



Saint-Moreil
Creuse - Limousin

ÉTUDE URBAINE ET PAYSAGÈRE DU BOURG ET DES HAMEAUX

COMMUNE DE SAINT MOREIL

Juliana Jimenez
URBANISTE



NOVEMBRE 2018

INTRODUCTION

L'État a établi de nouvelles règles d'urbanisme pour les communes au « RNU » (règlement national d'urbanisme). Ces règles ont été encore plus contraintes par une doctrine départementale qui contraint d'avantage les possibilités de construction de maisons nouvelles (diminution de la distance entre les constructions et du nombre minimal de maisons par village).

Dans le même temps, la compétence urbanisme détenue par les communes a été déléguée aux Communautés de Communes dotées d'un PLUi (Plan Local d'Urbanisme Intercommunal). Les communautés de communes qui ne sont dotées d'un PLUi devront en faire un et récupéreront ainsi la compétence.

Nous sommes en 2018 et le travail pour notre territoire devrait débuter d'ici deux ans.

Le PLUi, aux termes de discussions et d'ateliers thématiques avec les communes établira de façon définitive les différentes zones à urbaniser ou à ne pas urbaniser. Ainsi les secteurs patrimoniaux mais aussi agricoles, forestiers, à vocation de lotissement, de loisirs, artisanale ou commerciale et industrielle seront-ils consignés et s'imposeront aux communes membres de la Communauté de Communes.

Dès lors, la question s'est posée à certains membres du Conseil Municipal avec une réelle inquiétude, arrivant à la conclusion suivante : il nous faut pré-étudier le territoire de notre commune pour mieux nous connaître et ainsi pouvoir défendre des zones sur lesquelles des projets pourraient émerger à plus ou moins long terme.

Cette étude n'est pas une préfiguration de PLU. C'est un état des lieux à un instant T qui nous permet de prendre du recul et trouver quelques idées d'actions à mettre en place pour nous améliorer encore en termes d'occupation du domaine public, de mise en valeur, de constructibilité, d'envies et de projets émergents grâce aux ateliers qui se sont tenus le 9 juillet 2018, réunissant 15 personnes de tous horizons de la commune.

Le tableau ainsi brossé n'est pas tout noir ou tout rose. On connaît les difficultés d'un monde rural en

souffrance. La commune doit œuvrer sur tous les leviers mis à sa disposition pour imaginer un avenir. Cette étude reste à la disposition de celles et ceux qui souhaitent s'investir dans l'avenir à St Moreil et se servir comme base pour établir des pistes de réflexion.

Les chiffres sont un peu décourageants mais ils fluctuent. Ainsi, entre le début et la fin de l'étude, au village du pommier 4 maisons se sont vendues. Les 4 vont devenir des résidences principales ; deux d'entre elles totalisent 6 enfants (et 8 le week end !), une accueille un couple de trentenaire et la quatrième un couple de jeunes retraités. Les chiffres des résidences secondaires est à prendre en compte dans les réflexions de mise en place d'actions temporaires (de mai à octobre par exemple) et ainsi donner envie de (re)venir s'établir ici à l'année.

MÉTHODOLOGIE

La présente étude est composée d'une première phase de recherche documentaire et d'enquête de terrain et suivie d'une deuxième phase qui comprend la formulation du plan d'actions. Ces deux étapes ont été élaborées de la manière suivante :

Enquête de terrain

Lors de cette phase, l'équipe municipale a été fortement sollicitée afin de fournir au bureau d'études un maximum d'informations et de données d'entrées. Ces données ont permis au bureau d'études d'établir les cartographies nécessaires pour établir les cartographies d'état des lieux du bâti à l'échelle des bourgs et des hameaux.

Pour cela, une réunion de travail a été organisée avec l'équipe municipale en charge de la mission. Lors de cette réunion, l'équipe municipale et les services techniques ont permis l'identification sur fond cadastral, des informations suivantes :

- Bâtiments à vendre
- Bâtiments en ruine
- Résidences secondaires
- Logements locatifs

Cette réunion de travail a été suivie d'une visite de la commune avec l'équipe municipale en charge de la mission.

Les données d'entrée

La municipalité a fourni la liste des permis de construire déposés au cours des 10 dernières années (type de construction, année) permettant au bureau d'études d'identifier le rythme de construction sur la

commune. La municipalité a également fourni le diagnostic d'assainissement, ce qui a permis d'identifier les secteurs les plus aptes à accueillir de nouvelles constructions.

Le diagnostic stratégique

En parallèle de l'enquête de terrain, le bureau d'études a engagé une phase de travail documentaire et cartographique afin de compléter l'état des lieux du territoire actuel.

Les thématiques suivantes seront abordées :

- Évolution démographique
- État actuel du parc de logements
- Repérage cartographique du bâti à l'échelle des bourgs et des hameaux
- Analyse sensible des entrées de bourgs et des hameaux, de l'architecture et du paysage

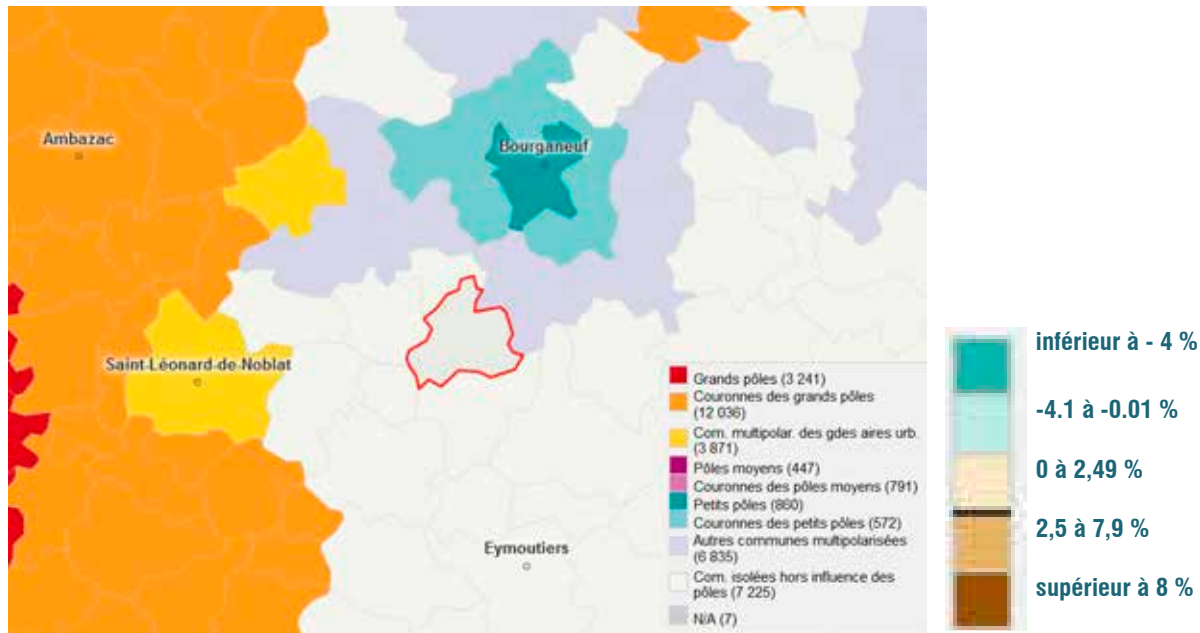
L'approche stratégique

La phase de diagnostic a abouti à une réflexion visant la définition d'une orientation stratégique à mener à l'échelle de la commune. Pour Saint-Moreil, compte tenu des tendances actuelles d'évolution de l'urbanisation et du phénomène de vacance, le potentiel de constructibilité ne semble pas être un enjeu territorial. Par contre, le diagnostic a permis d'identifier d'autres axes de développement qui ont été abordés lors d'une réunion publique tenue en mairie le 9 juillet 2018.

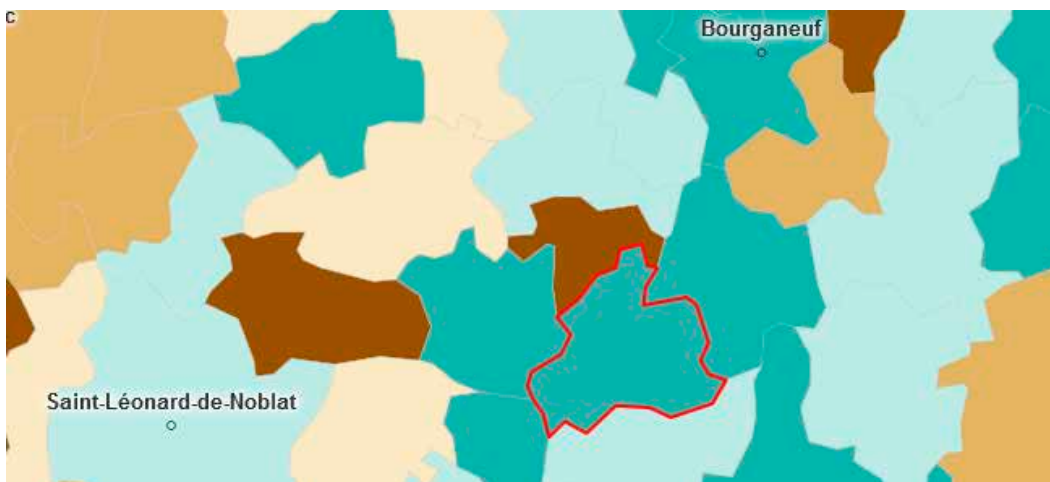
Cette réunion publique a permis, sur la base de travail engagé dans l'étape de diagnostic et des axes de développement définis conjointement avec l'équipe municipale, de définir un plan d'actions à l'échelle du bourg, des hameaux et du territoire.

DIAGNOSTIC

LE POLARITES URBAINES



L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION



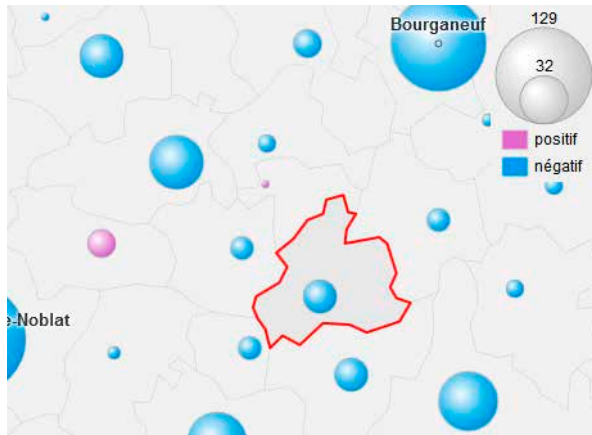
La commune de Saint-Moreil est classée au titre de l'INSEE comme une «commune isolée hors influence des pôles». Ce classement est principalement dû au fait de son éloignement par rapport au grand pôle urbain de Limoges (41 km) et au pôle relais de Bourgneuf, qui se trouve à 20 km.

Elle se trouve également à l'intérieur d'une ceinture rurale qui peine à construire une polarité à l'échelle intercommunale. On constate en effet qu'au Sud de la couronne rurale du pôle relais de Bourgneuf, aucune commune arrive à atteindre un niveau d'équipements et de services lui permettant de polariser le territoire. C'est à dire que la commune de Saint-Moreil se trouve dans une ceinture rurale qui manque de structuration territoriale, et par conséquent d'attractivité.

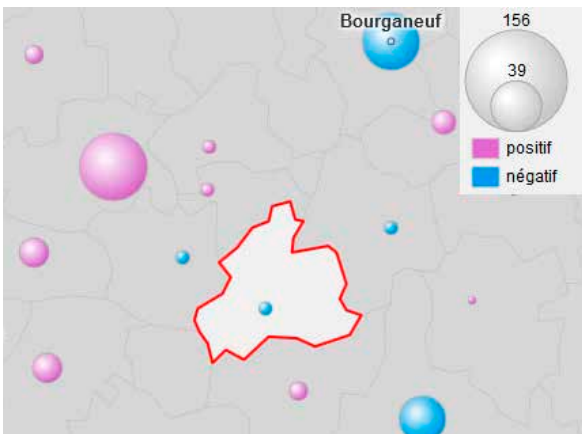
L'évolution de la population

Ce manque d'attractivité se révèle également par les tendances d'évolution démographique de la population. On observe en effet sur la commune un taux négatif entre la période 2009-2014 égal

Solde naturel -16%



Solde migratoire -3%



à -7,87% (données du recensement de l'INSEE 2014 - chiffres 2009-2014).

On observe également dans la cartographie ci-contre que cette perte de population est aussi enregistrée dans les communes voisines, compris la commune de Bourganeuf, pôle relais du canton et de l'intercommunalité.

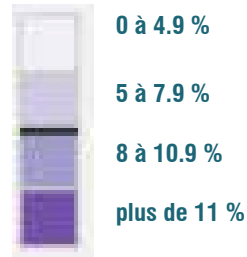
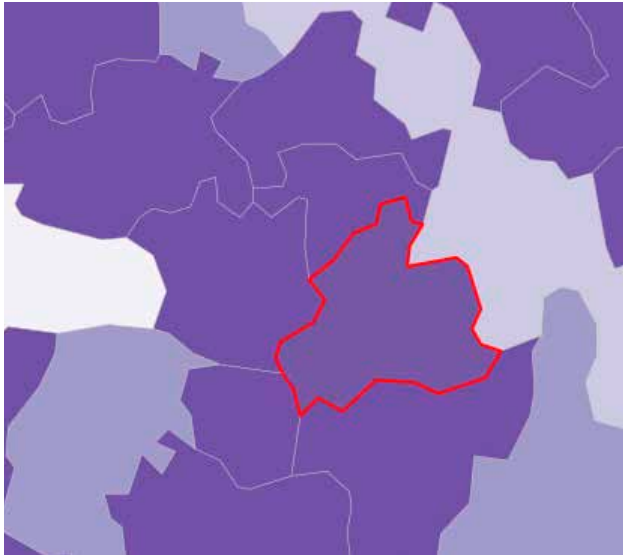
Cette baisse démographique annuelle est liée à la faiblesse du solde naturel, qui atteint entre la période 2009-2014 un taux égal à -16%. Cette donnée est symptomatique du vieillissement de la population à l'échelle communale. A cela se rajoute un solde migratoire (rapport entre les entrées et les sorties du territoire) aussi négatif et égal à -3%. Cette donnée montre que malgré l'arrivée ponctuelle de nouveaux habitants, ces entrées n'arrivent pas à compenser les départs de la commune.

On arrive donc à un constat qui vise à mettre en avant le manque d'attractivité du territoire et la faiblesse de l'évolution de la population. Par conséquent, la problématique concernant le potentiel de constructibilité de la commune n'est pas identifiée comme une contrainte à court et à moyen terme.

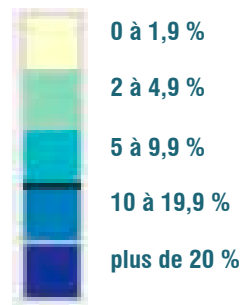
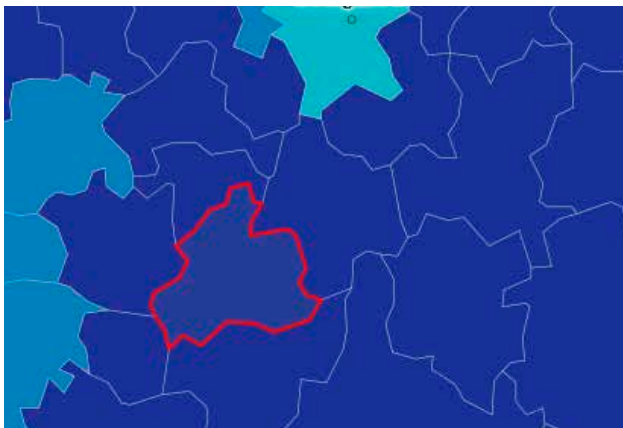
L'économie

L'économie du territoire est ouvertement tournée vers l'agriculture, mais la pérennité de l'activité est mise en péril par la perte d'emplois dans le domaine. Ce constat est relevé par le Conseil Régional Nouvelle Aquitaine dans cet extrait : « Forte vocation agricole du territoire, orientée vers l'élevage bovin viande ou mixte. L'agriculture y est en grande difficulté. C'est le territoire qui a perdu le plus d'emplois agricoles entre 2008 et 2013 (-23%) »

Le phénomène de vacance



Les résidences secondaires



La commune possède un parc de 273 logements au global.

Le phénomène de la vacance des logements est un phénomène généralisé à l'échelle intercommunale, avec différents degrés de concentration en fonction des communes.

Sur la commune de Saint Moreil on observe un taux très important, 17,2% en 2014, alors que sur certaines communes voisines (Saint-Junien-la-Brégère, Montboucher ou Saint-Pierre-Chérignat) on observe des taux beaucoup moins importants, variant entre 5,4% et 9,8%

Cette vacance peut-être légèrement relativisée si l'on tient compte de la dynamique du marché immobilier. Selon le constat de la municipalité et le temps constaté entre la mise en vente d'un bien immobilier et la vente, le marché immobilier de Saint-Moreil semble avoir une bonne dynamique. Toutefois, cette dynamique est observée seulement sur les biens vacants mis en vente et qui ne nécessitent pas un investissement trop lourd.

Les résidences secondaires

Le taux de résidence secondaire observé sur la commune est important, 39,6% et c'est aussi une part qui reste importante sur les communes voisines, qui présentent un taux égal à plus de 20% de résidences secondaires.

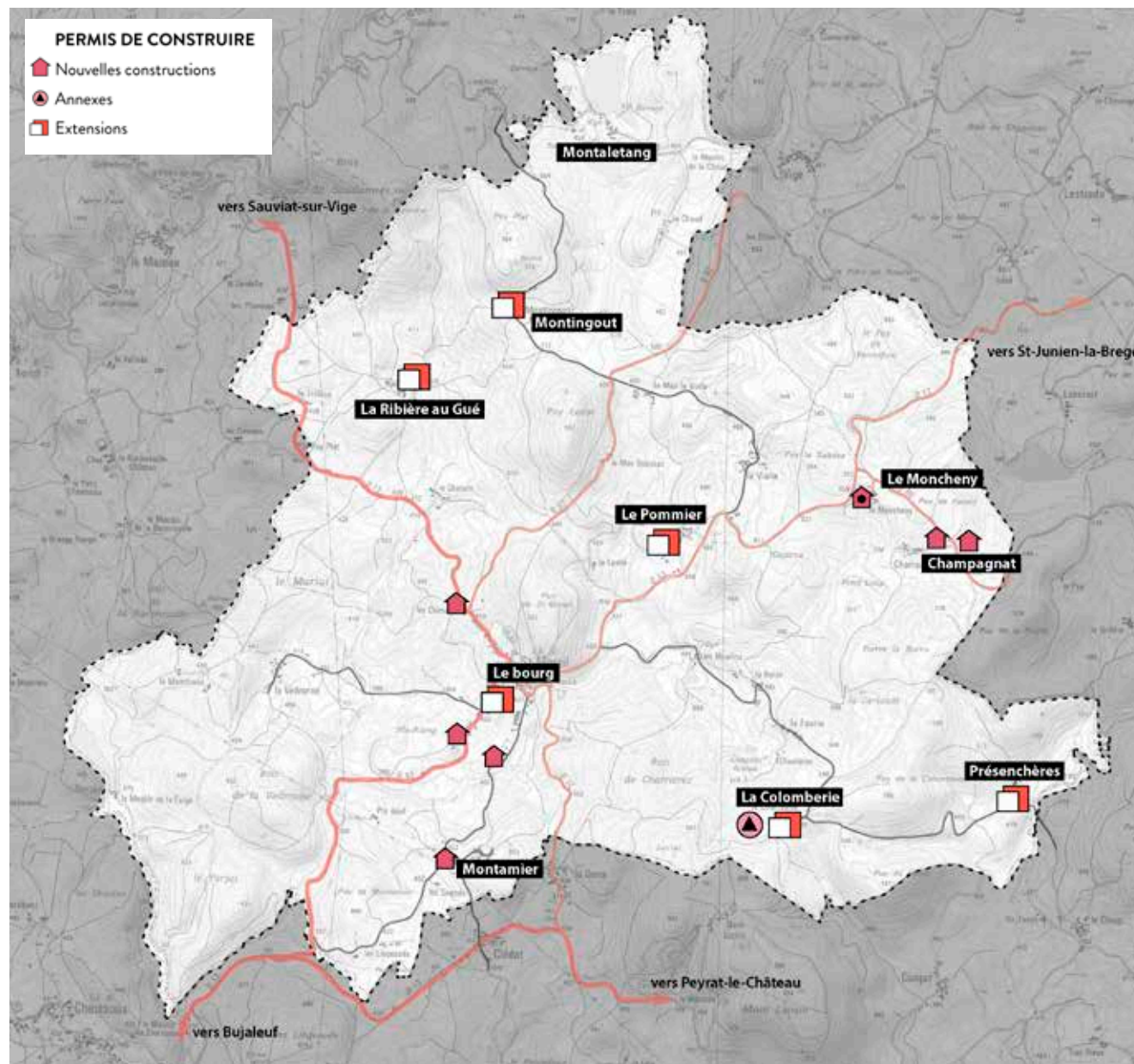
Ce constat montre en effet une caractéristique de la commune de Saint-Moreil, en tant que commune résidentielle et paisible. Avec pratiquement 40% de résidences secondaires, la commune attire principalement des personnes retraitées en recherche d'un cadre de vie agréable et convivial.

Le rythme de constructions

On observe sur la commune un rythme de constructions nouvelles qui reste stable entre 2004 et 2015 avec un nombre global de 9 logements nouveaux. La plupart de nouveaux logements ont été construits autour du bourg.

Concernant la construction des extensions, des annexes et les changements de destination, le rythme reste stable durant la même période.

Cependant, durant les deux dernières années 2016-2017, aucune demande n'a été déposée.



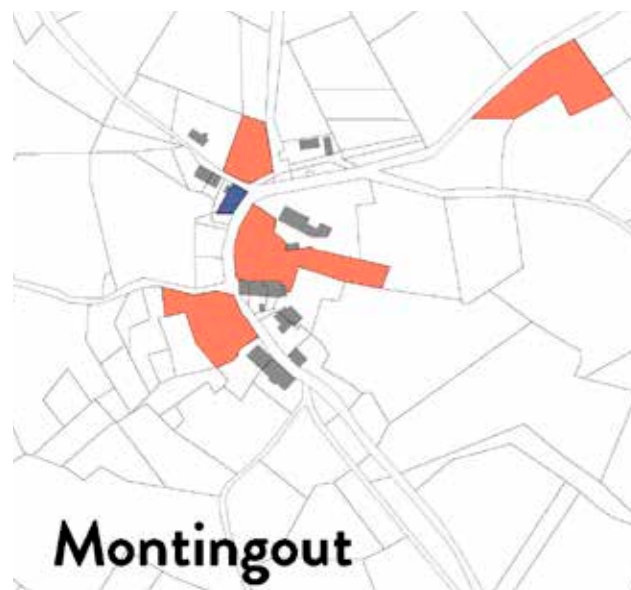
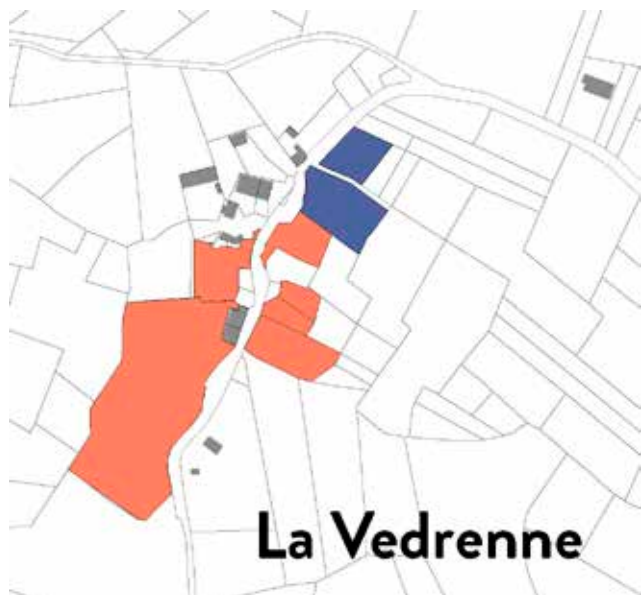
Source : Données communales

Localisation des logements à vendre et des résidences secondaires dans le bourg



ANNÉE	NOUVELLES CONSTRUCTIONS	EXTENSIONS	ANNEXES	CHANGEMENTS DE DESTINATION
2017				
2016				
2015	2	2	1	1
2014			1	
2013	1	1		
2012		1		
2011				1
2010				
2009	1	1	1	
2008				
2007	2	2		
2006	2	1		2
2005			1	2
2004	1			
TOTAL	9	8	4	6

Le cadre des résidences secondaires



La commune de Saint-Moreil bénéficie d'un cadre de vie agréable et convivial qui fait d'elle une commune résidentielle et paisible.

Ce cadre de vie est le fait de l'imbrication d'un paysage de campagne ondulée et boisée, d'une architecture rurale de qualité et d'un patrimoine arboré. Ce patrimoine architectural et paysager doit être préservé et mis en valeur.

Un phénomène de vacance plus marqué



3

LE CADRE RÉGLEMENTAIRE DE LA CONSTRUCTIBILITE AU RNU

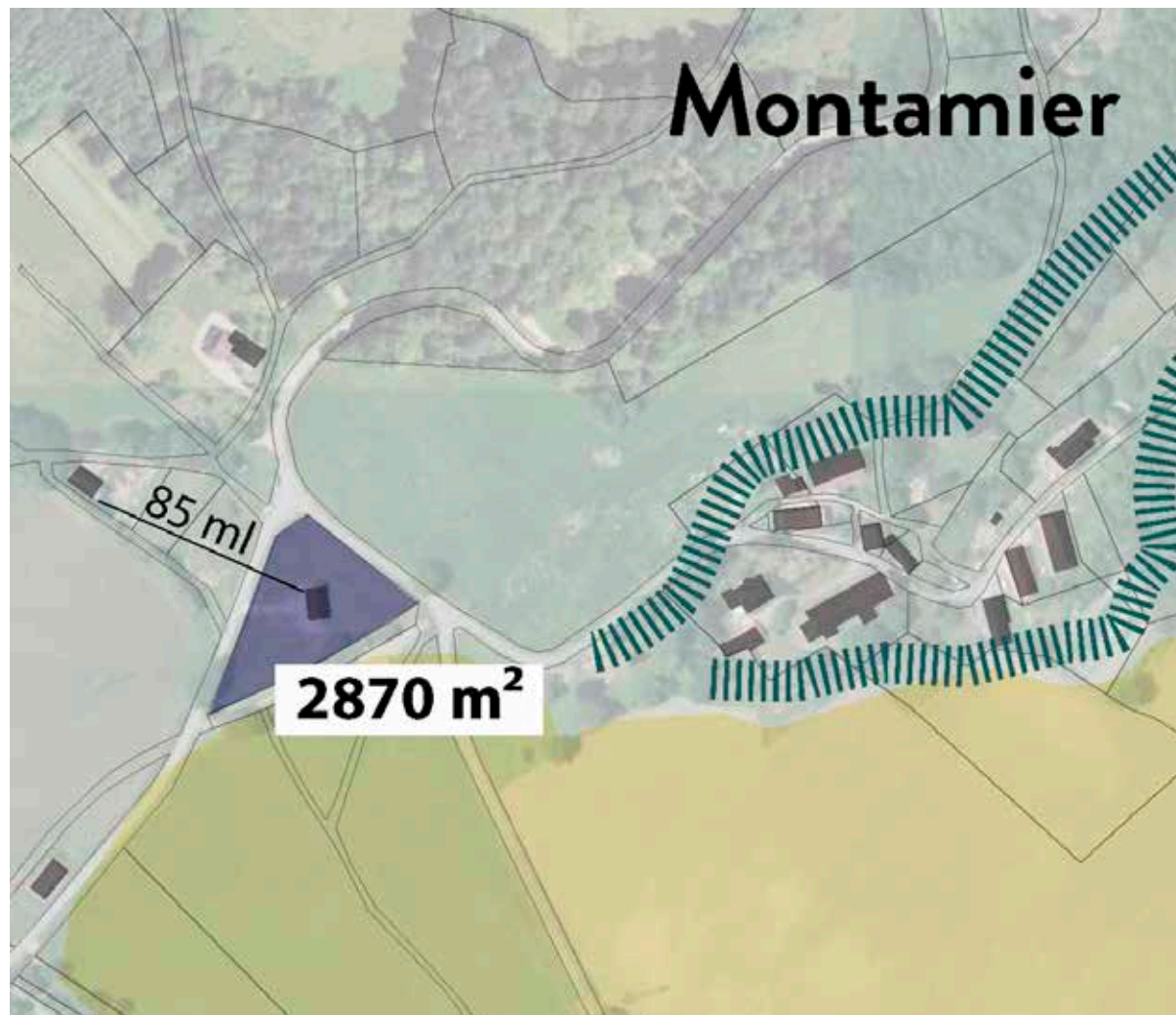
La commune de Saint-Moreil ne dispose pas d'un document d'urbanisme, par conséquent, elle est soumise au règlement National d'Urbanisme.

Par conséquent, et suite aux évolutions de la Loi Alur, la constructibilité des communes ne disposant pas d'un document d'urbanisme est limitée.

La doctrine applicable en Creuse rend possible la construction d'une maison nouvelle à proximité immédiate d'une enveloppe urbaine bien identifiée. Or, la notion de proximité est définie par une distance inférieure ou égale à 60 mètres linéaires entre la construction nouvelle et la construction existante.

La notion d'enveloppe urbaine existante est définie par un groupement de 4 constructions existantes à usage de logement comportant une cheminée, une porte et une fenêtre.

Aussi, la nouvelle doctrine réduit la taille moyenne des parcelles, qui doit être inférieure ou égale à 2000 m².



Exemple d'une construction nouvelle construite avant l'évolution de la règle de constructibilité limitée. La construction de cette maison ne serait plus possible aujourd'hui compte tenu de la diminution de la distance par rapport aux constructions existantes.

Les nouvelles constructions



Une enveloppe bâtie bien constituée



Une enveloppe bâtie n'est pas seulement constituée par le bâti. En réalité, le bâti est en relation avec l'environnement proche, c'est-à-dire les haies en limite de propriété, les jardins, la pente du terrain, les franges boisées... Tous ces éléments donnent une cohérence d'ensemble aux hameaux existants et sont les éléments identitaires du caractère rural.

La problématique du mitage urbain autour du bourg



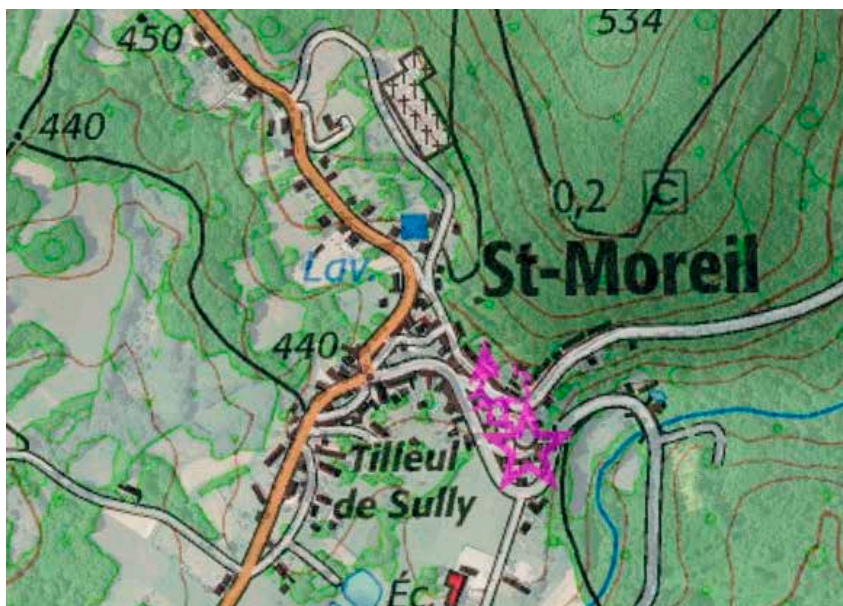
Les nouvelles constructions autour du bourg de Saint-Moreil



Les nouvelles constructions autour du bourg de Saint-Moreil se sont implantées essentiellement en périphérie du bourg et le long des routes départementales. Ce type de développement est aujourd'hui proscrit par le RNU car il tend à favoriser l'étalement de l'urbanisation, et consommateur d'espace agricole/naturel et en terme de réseaux et services (ramassage des ordures, scolaire, éclairage...). L'image ci-dessus montre l'impact paysager du mitage urbain.

Ce phénomène est révélateur de la nécessité de maîtriser le développement de l'urbanisation.

Les dents creuses à l'échelle du bourg

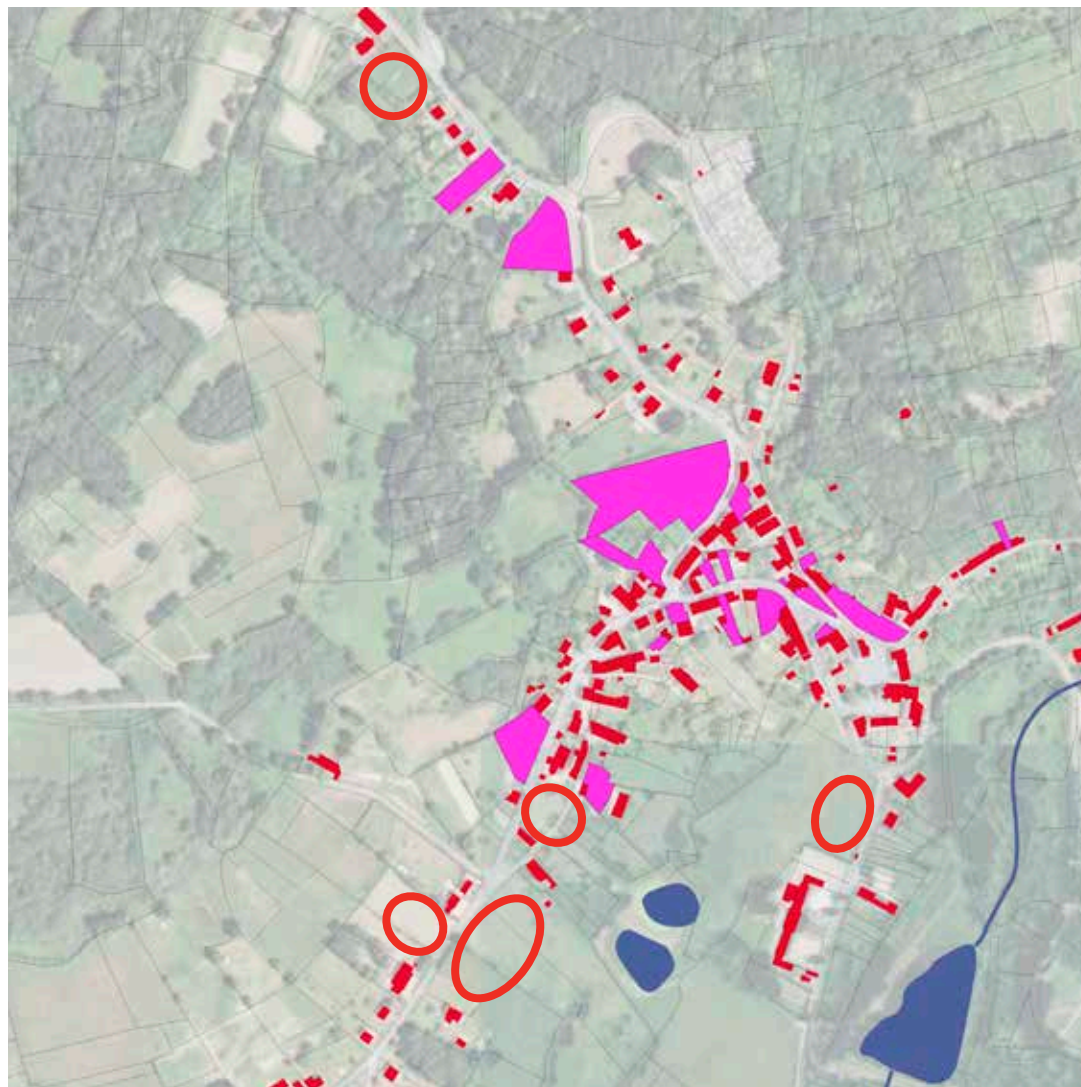


Les récentes évolutions du code de l'urbanisme tendent à favoriser l'urbanisation à l'intérieur de l'enveloppe bâtie existante afin de conforter la densification de l'existant et interdire le mitage urbain.

La carte ci-contre montre le potentiel de densification du bourg de Saint-Moreil qui pourrait permettre à court et à moyen terme d'implanter 5 constructions nouvelles sans développer l'urbanisation en périphérie.

D'autres hameaux présentent du potentiel de densification dans l'enveloppe bâti.

Carte de localisation du potentiel de densification en dents creuses



Les dents creuses à La Vedrenne



Les dents creuses au Pommier



Les dents creuses au Montingout

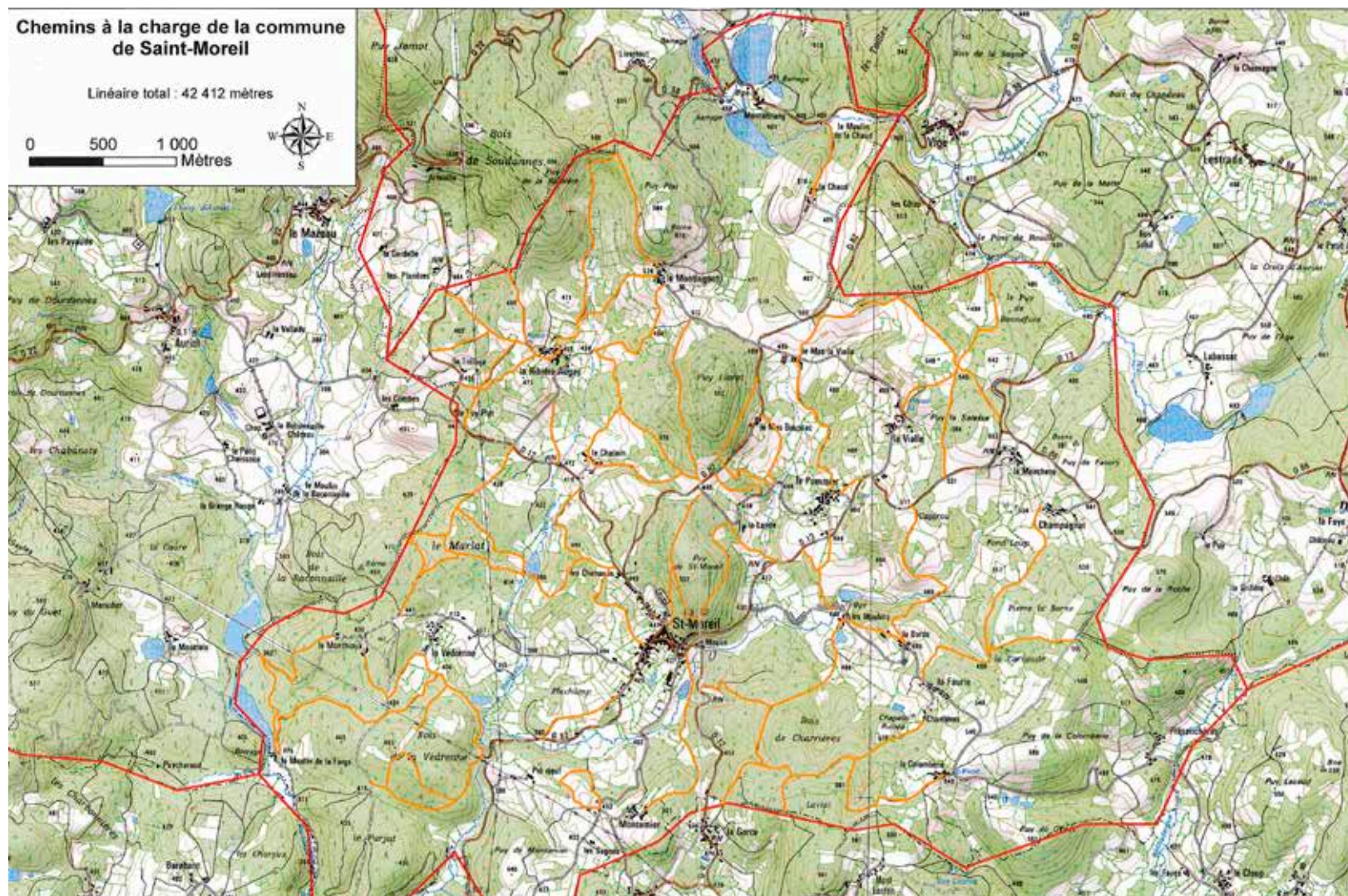


TABLEAU DES POTENTIELS DE CONSTRUCTIONS PAR VILLAGE

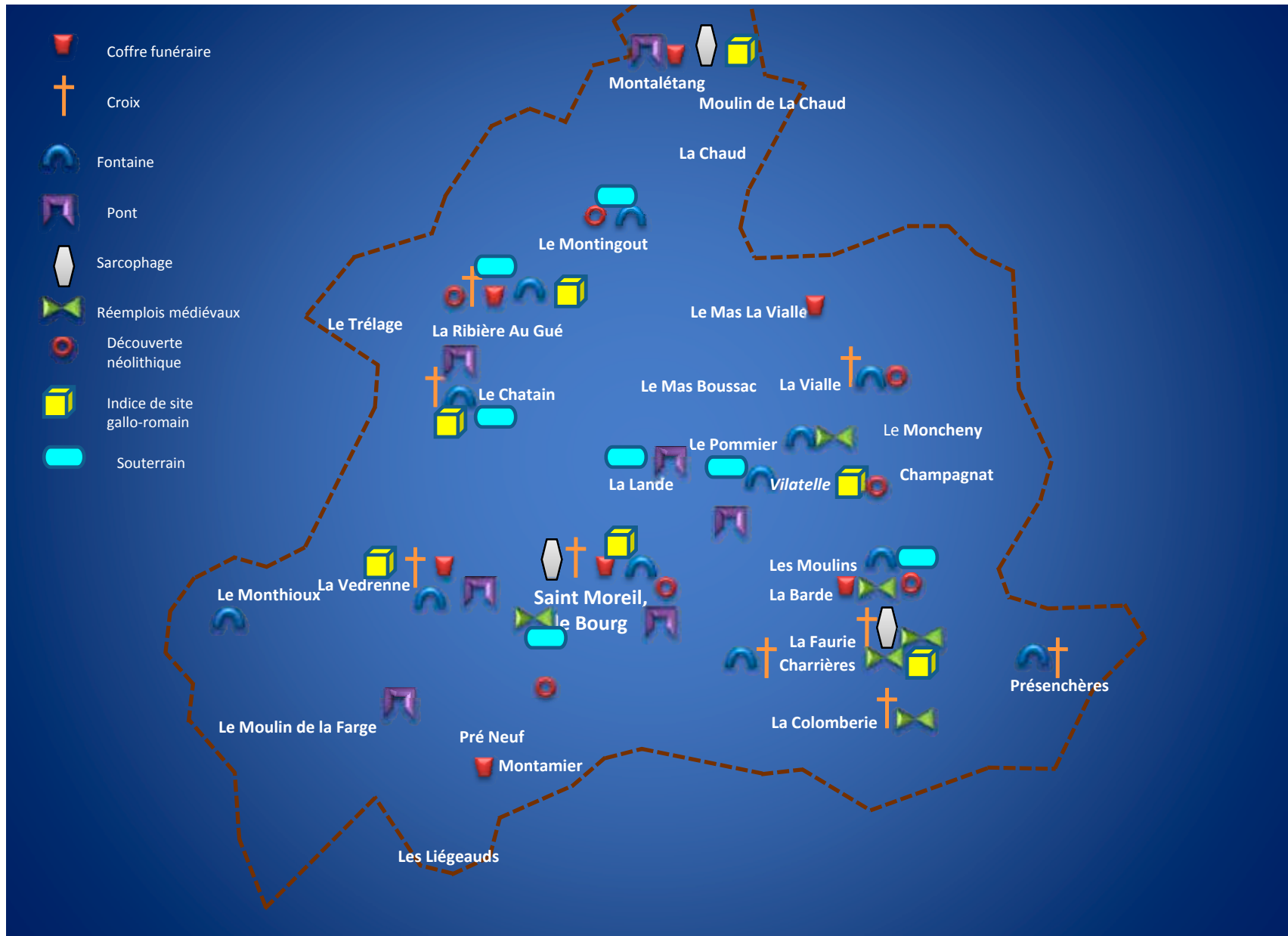
VILLAGE	+ DE 4 MAISONS	CONSTRUCTION POSSIBLE	DENTS CREUSE	OBSERVATIONS
Le Trélage	Non	Non	Non	
La Ribière Au Gué	Oui	Oui	Oui	
Le Chatain	Oui	Oui	Oui	
Le Montalétang	Oui	Oui	Oui	
Moulin de Lachaud	Non	Non	Non	
Le Montingout	Oui	Oui	Oui	
Lachaud	Non	Non	Non	
Le Mas la Vialle	Non	Non	Non	
La Vialle	Oui	Oui	Oui	
Le Pommier	Oui	Oui	Oui	
Le Moncheny	Oui	Oui	Oui	
Champagnat	Oui	Oui	Oui	
La barde	Non à priori (voir DDT)	Oui/non	Non	Patrimoine à conserver
La Faurie	Oui	Oui	Oui	
Charrières	Non	Non	Non	
La Colomberie	Oui	oui	Oui	

VILLAGE	+ DE 4 MAISONS	CONSTRUCTION POSSIBLE	DENTS CREUSE	OBSERVATIONS
Puy la Colomberie	Non	Non	Non	
Préenchères	Oui	Oui	Non	Patrimoine à conserver
La Vedrenne	Oui	Oui	Oui	Patrimoine à conserver
Le Monthioux	Non	Non	Non	
Le Mas Boussac	Non	Non	Non	
La Gorce	Non	Non	Non	
Les Moulins	Non	Non	Non	
La Lande	Non	Non	Non	
Les Préneufs	Non	Non	Non	
Les Sagnes	Non	Non	Non	
Les Liégeauds	Non	Non	Non	
Le Montamier	Oui	Oui	Oui	
Le Moulin de la Farge	Non	Non	Non	

Soit 13 lieux de potentielles constructions pour 29 villages.



Carte de localisation des chemins de randonnée communaux - Source : Commune de Saint Moreil

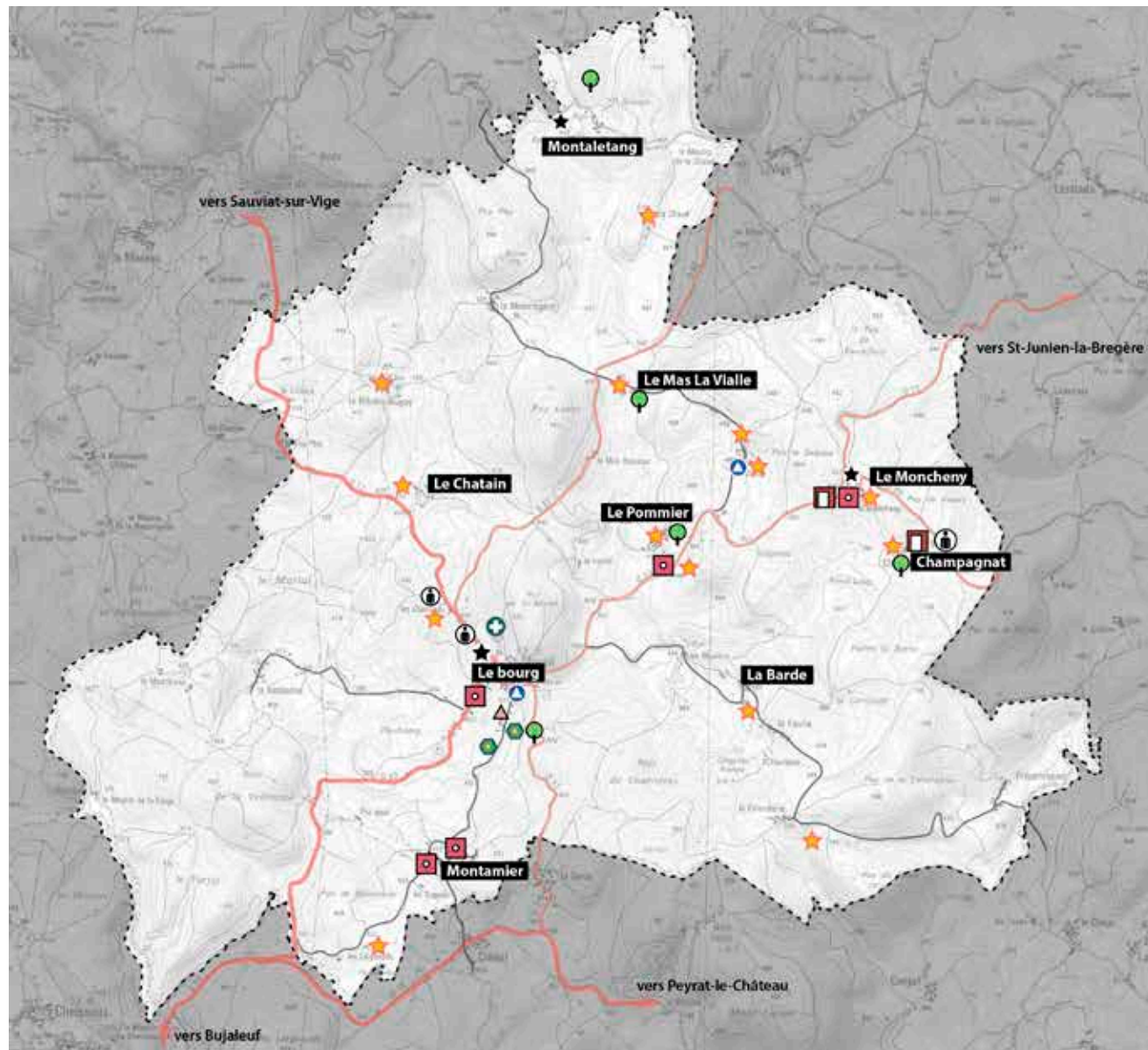


Carte de localisation du petite patrimoine - Source : Commune de Saint Moreil

Le patrimoine rural : l'identité du territoire



La commune de Saint Moreil ne possède pas un patrimoine architectural remarquable ni monumental. Le caractère de la commune prend sens dans le grand paysage, avec les grandes montagnes boisées qui constituent la toile de fond permanente de la carte postale de la commune. Le patrimoine bâti est contextuel et ordinaire. La richesse de la commune prend sens dans l'imbrication du bâti avec son cadre paysager (image ci-dessus). Le petit patrimoine bâti et arborée constitue aussi la qualité d'ensemble du lieu.



- ACTIVITES**
- ★ Agriculture
 - ◻ Artisanat
 - ⓘ Activités conseil / formation
 - ◻ Commerce
 - Loisirs / tourisme
 - ▲ Associations
 - ★ Projets potentiels
- EQUIPEMENTS**
- Sport / Loisirs
 - Cimetiere
 - ▲ Salle des fêtes

PLAN D' ACTIONS STRATÉGIQUES

Le plan d'actions ci-après est tiré des propositions faites par les participants à l'atelier du 9 juillet 2018.

Cet atelier s'est tenu sur 4 axes définis en amont. Les propositions des participants peuvent se classer comme suit :

1- Renforcer la centralité du bourg

Les propositions ont fait émerger des thèmes :

- Donner une nouvelle vie à l'ancienne école
- Améliorer l'offre de logements
- Améliorer la lisibilité du bourg
- Maîtriser le foncier

2- Préserver un cadre de vie rurale et paisible

- Valoriser le patrimoine bâti
- Mettre en valeur les espaces publics de la commune

3- Valoriser le potentiel touristique et les lieux de loisirs de la commune :

- Mettre en valeur le réseau de chemins pédestres
- Améliorer l'état des chemins existants
- Travailler la signalétique

4- Développer des animations et des partenariats

Axe 1 : Renforcer la centralité du bourg

Mettre en valeur la centralité du bourg

- Réfléchir à la création d'un lieu d'animation dans le bourg (par exemple sur la place centrale)
- Réfléchir à la création d'un point multi-services (Poste, dépôt de pain, épicerie) à l'échelle du bourg

Améliorer le niveau de services et des réseaux

- Œuvrer pour la mise en service du Haut Débit Internet à l'échelle du bourg et des hameaux
- Réfléchir à la création d'un point multi-services (Poste, dépôt de pain, épicerie) à l'échelle du bourg

Conforter l'offre des commerces au niveau local

- Œuvrer pour élargir l'offre commerciale et viser la pluralité des commerces
- Organiser un débat avec les commerçants ambulants et les consommateurs afin de bien identifier le rapport entre l'offre et la demande et les besoins d'évolution.
- Mettre en place un travail partenarial avec les commerçants ambulants et locaux
- Réfléchir à la création d'un point relais des produits locaux
- Organiser un marché hebdomadaire, sur un format de 2 h, dans la salle des associations
- Encourager la création d'activités (artisanat, agriculture...) aux service des habitants





Axe 2 : Donner une nouvelle vie à l'ancienne école et développer un service

- Mettre à disposition les bâtiments communaux par intermédiaire d'une convention d'occupation
- Accueillir un nouvel usage et proposer un service adapté aux besoins des habitants, par exemple :
 - commerce
 - service
 - gîte communal ouvert 24/24 avec services associés
 - café associatif
 - auberge de jeunesse
 - centre de loisirs ou espace enfants (complémentarités et besoins internes/et des communes voisines à observer)
 - camping municipal avec équipements associés
 - lieu convivial à l'initiative des habitants de la commune
- Recenser les bâtiments communaux disponibles

Axe 3 : Améliorer l'offre en logements

- Œuvrer pour la mise en place d'une convention de partenariat public/privée pour la mise à disposition d'un logement locatif pour personnes âgées
- Réfléchir aux leviers possibles pour la création d'une offre en logements locatifs

Axe 4 : Améliorer la lisibilité du bourg

- Aménager des places de stationnement dans le bourg
- Mettre en place un stop à l'entrée du bourg
- Mettre en place une signalétique à l'entrée des monuments
- Redéfinir la visibilité de la place du bourg et son accessibilité



Axe 5 : Maîtriser le foncier

- Réfléchir à l'acquisition des terrains face à la mairie



Axe 1 : Valorisation du patrimoine bâti

Comment bien gérer les opérations de requalification de l'existant

- Créer des liens avec des structures associatives spécialisées dans la rénovation du bâti ancien à caractère rural : «Maisons Paysannes» accompagne les particuliers et les collectivités dans leurs projets de valorisation du patrimoine bâti, «Isole toit» accompagne les particuliers dans leurs travaux d'isolation thermique,

Travaux de démolition ponctuelle du bâti vétuste

- Préconiser la démolition du garage sur la route de Bujaleuf pour des raisons de sécurité et d'impact environnemental (proximité d'un ruisseau)
- Aborder la problématique des bâtiments incendiés entre la route du Puy et la route de la Croix Pierre
- Encourager la réalisation des travaux d'entretien de la maison du Moulin et rechercher les propriétaires
- Sécuriser les abords des bâtiments en état d'abandon afin de protéger les riverains

Axe 2 : Mettre en valeur les espaces publics de la commune

Sur la voie publique

- Œuvrer pour la mise en valeur des abords de la voie
- Interdire les dépôts de stockage à l'air libre des objets encombrants sur les emprises publiques

- Traiter les abords des routes par des plantations et fleurissement
- Privilégier les haies champêtres vives

Dans les places, squares et parcs

- Mettre en place des bancs atypiques dans les espaces publics du bourg et certains villages



3 VALORISER LE POTENTIEL TOURISTIQUE ET LES LIEUX DE LOISIRS DE LA COMMUNE

Axe 1 : Mettre en valeur le réseau de chemins pédestres

- Définir des circuits thématiques : patrimoine, chevaux...
- Définir des circuits de différentes longueurs (2 km, 5 km, 10 km...jusqu'à 50 km) et par conséquence, différents niveaux de difficulté (familles avec enfants, randonneurs expérimentés, personnes âgées...
- Communiquer sur la mise en place des circuits thématiques par la réalisation des prospectus : à distribuer dans les boîtes aux lettres des habitants et dans les Offices de Tourisme, affichage dans les offices de tourisme, panneaux à l'entrée du bourg...
- Définir un circuit thématique de sentiers pédestres reliant les bâtiments remarquables et le petit patrimoine rural (fontaines)
- Faire une fois par an une boucle (2 km, 5 km, 10 km...)





- Questionner le choix de la non adhésion de la Commune de Saint Moreil au Parc Naturel Régional Millevaches. Relever les avantages et les inconvénients d'une adhésion au PNR

Améliorer l'état des chemins existants

- Identifier le tracé du chemin entre les murailles et La Vedrenne (vérifier le cadastre)
- Organisation des chantiers conviviaux pour entretenir les chemins

Travailler la signalétique

- Réaliser un plan d'affichage sur les panneaux municipaux (place de l'église)
- Baliser les chemins de randonnée
- Réaliser des panneaux pédagogiques pour illustrer la carte des chemins de randonnée et se repérer dans l'espace (x4?)

4

DÉVELOPPER DES ANIMATIONS ET DES PARTENARIATS

- Développer les journées enfants / aînées autour des activités culinaires (réalisation des pâtisseries)
- Développer des animations pour favoriser les liens entre les habitants et faire connaître la commune
- Développer des activités pour les enfants
- Mettre en place une salle pour les adolescents
- Développer un partenariat public/privé avec les associations locales et les gîtes
- Organiser un repas mensuel pour les aînés

Conclusion

Les propositions affichées précédemment s'engagent parfois sur des démarches pré-existantes mais qu'il convient de conforter ou de faire perdurer. Par exemple : le haut débit est aujourd'hui effectif dans le bourg. Ce service pourra être étendu et amené prioritairement sur certains villages et hameaux. Certaines propositions soulèvent aussi des ambitions qui dépassent les compétences communales (internet, téléphonie, habitat, droit de la propriété privée...) et qui impliquent la mise en place de partenariats.

La commune est très entretenue et le programme annuel d'entretien des bords de routes et de chemins a été mis en place par la municipalité de 1995 et a été suivi et accentué depuis cette date. C'est une des priorités de l'équipe actuelle. Certaines propositions existent déjà, ce qui questionne aussi sur la façon de communiquer avec les habitants ou la façon dont ils vont chercher l'information.

Les suites à donner à cette étude sont de la remettre aux élus qui pourront ainsi en débattre et mettre en place des réponses ou des actions demandées.

L'organisation d'autres ateliers participatifs serai souhaitable.

On peut aussi remarquer que les questions de constructibilité ne sont pas au coeur des propositions. C'est aussi un élément à prendre en compte.