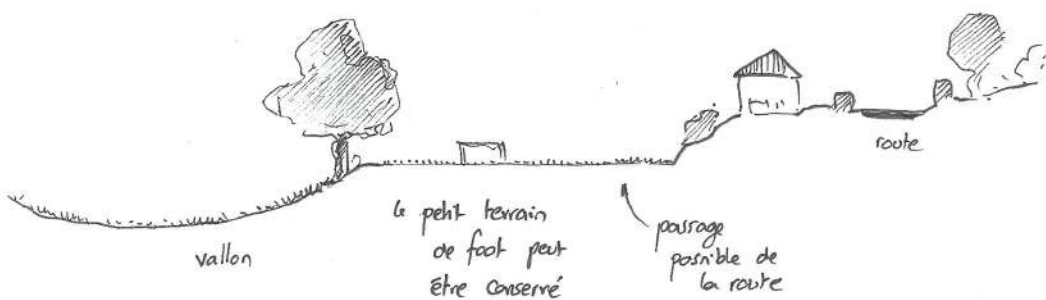
Le jeu de boule serait à conforter accompagné par
 des bancs sympathiques, peut-être un petit préau

tilleul laisser
en forme
libre

pour améliorer l'entrée
de bourg, les tilleuls
existants seraient
à protéger

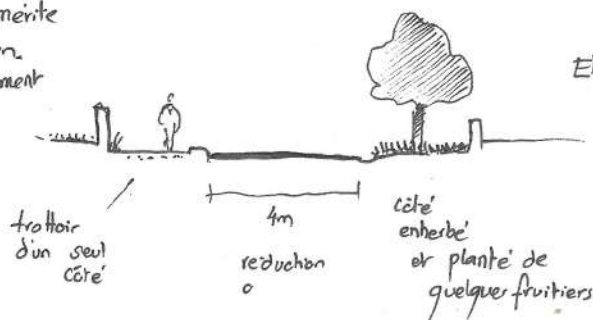


18 novembre 2017
Sr Priest - la - Feuille
le quartier du Vieux Chêne



Etat actuel,
le peintre tiller doit
se retourner dans
sa tombe

La rue Jean-François
tiller mérite
attention
et traitement
pour être
à la hauteur
des attentes
d'un éco-bourg.



Etat projet

⑤ Simulation des ambiances







ANNEXES

1/. Verbatim problématisé des entretiens réalisés

2/. Éléments de programme et règlement de lotissement

3/. Le conte des Baracats – texte de la restitution théâtralisée du travail

« C'est un village-campagne près d'une ville »

« C'est un peu une cité dortoir, le côté pavillonnaire, là »

« On passe not' temps à construire des choses. Si on regarde tout ce qui est inoccupé ! »

« Un lotissement, c'est pas ça qui va faire la vie, ça fera de la population, mais c'est pas suffisant. »

I/. Un bourg où il fait bon vivre, mais ...

« C'est un petit bourg agréable, il est en hauteur, avec de beaux points de vue, c'est la campagne. Pour le reste, c'est dortoir, mais pas que. »

« Saint Priest, c'est un village-campagne près d'une ville. »

« Saint Priest, c'est perdu sans être perdu, c'est calme. »

« C'est une commune proche des lieux de travail, accessible pour devenir propriétaire [...] »

« C'est un peu une cité dortoir, le côté pavillonnaire, là. »

« Au niveau esthétique, c'est pas un bourg super attractif [...]. Mais c'est pas ça qui ferait venir les gens. C'est le milieu associatif qui nous faisait venir dans le bourg. »

« Quand l'école de foot est partie [...], les gens se sont éparpillés. C'était un lieu où on se croisait. »

II/. Construire du neuf ? Pourquoi ? Où ?

Faut-il construire du neuf ?

« Urbaniser le bourg, c'est opportun [...]. Une commune qui ne bouge pas, c'est la mort. »

« Amener du sang nouveau [...] c'est pas obligatoirement des constructions nouvelles. »

« [...] on passe not' temps à construire des choses [...]. Si on regarde tout ce qui est inoccupé ! »

« L'ilôt aux volets rouges, il est vide. Et la ferme à l'entrée du bourg ! »

L'acte de construire : suffisant pour maintenir la vie ?

« Un lotissement, c'est pas ça qui va faire la vie, ça fera de la population, mais c'est pas suffisant. »

« L'éco-bourg n'est pas une solution de ce point de vue : qu'est-ce que ça apporte de construire par rapport à la situation actuelle [de village dortoir] ? »

« Ça me paraîtrait plus intéressant de développer l'activité, avoir une boulangerie, un marché des producteurs ou un dépôt [...], quelque-chose qui favorise le local. »

« Il faut la communication en plus. Et des lieux de rencontre, pas obligatoirement fermés [...] comme à La Souterraine derrière l'église. »

« En théorie, un bourg, ça doit être un lieu hyper important. Et les enfants, ce sont les premiers à faire vivre un bourg. Alors, une place, c'est hyper important de ce point de vue. »

« **Pour faire vivre un centre, il faut trouver des gens qui ont envie de cela. Il faut tabler sur cette mouvance de gens qui ont envie de voir autrement. En réfléchissant sur l'habitat, le choix des matériaux.** »

« **Le terrain du bourg du haut, [...], il est au N et c'est un peu venté** »

« **Le petit stade devait être transformé en habitations. Or sa dimension est plus adaptée au bourg** »

« **La communication entre les différents lotissements, c'est important.** »

A qui s'adresse-t-on ? « Si on veut trouver des gens qui ont [...] envie de s'investir, il faut proposer autre chose que de l'habitat et être ambitieux. Si on n'est pas ambitieux, on trouve des gens qui cherchent simplement un endroit où dormir. »

« Pour faire vivre un centre, il faut trouver des gens qui ont envie de cela [...]. Il faut tabler sur cette mouvance de gens qui ont envie de voir autrement. En réfléchissant sur l'habitat, le choix des matériaux. »

Les terrains identifiés sont-ils les bons ?

« Le terrain du bourg du haut, c'est une dent creuse ..., mais qu'en faire ? Il est au N et c'est un peu venté. »

« Où construire ? Derrière l'école, moi j'irai pas acheter avec l'orientation. En face de l'école, ça reste regroupé, cohérent. »

« Le fonctionnement du bourg n'est pas tourné vers le N. Ce terrain là-haut, il ne favorisera pas le rassemblement. »

« Derrière la mairie, il faut vraiment penser à une circulation, que ça ne soit pas fermé. »

« Pour le terrain prévu sur le haut [...], c'est le dernier pan non défiguré par des lotissements. »

« Le petit stade devait être transformé en habitations. Or sa dimension est plus adaptée au bourg. Lors des vacances, les enfants jouent sur celui-ci. »

III/. Tisser du lien social - Comment ?

« Les gens se rassemblent régulièrement à l'auberge, c'est un vrai point de vie. »

Créer des opportunités de cheminement

« Ce qui peut redonner du dynamisme, c'est [...] des espaces de balade, des chemins sécurisés, mine de rien, ça peut [...] donner de la qualité. »

« La communication entre les différents lotissements, c'est important. Il faut réfléchir des circulations douces [...]. Quand on passe, hop, un p'tit signe ... »

« Y'a pas de cheminements aujourd'hui. Les gens vont aller d'un lieu à un autre en voiture. »

Créer un/des motifs de centralité

« Dans le même temps, c'est pas vraiment une cité dortoir car il y a des associations. Par-contre, les nouveaux venus, on ne les trouve pas dans les assos. »

« Pour sauver les cœurs de ville, il faut se servir des tendances actuelles [...] : la production locale, le bio [...]. »

« On pourrait implanter des petites maisons avec des lieux en commun »

« Il faut imaginer quelque chose de flexible [...] Un lieu accessible, qui puisse aussi répondre à des besoins associatifs »

« On pourrait travailler sur des projets d'installation éphémère [...], créer près de la place un lieu d'échange d'activités, de partage des savoirs, où on puisse s'investir à géométrie variable »

« Retenir des gens avec une boutique sur Saint Priest, c'est compliqué car il y a la facilité des grandes surfaces sur La Souterraine. »

« Faire un marché ? De la vente de produits locaux ... Oui, mais les gens d'ici s'auto-suffisent déjà pratiquement. »

« On pourrait implanter des petites maisons avec des lieux en commun, une salle de jeu pour les enfants [...]. En même temps, si on crée un lieu de rencontre, il faut le faire vivre. »

« Il faut imaginer quelque chose de flexible, qui puisse démarrer lentement. Un lieu accessible, qui puisse aussi répondre à des besoins associatifs [...]. Et pour les jeunes, à part la place, ils n'ont pas d'endroit où se poser. »

« On pourrait travailler sur des projets d'installation éphémère, des choses pour l'été, créer près de la place un lieu d'échange d'activités, de partage des savoirs, où on puisse s'investir à géométrie variable. »

1/. Les espaces d'habitation

■ **Préciser le programme immobilier**

* Quelles sont les populations à accueillir :

- ☒ jeunes sans enfants
- ☒ familles
- ☒ personnes âgées
- ☒ personnes seules
- ☐ autres

* Quels sont les types de logements à construire :

- | | | |
|--|--|---|
| ☒ locatif social | ☐ logements individuels | ☒ petits logements (T1 au T3) |
| ☐ locatif communal | ☐ logements individuels groupés | ☒ grands logements (T4 et +) |
| ☒ locatif privé | ☐ logements collectifs | ☒ logements mitoyens |
| ☒ accession à la propriété | | ☒ logements de plain-pied |
| ☐ habitat participatif – groupé | | ☐ logements à étage(s) |
| ☐ lots en vente libre | | |

* Mutualise-t-on certaines fonctions, certains équipements :

- | | |
|---|--|
| ☒ vergers | ☐ production d'énergie |
| ☒ compost | ☒ bornes pour voitures électriques |
| ☐ local de bricolage | ☐ système de transport partagé (voiture / vélo) |
| ☐ chambre d'amis | ☒ point de collecte des déchets non compostables |
| ☐ buanderie | ☐ autres |
| ☐ poulailler | |

* Permet-on l'implantation d'activités économiques :

- ☐ commerces
- ☒ atelier pour artisan
- ☐ services
- ☐ entreprise

■ **Définir le niveau d'exigence en matière d'environnement**

* Gestion des eaux pluviales :

- | | |
|--|--|
| ☐ gestion à ciel ouvert par noue au bassin de rétention | ☒ dispositif de stockage de l'eau de pluie |
| ☐ réseau souterrain | ☐ dispositif de réutilisation de l'eau de pluie |
| ☒ obligation de gestion des eaux pluviales à la parcelle | |

* Assainissement :

- ☒ collectif
- ☐ semi-collectif
- ☐ individuel
- ☐ individuel avec fortes exigences environnementales (toilettes sèches, phyto-épuration ...)

* Éclairage public :

- ☐ absence d'éclairage public
- ☒ extinction des lampadaires au-delà d'une certaine heure
- ☐ réglementation des éclairages individuels extérieurs

* **Architecture écologique, paysage :**

- | | | |
|---|---|--|
| ☒ bâtiments bioclimatique | ☐ absence de clôtures | ☒ respect du modelé du terrain |
| ☐ bâtiments passifs | ☒ végétation locale | |
| ☐ bâtiments à énergie positive | | ☐ gestion écologique des chantiers |
| ☒ matériaux écologiques | | |
| ☐ matériaux locaux | | |

■ **Calibrer la voirie**

* **Quelle est la nature des dessertes :**

- | | |
|---|---|
| ☐ de desserte locale | ☐ bitumée |
| ☐ de desserte extra-locale | ☒ stabilisée |
| ☒ sens unique | |
| ☐ double sens | ☒ regroupement des stationnements |

2/. Les espaces naturels

* **Gestion de l'eau :**

- ☒ restaurer la pêche
- ☒ mettre en valeur les écoulements d'eau / ruisseau

« Eco-quartier de la pêcheirie » Saint Priest la Feuille

Règlement

Introduction

Le présent document a été établi sur la base d'un travail collectif ayant associé élus et habitants de la commune de Saint Priest La Feuille durant pratiquement un an, autour de la notion d'éco-bourg.

Il manifeste les priorités dégagées à cette occasion par les participants, priorités qui s'inscrivent toutes au cœur des problématiques de développement durable :

- rechercher la meilleure intégration possible des aménagements et constructions futures dans le paysage existant : respect de la morphologie initiale du site, continuité avec le bâti existant,
- minimiser l'impact sur l'environnement,
- créer des espaces publics privilégiant le lien social et les opportunités de de rencontre,
- privilégier une architecture et des matériaux économes en énergie,
- promouvoir des matériaux sans effet sur la santé des occupants ...

Il est complété par un guide didactique destiné à illustrer et vulgariser les principales règles figurant ci-après.

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

ARTICLE 1 - OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'urbanisme d'intérêt général imposées dans le lotissement de la pêcheirie à Saint Priest la Feuille. Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction en entier, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIETE

Les terrains figurant au plan annexé appartiennent *-avant leur commercialisation -* à la commune de Saint Priest la Feuille.

ARTICLE 3 - SITUATION DU LOTISSEMENT ET REFERENCES CADASTRALES

Le lotissement est situé à la lisière Nord du bourg de Saint Priest la Feuille, en continuité du bâti existant. Il présente une pente orientée vers le N-E, l'altitude passant de 432m au S-O à 422 m au N-O.

Il figure au plan cadastral sous les numéro AD 222, 225, 227 et 43, pour une superficie totale de 2ha, 03a, 03ca. Au sein de cette emprise, les 8 lots commercialisés comptent pour une superficie de 6 135 m² (à préciser après bornage).

TITRE II - ORGANISATION GÉNÉRALE DU LOTISSEMENT

ARTICLE 4 - DESCRIPTION DU LOTISSEMENT

Le lotissement est à usage principal d'habitation. Les constructions à destination de bureaux, de commerce, d'artisanat peuvent être autorisées sous réserves qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens . Cette activité professionnelle est associée à l'habitation.

Il comporte :

- des espaces privatifs. Les terrains compris dans le périmètre du lotissement sont divisés en huit (8) lots constructibles à usage principal d'habitation, de formes et de dimensions définies au plan de composition du lotissement.
- des espaces publics, propriété de la commune : voirie (route, stationnement et chemins, cf. plan d'aménagement du lotissement), prairie enherbée, verger, « city park » et espaces de loisirs.

ARTICLE 5 - REALISATION DU LOTISSEMENT

Le lotissement sera réalisé en une seule tranche. Il comporte 8 lots :

Numéro des lots	Superficie indicative en m ²
1	800
2	870
3	825
4	775
5	785
6	640
7	700
8	740
Surface totale	6135

Les superficies indiquées sont approximatives. Les superficies exactes seront définies après bornage par un géomètre expert, membre de l'ordre.

ARTICLE 6 - DESSERTE DES TERRAINS, CIRCULATION, STATIONNEMENT ET DEPOT

Les accès aux terrains figurent au plan de composition. Aucun accès supplémentaire ne sera ouvert.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, au moins une place de stationnement devra être aménagée sur chaque lot. Une place de stationnement correspond à 25 m², circulation comprise.

Dans le cas où une activité sera exercée sur un lot, les besoins en stationnement correspondant devront également être satisfaits sur celui-ci.

Les voiries lourdes sont évitées. Elles seront effectuées en « stabilisé renforcé » ou autre technique de revêtement du sol perméable et écologique. Le recours à l'enrobé n'est utilisé que pour les fortes pentes (éviter le ravinement).

Les terrains lotis étant destinés à l'habitation, il est interdit d'y installer tout dépôt, vieux véhicules, industrie et installation classée.

Enfin, les espaces de stationnement et de circulation internes aux lots seront réalisés en matériaux drainants (pas de béton, bitume, ...).

ARTICLE 7 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable : toutes les parcelles seront raccordées en souterrain au réseau d'eau potable. Le raccordement de la maison au coffret individuel et la pose du compteur sont à la charge de l'acquéreur.

Eau pluviale : la collecte individuelle des eaux pluviales en provenance des toitures est obligatoire et se fera par citerne, aérienne ou enterrée, d'une capacité au moins équivalente à 3 m³. Lorsque la citerne est installée en aérien, elle sera masquée (bois naturel, végétation, installation dans un appenti, ...). Le trop plein sera relié au réseau de collecte des eaux pluviales. L'utilisation des eaux de pluie pour un usage domestique est autorisée mais devra se faire par l'intermédiaire d'un réseau de distribution bien séparé du réseau d'eau potable.

Eaux usées : l'évacuation des eaux usées se fera par raccordement au réseau collectif d'assainissement. Des culottes de branchement seront disponibles au droit des lots mais sur le domaine public.

Électricité, téléphone : les constructions seront raccordées en souterrain aux différents réseaux. Les branchements depuis les coffrets de branchements individuels sont à la charge des acquéreurs et seront obligatoirement réalisés en souterrain.

Les capteurs d'énergie solaire photovoltaïques et thermiques sont autorisés. Ils devront être intégrés à l'environnement : toitures, façades ou jardin.

Éclairage public : il est à la charge de la commune, est réalisé de façon la plus économe possible et évite la pollution lumineuse. Six points d'éclairage, équipés d'un panneau ou d'un abat jour dirigeant le flux lumineux vers le sol, seront installés. Le réseau électrique d'éclairage est enterré. Sa gestion est confiée à la commune.

TITRE III - AMENAGEMENT DES LOTS

ARTICLE 8 - MODELAGE DES TERRAINS

La disposition et l'implantation des constructions doivent tenir compte de la topographie originelle du terrain et s'y adapter.

Le modelage des terrains par terrassement ne devra pas altérer l'aspect du terrain naturel. Les déblais sont réutilisés sur le terrain. Les remblais sont limités à 1m50 par rapport au terrain naturel afin d'insérer au maximum les maisons dans la pente.

Les remblais importants et enrochements sont interdits.

Les rez de chaussée doivent "coller" au terrain : pas de tertre, de terre plein ou de plate forme sur lesquels la maison serait juchée. Un léger décaissement est autorisé compte tenu de la déclivité du terrain, pour que les constructions s'intègrent le plus possible à la pente. Le remblai est réutilisé sur place (pas de dépôt en décharge).

ARTICLE 9 - SOLS ET PLANTATIONS

Le sol naturel sera respecté en évitant les bouleversements et le passage en tous sens des engins de chantier.

Les espaces laissés libres de toute construction doivent être régulièrement et correctement entretenus. L'usage de pesticides ou engrais de synthèse est totalement interdit. Il en est de même pour le désherbage de la voirie, des fossés et des noues qui incombe à la commune. Les espaces verts doivent couvrir au moins 60 % de la superficie de la parcelle. Les matériaux imperméabilisant le sol sont interdits.

Les arbres d'ornement et ceux composant les haies devront appartenir aux espèces figurant sur la liste annexée.

Sont totalement proscrites les plantes exotiques invasives (i.e. les plantes non-indigènes colonisant spontanément et perturbant les écosystèmes environnants) telles que : Érable negundo, Herbe de la Pampa, Renouées du Japon et de Sacchaline, Faux-Vernis du Japon, Rhododendron pontique, *Phytolacca americana* (liste non exhaustive).

Il est fortement recommandé de limiter l'usage d'espèces introduites à fort potentiel allergène (Cupressacées, ambrosie, graminées exotiques comme *Pennisetum*...).

Toute plantation d'arbres de haute tige (plus de 7 mètres) ne devra pas porter préjudice au besoin en éclaircissement des habitations voisines.

TITRE IV - DISPOSITIONS CONCERNANT LES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 10 - EXAMEN DES PROJETS DE CONSTRUCTION

De manière générale, et afin de garantir une bonne prise en compte des éléments du présent règlement, les projets de constructions seront soumis aux élus de Saint Priest la Feuille, ainsi qu'aux services compétents de la communauté de communes (paysagiste et urbaniste) ou du Conseil à l'Architecture, l'Urbanisme et l'Environnement (CAUE) de la Creuse. Pour les lots 6, 7 et 8, le projet sera soumis à l'Architecte des Bâtiments de France (UDAP de la Creuse, Guéret, 05 55 52 11 52).

ARTICLE 11 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble des lots, les constructions à usage d'habitation seront édifiées à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition, à l'exception des abris de jardin/garages qui pourront être implantés en limite séparative de lots (sauf lots 6 et 7) ou en appentis contre l'habitation principale.

La mitoyenneté permettant des économies d'énergie conséquentes, les constructions pourront être mitoyennes deux à deux et implantées en limite de lot.

En cas d'implantation en retrait des limites séparatives, la distance entre la limite et le bâtiment sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans être inférieure à 3m, dès lors que cet espace est laissé libre.

Les faîtages seront orientés conformément au plan de composition.

D'une façon générale l'implantation des constructions sur la parcelle ne devra pas empêcher les apports solaires passifs et directs aux constructions voisines.

ARTICLE 12 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions sera comprise dans la zone constructible définie au plan de composition. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, la surface au sol des logements (hors garage et annexes) ne pourra excéder 150 m².

Les bâtiments annexes ne peuvent excéder, cumulés avec le bâtiment d'habitation une surface au sol de 200m².

Ne sont pas comprises dans ces 200 m² les terrasses et coursives éventuellement créées.

ARTICLE 13 - ASPECTS EXTERIEURS DES CONSTRUCTIONS

Les constructions présenteront de manière générale une simplicité de forme, un volume rectangulaire, ainsi qu'une unité d'aspect et de matériaux afin de s'intégrer dans le site et d'améliorer leur efficacité thermique.

Hauteur maximale des constructions

* Lots 1 à 3 et 6 à 8 : constructions de plain-pied, avec possibilité d'aménager les combles, sous-sols interdits. Pour ces constructions, la hauteur maximale à l'égout de toit (gouttière) sera de 3,5m.

* Lots 4 et 5 : rez-de-chaussée plus un étage, sous-sols interdits. La hauteur absolue de tout point du faîtage de la construction mesurée par rapport au sol naturel ne devra pas dépasser neuf mètres (9 m).

Toitures

Les toitures seront à deux pans, avec une pente de 30° minimum.

La couverture sera réalisée prioritairement en ardoise ou bardeaux de bois. Le bac acier de teinte ardoise est toléré, de préférence à joints debout. Les tuiles (terre cuite et béton), tout comme le fibro-ciment et la tôle ondulée sont interdits en couverture.

Les fenêtres de toit (velux) sont autorisées. Elles seront plus hautes que larges.

Façades

Les matériaux utilisés seront issus, de manière privilégiée, de filières locales. :

- bardage bois, non verni,
- pierre locale
- enduits chaux ou terre. Leur teinte devra se référer aux teintes en usage dans le bâti traditionnel (cf. nuancier joint en annexe).

Ne sont pas autorisés en parement les matériaux suivants :

- * le béton
- * les bois exotiques
- * le PVC
- * le bac acier (sauf en toiture)

Les balcons, galeries ou terrasses seront désolidarisés du bâtiment auquel ils sont attenants pour éviter tout pont thermique.

Ouvertures et Menuiseries

Les menuiseries seront en bois, voire mixtes « bois-aluminium » du fait de leur impact positif sur la performance thermique des bâtiments.

L'emploi du PVC est fortement déconseillé. L'emploi du PVC blanc est proscrit.

Leur teinte devra se référer aux teintes en usage dans le bâti traditionnel.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes auront une hauteur correspondant à un rez de chaussée. Dans tous les cas, la hauteur absolue de tout point du faîtage de la construction mesurée par rapport à la projection verticale de ce point sur le sol naturel avant travaux ne devra pas dépasser six mètres (6 ml).

La hauteur à l'égout de la couverture calculée comme ci-dessus ne pourra pas dépasser trois mètres cinquante (3,50 ml).

Les toitures des bâtiments annexes seront à double pente sauf dans les cas suivants :

- * lorsque l'annexe est réalisée en appui du bâtiment principal, une toiture monopente est autorisée ;
- * lorsque l'annexe est indépendante du bâtiment principal et située en limite de parcelle, une toiture monopente est autorisée quand c'est la façade arrière qui est en limite.

Pour tous les autres éléments, les bâtiments annexes sont soumis aux mêmes règles que les bâtiments principaux.

ARTICLE 14 - CLOTURES ET HAIES

L'aménagement sans clôture est encouragé. Dans le cas où le projet de construction prévoit des clôtures, celles-ci devront être décrites (espèce et implantation), dans le projet architectural paysager et environnemental (PAPE) de la demande de permis de construire.

Les clôtures entre les lots et en fond de lot ne pourront être constituées que d'une haie vive composée majoritairement de feuillus d'essences locales traditionnelles (cf. liste figurant en annexe du présent règlement) ou faites de piquets de bois local (châtaignier ou mélèze) non traités, si possible issus de forêts labellisées "forêt durable" (FSC...). Dans ce cas, les piquets seront reliés par du fil galvanisé (clôture type ganivelle) ou du grillage pour animaux.

Les clôtures ne devront pas dépasser 1m 50 de hauteur.

Sont interdites les haies mono-spécifiques composées d'espèces persistantes type thuyas ou laurier.

De la même façon, sont interdits : les murets et piles de portail en béton, les murs avec enduits ciment, les portails et barrières en PVC, le grillage soudé en panneaux, les matériaux d'imitation (faux bois, fausse pierre).

ARTICLE 15 - BRANCHEMENTS TECHNIQUES

Les antennes et les paraboles extérieures devront être implantées de façon à être le moins visibles possible et seront teintées pour se rapprocher du support.

TITRE V - SERVICES PUBLICS GENERAUX

ARTICLE 16 - GESTION DES DECHETS

- Gestion des déchets du chantier en références aux engagements « chantiers propres » : le propriétaire veille à l'application de la réglementation par son entreprise ou s'y conforme à titre personnel en tant qu'auto-constructeur.
- Gestion des déchets quotidiens non compostables : les propriétaires suivent la politique en vigueur sur la commune.
- Gestion des déchets compostables des ménages : les composts familiaux sont autorisés.

ANNEXE I

LISTE DES ESPÈCES VÉGÉTALES D'ESSENCES ADAPTEES RECOMMANDÉES

Type	Nom commun	Nom latin	Hauteur
Arbres de grand développement	Hêtre commun	<i>Fagus sylvatica</i>	30 à 40 m
	Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>	20 à 30 m
	If commun	<i>Taxus baccata</i>	20 m
	Pin sylvestre	<i>Pinus sylvestris</i>	35 à 40 m
	Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>	20 à 40 m
	Érable plane	<i>Acer platanoides</i>	20 à 30 m
	Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>	20 à 30 m
	Merisier	<i>Prunus avium</i>	25 à 35 m
	Châtaignier	<i>Castanea sativa</i>	25 à 35 m
	Charme	<i>Carpinus betulus</i>	10 à 25 m
	Bouleau verruqueux	<i>Betula pendula</i>	20 à 25 m
	Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>	20 à 25 m
	Érable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>	20 à 30 m
	Érable Champêtre	<i>Acer campestre</i>	12-18m
	Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	15 à 30m
Arbres de petit développement	Houx	<i>Ilex aquifolium</i>	2 à 10 m
	Aubépine monogyne	<i>Crataegus monogyna</i>	4 à 10 m
	Bourdaine	<i>Frangula alnus</i>	1 à 5 m
	Sorbier des oiseleurs	<i>Sorbus aucuparia</i>	1 à 15 m
	Pommier	<i>Malus sp</i>	3 à 15 m
	Poirier	<i>Pyrus sp</i>	3 à 18 m
	Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	5 à 20 m
Arbustes	Groseillier à maquereau	<i>Ribes uva-crispa</i>	1 à 1,5 m
	Rosier des champs	<i>Rosa arvensis</i>	1 à 2 m
	Églantier	<i>Rosa canina</i>	1 à 5 m
	Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>	
	Sureau noir	<i>Sambucus nigra</i>	2 à 10 m
	Viorne obier	<i>Viburnum opulus</i>	2 à 4 m
	Genévrier commun	<i>Juniperus communis</i>	2 à 10 m
	Cornouiller sanguin	<i>Cornus sanguineum</i>	1 à 4 m
	Noisetier commun	<i>Coryllus avelana</i>	1 à 6m

TABLE DES MATIERES

A - Préambule.....	2
B - Rappel des éléments de méthode.....	2
C - Portrait de bourg, lecture paysagère et urbaine.....	3
C 1 - Le site.....	3
Les évolutions dans le temps du bourg.....	3
Ambiances urbaines et types d'architectures.....	12
C 2 - Portrait statistique.....	20
C 3 - Paroles d'habitants.....	21
D - Enjeux et intentions : un "village campagne proche de la ville".....	23
D 1 - Ménager le site en lui conservant son aspect campagnard.....	23
D 2 - Conforter le cœur du bourg, renforcer sa centralité.....	23
D 3 - Schéma des intentions d'ensemble et croquis descriptifs.....	24
D 4 - Plans de composition pour les terrains N et S et croquis descriptifs.....	26
1/ Quartier de la pêche, entre Saint Priest et La Feuille.....	26
2/ Quartier du vieux chêne, au niveau du stade de foot.....	37
Annexes.....	44
Verbatim des entretiens réalisés.....	45
Éléments de programme et règlement de lotissement.....	48
Petite boîte à outils à l'usage des futurs habitants.....	57
Le conte des Baracats - texte de la restitution théâtralisée du travail.....	65