

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

**PROJET
D'AMÉNAGEMENT ET
DE DÉVELOPPEMENT
DURABLES**

pièce
2.

Maitrise d'ouvrage

**COMMUNAUTÉ
DE COMMUNES
PORTESSS DE LA
CREUSE EN MARCHÉ**



Maitrise d'oeuvre

Karthéo
urbanisme

Karthéo
environnement
paysages

Karthéo
instruction

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du
Conseil Communautaire en date du 05 mars 2026.

Le Président,
Guy MARSALEIX

PRÉAMBULE

QU'EST-CE QUE LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD) ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit «PADD», est la pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme intercommunal : il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Communauté de Communes. Comme l'ensemble des documents qui composent le dossier PLUi, le PADD doit permettre de traduire et de territorialiser à l'échelle intercommunale, les objectifs de la politique française d'urbanisme tels que définis par l'article L.101-1 du Code de l'urbanisme :

«Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.

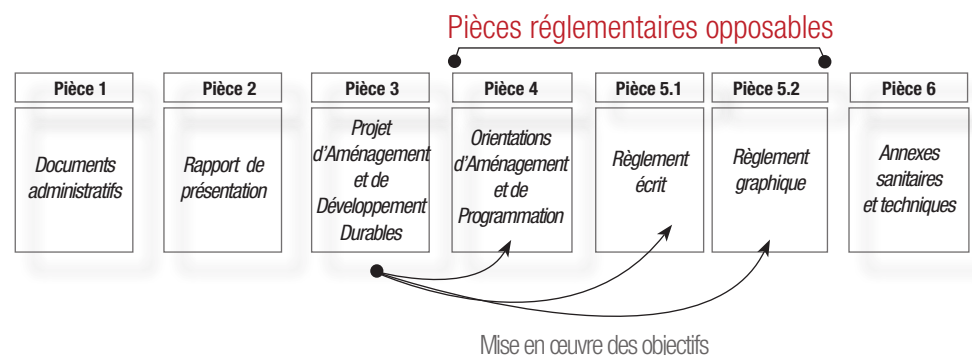
Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie.»

S'inscrivant dans une logique de développement durable, le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre un développement harmonieux à long terme, répondant aux attentes de la population. Ainsi, les objectifs engagés à l'échelle intercommunale doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

ENCADREMENT LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE

Le PADD n'est pas une pièce directement opposable aux demandes d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager). Néanmoins l'ensemble des pièces réglementaires en sont la traduction et la réponse aux objectifs qu'il fixe :



L'article L. 151-5 du Code de l'urbanisme, définissant le PADD, fixe les thématiques que le document doit impérativement traiter :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*



PRÉAMBULE

ENCADREMENT LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.

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

Lorsque le territoire du plan local d'urbanisme intercommunal comprend au moins une commune exposée au recul du trait de côte, les orientations générales mentionnées aux 1° et 2° du présent article prennent en compte l'adaptation des espaces agricoles, naturels et forestiers, des activités humaines et des espaces urbanisés exposés à ce recul.»



PRÉAMBULE

ORGANISATION GÉNÉRALE DU DOCUMENT

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de Communes Portesses de la Creuse en Marche est exprimé ci-après au travers d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques dont le traitement est légalement exigé par le Code de l'urbanisme.

Ces orientations ont été définies à partir, d'une part, du constat d'atouts, de faiblesses et d'enjeux identifiés dans le cadre du diagnostic du territoire comprenant notamment l'État Initial de l'Environnement (voir Rapport de Présentation - Tome 1) et, d'autre part, par les attentes et projets exprimés par les élus locaux, à travers les ateliers de travail et les réunions de consultation des partenaires institutionnels (les Personnes Publiques Associées, dites PPA).

L'élaboration du document se structure à partir du cadre législatif et des documents supra-communaux, avec, en premier lieu, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Égalité des Territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine approuvé par arrêté préfectoral en date du 27 mars 2020.

Non hiérarchisées, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent dans l'objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec, pour fil conducteur les objectifs de mixité sociale, de préservation et d'amélioration des qualités paysagères et urbaines, la préservation de l'environnement et de l'agriculture et le développement équilibré du territoire.

Elles sont organisées selon les 4 grands défis du territoire suivants, déclinés en **16** orientations aboutissant à un total de **38** actions :



Défi 1

Agir en faveur de l'emploi local et du développement de l'activité économique



Défi 2

Ouvrir en faveur du désenclavement, de l'attractivité et de la transition écologique du territoire



Défi 3

Inscrire le territoire dans une démarche durable et responsable en assurant la préservation de ses richesses environnementales et paysagères permettant une mise en tourisme



Défi 4

Favoriser une répartition équilibrée et diversifiée de la production de logements permettant de renforcer l'armature urbaine du territoire tout en préservant son cadre de vie



PRÉAMBULE

ORGANISATION GÉNÉRALE DU DOCUMENT

Défi 1

Orientation 1 : Encourager le commerce de proximité, revitaliser les centralités urbaines principales et maintenir l'activité économique existante

Orientation 2 : Permettre l'affirmation des Zones d'Activités Économiques, encadrer et orienter leur développement

Défi 2

Orientation 3 : Maintenir le niveau de service public et favoriser l'adaptation des équipements aux besoins des habitants

Orientation 4 : Concilier développement du territoire et prise en compte des risques

Orientation 5 : Assurer la performance et la sécurité des dessertes et la promotion des mobilités douces

Orientation 6 : Accompagner la transition écologique et énergétique sur le territoire

Défi 3

Orientation 7 : Protéger les milieux naturels sensibles et la trame verte et bleue

Orientation 8 : Préserver les paysages emblématiques du territoire

Orientation 9 : Concilier développement urbain et préservation de l'environnement

Orientation 10 : Maintenir les exploitations (agricoles, forestières, carrières) et accompagner leurs évolutions

Orientation 11 : Favoriser la mise en valeur touristique et le développement des activités de loisirs sur le territoire

Défi 4

Orientation 12 : Porter une politique de production de logements afin d'endiguer et de rattraper la perte de population

Orientation 13 : Affirmer les polarités du territoire dans l'objectif de conforter l'armature urbaine intercommunale

Orientation 14 : Concilier politique de développement de l'habitat, lutte contre l'étalement urbain et maîtrise de la consommation d'espaces

Orientation 15 : Adapter l'offre en logements aux évolutions sociales

Orientation 16 : Garantir la préservation et la qualité du cadre de vie et rechercher une qualité architecturale et paysagère des constructions



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



AGIR EN FAVEUR DE L'EMPLOI LOCAL ET DU DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

ENJEUX LIÉS AU DÉFI 1

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière d'équipement commercial, de développement économique mais aussi de lutte contre l'étalement urbain et politique d'aménagement général.

L'activité économique du territoire intercommunal est dominée par l'activité agricole. L'offre d'emploi présente ne permet pas de contenter l'ensemble des personnes actives du territoire, induisant de fait une dépendance aux pôles d'emplois limitrophes, principalement celui de Guéret. Toutefois, le territoire intercommunal regroupe un **certain nombre d'emplois et d'entreprises qu'il est important de maintenir.**

Se trouvent 4 zones d'activités économiques sur lesquelles se concentrent une grande part des entreprises. Il est par conséquent important d'**encadrer leur développement tout en affirmant leur place.** En revanche, elles ne regroupent pas la totalité des activités présentes, ce qui sous-entend de **prendre également en compte les activités isolées pour leur permettre d'être reprises ou d'évoluer.**

Le territoire se trouve à proximité de grands pôles commerciaux, tels que celui de Guéret, étant facile d'accès. Toutefois, les communes de Bonnat, Genouillac et Châtelus-Malvaleix disposent elles aussi d'une offre commerciale, principalement de proximité, complétée par un maillage plus fin réparti sur les autres communes permettant de répondre aux besoins quotidiens des habitants. Il sera primordial de **maintenir cette offre de proximité présente sur le territoire et de la développer.**

DEFI 1

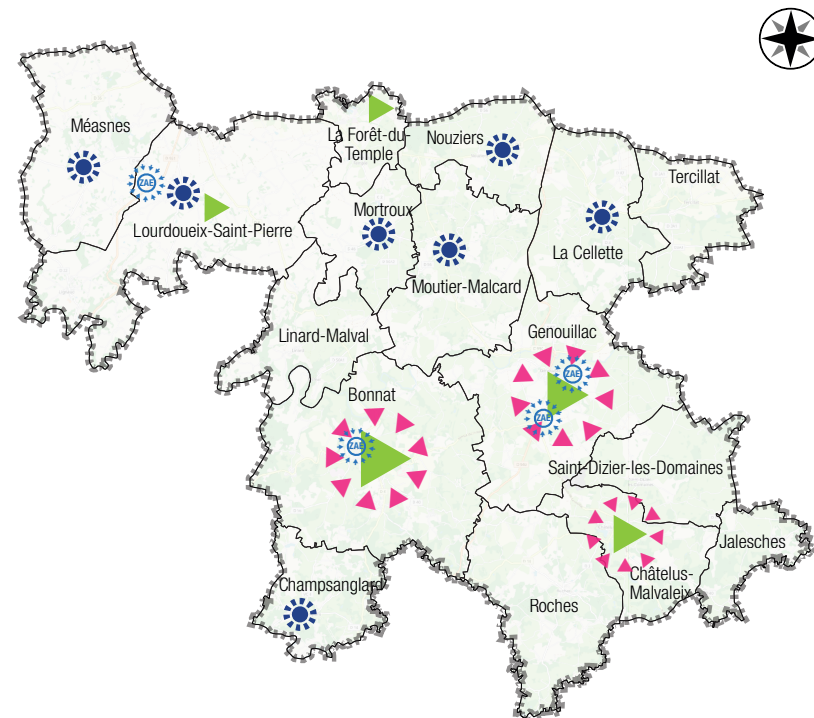
Agir en faveur de l'emploi local et du développement de l'activité économique

Orientations 1

-  Assurer le maintien de l'offre commerciale et permettre son développement
-  Entretenir la mixité fonctionnelle
-  Maintenir les entreprises déjà en place et le nombre d'emplois
-  Prendre en compte les activités isolées afin de faciliter d'éventuelles reprises ou évolutions (annexes /extensions)

Orientations 2

-  Affirmer la place des Zones d'Activités Economiques en encadrant leur développement



ORIENTATION 1 // Encourager le commerce de proximité, revitaliser les centralités urbaines principales et maintenir l'activité économique existante

ACTION 1 Entretenir la mixité fonctionnelle des centralités pour affirmer leur rôle de pôle

Le maintien de l'activité économique dans les bourgs et villages des communes constitue un enjeu majeur pour le cadre de vie et l'attractivité du territoire. Cette centralité se traduit notamment par sa mixité des fonctions : habitat, activités économiques, commerces, services, équipements publics...

La politique menée dans le cadre du PLUi devra contribuer à répondre aux objectifs de revitalisation des centralités urbaines, de maintien d'une offre commerciale et de services diversifiés et de proximité, permettant de répondre aux besoins courants de la population.

A cette fin, le PLUi vise à :

- Permettre l'implantation des commerces, services et artisanats dans les bourgs et principaux villages du territoire ;
- Assurer la protection des linéaires commerciaux (maintien de façades commerciales) dans les pôles principaux et secondaires, en relation notamment avec les objectifs des «Petites Villes de Demain» et «Villages d'Avenir» ;
- Poursuivre les dynamiques de requalification des espaces publics, des coeurs de bourgs et de villages. Le traitement des espaces publics aura également vocation à conforter la perception de cette centralité.

ACTION 2 Assurer la pérennité des activités économiques existantes dans le respect du voisinage

Cette mixité fonctionnelle se traduit généralement par la présence d'activités économiques existantes au sein des entités urbaines. Il convient dès lors de pérenniser ces activités en leur permettant de se développer, tout en tenant compte des éventuelles nuisances quelles pourraient occasionner (bruits, odeurs, risques technologiques, accessibilité, circulation de véhicules...).

Ainsi, le PLUi vise à :

- Permettre la construction ou le changement de destination visant à implanter une activité économique si celle-ci est compatible avec les tissus résidentiels : les commerces, les services à la personne, les activités artisanales, les bureaux, les hébergements hôteliers, etc. ;
- Interdire les entreprises sources de nuisances (bruits, odeurs, circulation de véhicules, pollution des sols) au sein ou à proximité immédiate des quartiers d'habitation.

ACTION 3 Permettre une évolution adaptée des activités isolées par la création de «STECAL» d'activités économiques en zones agricoles et naturelles

Certaines activités sont également présentes en dehors des centralités principales du territoire. Ces dernières doivent également pouvoir évoluer :

- Prendre en compte les entreprises en dehors des zones urbaines, isolées ou en périphérie des bourgs, villages, afin de faciliter leurs évolutions (extensions, annexes, travaux, changements de destination ou reprise) en identifiant des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées dit «STECAL».

ORIENTATION 2 // Permettre l'affirmation des Zones d'Activités Économiques, encadrer et orienter leur développement

ACTION 4 Adopter un plan de développement économique du territoire et identifier les sites à étendre pour l'accueil d'entreprise

La politique de développement économique poursuivie sur le territoire s'effectue dans un contexte d'évolution des pratiques induit par le transfert de la compétence «Création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activité industrielle, commerciale, tertiaire, artisanale, touristique, portuaire et aéroportuaire» des communes vers la Communauté de communes Portesses de la Creuse en Marche.

Cette nouvelle organisation renforce la nécessité d'identifier les espaces concernés pour assurer une gestion optimale et organiser le développement et les investissements futurs. En la matière, le PLUi identifie les principales Zones d'Activités Économiques (ZAE) :

- Zone Le Poteau à Genouillac ;
- Zone de Bellevue à Genouillac (Eurocoustic) ;
- Zone Les Ribattons à Lourdoueix-Saint-Pierre ;
- Zone de La Pièce à Bonnat.

S'ajoutent les secteurs économiques regroupant des entreprises et complétant le maillage économique du territoire, notamment la zone de Microplan à La-Forêt-du-Temple ou encore de la Gare à Genouillac par exemple, etc.

ACTION 5 Promouvoir un usage raisonné du foncier économique en privilégiant le développement des ZAE existantes

D'une manière générale, pour toutes les implantations économiques existantes y compris celles en dehors des ZAE (isolées dans un contexte agricole ou naturel), le PLUi cherchera à faciliter leur maintien, leur évolution, leur développement ou leur reprise.

L'état des lieux des zones d'activités existantes fait apparaître un manque de disponibilité foncière au sein des ZAE intercommunales, sans bâtiments vacants.

Le PLUi devant respecter l'objectif du SRADDET de -49% de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur les 10 prochaines années, et 24 ha ayant déjà été alloués à l'habitat, le besoin en extension lié à l'économie a donc été évalué à **environ 11 ha.**

Ainsi, le PLUi vise à :

- Privilégier le comblement du foncier libre déjà viabilisé ;
- Prendre en compte les entreprises en dehors des ZAE (isolées ou en périphéries de bourgs) afin de faciliter leurs évolutions (extensions, annexes, travaux, changements de destination ou reprise) ;
- Orienter les entreprises vers les ZAE intercommunales en développant les zones existantes ;

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Défi
2.



OEUVRER EN FAVEUR DU
DÉSENCLAVEMENT, DE
L'ATTRACTIVITÉ ET DE LA
TRANSITION ÉCOLOGIQUE DU
TERRITOIRE

ENJEUX LIÉS AU DÉFI 2

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière d'aménagement, d'équipements, de services, de transports et déplacements et d'énergies renouvelables.

La communauté de communes dispose d'une offre en équipements assez bien répartie sur le territoire. Il paraît donc important de **permettre au territoire de maintenir cette offre, voire même de la faire évoluer** pour l'accueil de nouvelles populations au sein du territoire intercommunal.

L'accès à ces équipements ainsi que les déplacements de manière générale sont une problématique majeure pour le territoire. Le recours à la voiture se trouve être dominant dans les déplacements quotidiens des habitants. Ainsi, l'objectif est ici double : **permettre le désenclavement du territoire** via la mise en place d'aménagement routier (permettant une amélioration de la desserte et une sécurisation des trajets) mais également **permettre au territoire de réaliser sa transition écologique** en proposant des alternatives à la voiture individuelle (mise en place d'aires de covoiturage ou encore installation de bornes de recharges pour voitures électriques). De plus, un des enjeux sera de **placer la question des mobilités douces et des mobilités en général au coeur de la réflexion sur les futures zones d'urbanisation**.

Cette question de la transition écologique du territoire s'aborde également par le biais des énergies. Ainsi, **encadrer le développement des énergies renouvelables** et **encourager la rénovation énergétique des bâtiments** permettraient d'accélérer cette transition.

Le désenclavement ne se conçoit pas uniquement par le biais des mobilités bien que cela passe essentiellement par cela. Avec la tendance actuelle du développement des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC) mais également du télétravail, le **désenclavement passe également par le développement du numérique**.

DEFI 2 **Deuvrer en faveur du désenclavement, de l'attractivité et de la transition écologique du territoire**

Orientations 3

Permettre le maintien des équipements en accueillant de nouvelles populations



Anticiper les besoins en extension ou de requalification des équipements en permettant leur évolution

Orientations 4

limiter l'exposition des biens et des personnes aux risques et nuisances

Orientations 5

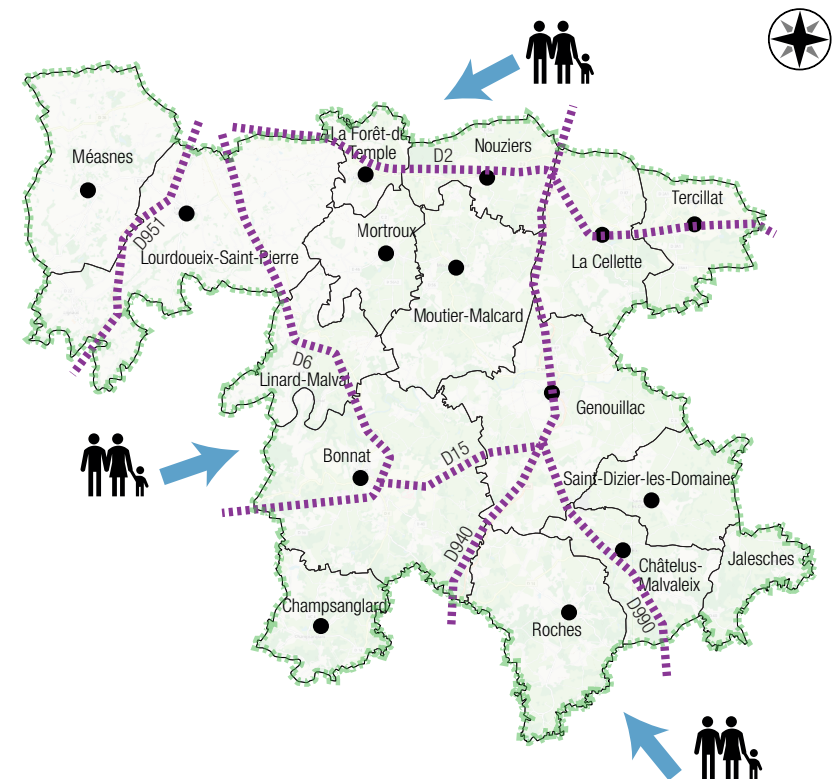
Identifier les secteurs pouvant nécessiter des aménagements routiers

Accompagner le développement des transports collectifs et des déplacements doux

Assurer des conditions de stationnement adéquates

Orientations 6

Intégrer les atouts du territoire en matière de développement des équipements de production des énergies renouvelables



ORIENTATION 3 // Maintenir le niveau de service public et favoriser l'adaptation des équipements aux besoins des habitants

ACTION 6 Prendre en compte les capacités des réseaux publics existants et les investissements futurs des collectivités

La politique d'urbanisme poursuivie par le PLUi intègre la recherche d'un usage efficient des équipements publics notamment des réseaux obligatoires. La politique de développement et notamment la localisation et la superficie des zones de développement futur d'urbanisation devra :

- Tenir compte de la capacité des réseaux et de la capacité d'investissement des collectivités ;
- Privilégier les secteurs disposant au préalable de réseaux déjà aménagés, viabilisés et/ou situés à proximité des réseaux existants ;
- Privilégier les secteurs disposant d'un réseau d'assainissement collectif en capacité suffisante ou, le cas contraire, anticiper les travaux de renforcement des réseaux et équipements de traitement ;
- Assurer la mise aux normes de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) sur l'ensemble du territoire et notamment sur les zones de développement de l'urbanisation.

ACTION 7 Permettre le maintien et le développement des équipements publics de proximité en anticipant les besoins d'extension ou de requalification

Bonnat, Châtelus-Malvaleix et Genouillac s'affirment comme des polarités de services à l'échelle locale, en offrant une solution alternative pour les habitants entre Guéret, Aigurande, La Châtre et Boussac. Le territoire délivre une offre de services et d'équipements publics permettant de répondre aux attentes de ses habitants.

Le PLUi vise à maintenir le niveau de service actuel, à permettre son développement et son adaptation vis-à-vis de l'augmentation ou de l'émergence de nouvelles demandes en parallèle de la politique d'accueil de population :

- Identifier les pôles d'équipements du territoire et garantir le maintien de leur vocation actuelle : pôles scolaires, sportifs, administratifs et les principaux équipements de santé, etc ;
- Prendre en compte les équipements dispersés dans les tissus bâtis ou de manière plus isolés (en dehors de ces pôles existants) afin d'y faciliter les travaux ;
- Assurer une souplesse d'encadrement de l'ensemble de ces implantations afin de faciliter les travaux d'évolutions (extensions, etc.) des équipements présents sur le territoire ;
- Accompagner la réalisation des projets d'équipements actuellement envisagés. Pour exemple, sont cités par les élus locaux : pôle de santé à Genouillac, jardin du souvenir à Nouziers, résidences seniors à Bonnat ou encore une déchetterie du bâtiment à Lourdoueix-Saint-Pierre, etc. ;
- Améliorer la répartition de l'offre en services publics et compléter l'offre de santé et d'accompagnement au vieillissement ;
- Faciliter la réalisation des projets futurs - encore non-connus - en permettant leur réalisation dans ou à proximité des espaces urbanisés des bourgs et villages.

ORIENTATION 4 // Concilier développement du territoire et prise en compte des risques

ACTION 8 Limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas, risques et nuisances pouvant être encourus sur le territoire

La majorité des tissus bâtis de la Communauté de communes ne sont pas exposés à des risques, aléas ou nuisances d'origines naturelles ou anthropiques. La politique d'aménagement portée par le PLUi vise à conserver cette situation voire à l'améliorer en assurant l'évitement des zones exposées dans le cadre du développement à venir.

Par ailleurs, le document accompagnera les mesures permettant de réduire les expositions préexistantes et la mise en oeuvre des plans et programmes de prévention (PPRI de la Petite Creuse pour exemple).

En matière de risques et aléas naturels, le PLUi vise à :

- Réduire la vulnérabilité face au risque d'inondation en annexant le PPRI au PLUi et en assurant la cohérence de la politique d'urbanisme avec celle de protection qu'il Portess ;
- Prendre en compte le ruissellement et les remontées de nappes en adaptant l'urbanisation (imperméabilisation des sols limitée) et en préservant les éléments naturels contribuant à la gestion des eaux (zones humides, fossés, talus, mares, etc.) ;
- Prendre en compte et informer sur les aléas et risques géologiques et notamment le retrait gonflement d'argiles, les cavités souterraines ou encore l'exposition au radon en encourageant des principes constructifs et des aménagements adaptés et en évitant les zones à risques.

En matière de risques anthropiques, industriels et technologiques, le PLUi vise à :

- Éloigner les futures constructions des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) préexistantes, industrielles comme agricoles, ainsi que des exploitations agricoles soumises au Règlement Sanitaire Départemental, et d'une manière générale des implantations sources de nuisances, où il y a un risque de conflit de voisinage ;
- Encadrer les conditions de la mixité fonctionnelle des espaces urbains en permettant aux seules entreprises compatibles avec les tissus résidentiels et touristiques de s'y implanter.

ORIENTATION 5 // Assurer la performance et la sécurité des dessertes et la promotion des mobilités douces

ACTION 9 Améliorer les conditions de déplacements

• Développer des conditions d'accès au territoire

Le territoire intercommunal est éloigné des principaux axes structurants (30 min de la RN 145 principal barreau de la Route Centrale Europe Atlantique sur le département). Le désenclavement primaire du territoire est principalement assuré par la RD940 et la RD951 qui permettent une desserte Nord-Sud relativement efficace ainsi que les RD2 et RD15 qui permettent quant à elles une liaison Est-Ouest.

Le PLUi envisage le développement des conditions de trafic afin d'améliorer la performance de desserte du territoire :

- Maintenir les conditions de circulation, notamment sur les axes des dessertes stratégiques vers les pôles locaux et voisins (RD940 et RD951) ;
- Améliorer les dessertes internes du territoire, en accompagnant les travaux d'amélioration des voiries et des dessertes en mobilisant les outils de maîtrise foncière (liaison Bonnat-Genouillac et la sécurisation de la RD6 en partenariat avec les services du Département) ;
- Anticiper la sécurisation des carrefours utiles à l'optimisation des dessertes (ex : carrefour à Bordessoule, au niveau de la zone du Poteau ou encore à la Gare, etc.) ;
- Intégrer au PLUi des études dérogatoires nécessaires au développement de zones à proximité des voies classées à grande circulation (étude loi Barnier le long de la RD940) afin de garantir la compatibilité des projets : ZAE du Poteau, ZAE de Bellevue, etc.

• Sécuriser les déplacements urbains

Le maintien de la fluidité du trafic sur les tronçons est un enjeu fort du fonctionnement intercommunal et communal. Le PLUi engage des mesures visant à maintenir les bonnes conditions de circulation, d'accès et la sécurité des déplacements :

- Limiter l'exposition aux nuisances des habitations, notamment à proximité des routes à fort trafic ;
- Agir en faveur de la réalisation de « coutures » viaires entre les différentes parties des bourgs, notamment entre le centre-bourg, les extensions récentes et les zones d'habitat futures ;
- Garantir des conditions de circulation et d'accès adaptées à la destination des secteurs de développement et des unités constructibles (habitations, équipements, commerces, entreprises, etc.) afin que le proportionnement des voiries soit le plus adapté aux trafics futurs (densité du trafic, circulation des poids-lourds, etc.) ;
- Porter une réflexion sur la sécurité routière lors de la priorisation des zones de développement (zones économiques, quartiers d'habitat, nouveaux équipements publics, etc.) et maintenir des conditions d'une circulation à vitesse ralentie sur les axes à enjeux, dans les bourgs, les villages et hameaux et aux abords des équipements publics (notamment des écoles), afin de limiter leurs nuisances et les risques pour la sécurité routière ;
- Assurer la sécurité des traversées urbaines des poids lourds et prévoir des aires de stationnements pour les poids lourds à des endroits stratégiques (Eurocoustic, Dilisco, Sotramat, etc.).

ORIENTATION 5 // Assurer la performance et la sécurité des dessertes et la promotion des mobilités douces

ACTION 10 Accompagner le développement des transports collectifs et des déplacements doux

La politique d'aménagement menée par le PLUi encourage la promotion des modes de déplacements durables, participant à la réduction globale des émissions de gaz à effet de serre mais aussi à l'amélioration du cadre de vie des habitants.

• **Accompagner l'usage de modes alternatifs à la voiture individuelle**

- Encourager le maintien (Réseau Régional de Transport en Commun notamment) et le développement de la desserte du territoire par les transports en commun ;
- Développer les aires de covoiturage sur l'ensemble du territoire, particulièrement sur les zones suivantes : Châtelus-Malvaleix, zone du Poteau à Genouillac, Bordessoule, Moutier-Malcard, Bonnat, etc. ;
- Développer le transport à la demande et navettes permettant de relier les commerces et services pour les habitants et les commerces itinérants.

• **Promouvoir les déplacements doux**

- Préserver les liaisons douces existantes (trottoirs, pistes cyclables, sentes piétonnes, etc.) et développer leur maillage afin d'optimiser les conditions d'usages actuelles. Les actions à mener en la matière devront être renforcées à proximité des équipements (scolaires notamment) ;
- Veiller à la mise en oeuvre de cheminements pour les piétons (voir des cyclistes, trotinettes, etc.) dans les secteurs d'aménagement futurs.

ACTION 11 Assurer des conditions de stationnement adéquates

Les problématiques de stationnement sont devenues monnaie courante, particulièrement dans les tissus résidentiels. Des obligations peuvent être imposées visant à garantir un équipement adéquat au sein de l'emprise des constructions notamment afin de limiter l'encombrement des voies et emprises publiques. En la matière, le PLUi vise à :

- Conserver l'offre de stationnement sur le domaine public existant ;
- Permettre l'utilisation d'outils de maîtrise foncière pour assurer le développement des stationnements publics notamment au sein des centres-bourgs, des équipements publics, des sites touristiques, etc. ;
- Prévoir des aires de stationnements suffisantes dans les nouvelles opérations et prévoir des places de stationnements sur le domaine privé répondant aux besoins des nouvelles constructions ;
- Promouvoir le déploiement du stationnement mutualisé ;
- Poursuivre le déploiement d'une offre de recharge pour les véhicules électriques notamment sur les polarités urbaines, en lien avec l'étude du Syndicat Départemental des Energies de la Creuse (SDEC).

ORIENTATION 6 // Accompagner la transition écologique et énergétique sur le territoire

ACTION 12 Intégrer les atouts du territoire en matière de développement des équipements de production des énergies renouvelables

La politique poursuivie par le PLUi vise à soutenir et accompagner la réalisation de projets de production d'électricité à partir d'énergies renouvelables, tout en prenant en compte les spécificités d'un territoire rural à forte valeur environnementale et paysagère.

Ainsi, le PLUi vise à :

- Développer la filière du bois-énergie en permettant la mise en place des chaudières bois collectives ;
- Faciliter la réalisation de projets de méthanisation ;
- Favoriser la réalisation de projets de géothermie ;
- Encourager l'hydroélectrique (barrage à Champsanglard) ;
- Inciter fortement les installations de panneaux photovoltaïques sur toitures pour les habitations, comme pour les bâtiments agricoles, d'activités ou encore d'équipements publics ;
- Encadrer le développement et l'implantation des installations de panneaux photovoltaïques au sol (centrales photovoltaïques) à mettre en lien avec les capacités des postes de transformation :
 - en l'interdisant sur les sites à enjeux environnementaux et paysagers ;
 - en le priorisant sur des surfaces artificialisées ou dégradées (friches industrielles, anciennes carrières, etc.) ;
 - en l'autorisant sur certaines terres agricoles médiocres dès lors que le projet développé intégrera des retombées pour l'économie agricole et/ou dans le cadre de l'agrivoltaïsme (installations permettant de coupler une production photovoltaïque secondaire à une production agricole

principale) et en l'encadrant strictement dans le zonage dans le respect du Schéma Départemental, sans défigurer le paysage ;

- Restreindre l'implantation d'éoliennes sur le territoire : installations jugées non adaptées au territoire de par sa valeur environnementale, paysagère, sanitaire et touristique. De plus, la présence d'un couloir aérien de survol militaire et du radar de Feniers limitent fortement ce type d'équipements.

ACTION 13 Permettre l'expression de formes architecturales innovantes et intégrer les principes de conception bioclimatique

En lien avec les initiatives contribuant aux économies d'énergies, l'encadrement du PLUi ne devra pas conduire à «figer» les constructions et l'urbanisation future, notamment dans les secteurs d'urbanisation plus récents ou dans les secteurs d'urbanisation future. L'objectif sera alors de permettre l'émergence de projets contemporains. Pour ce faire, le PLUi assure de :

- Permettre l'expression de l'innovation, de la création et de la démonstration d'un langage architectural plus contemporain à condition qu'elles soient en harmonie avec le contexte paysager ;
- Faciliter les constructions permettant une plus-value environnementale notamment dans l'usage de matériaux naturels, les toitures terrasses végétalisées et de procédés de production d'énergie et/ou de chaleur comme les panneaux solaires/photovoltaïques ;
- Ne pas aller à l'encontre des possibilités d'une amélioration thermique et énergétique des constructions existantes ;
- Anticiper les exigences des futures Réglementations Thermiques /Environnementales notamment en matière d'implantation bioclimatique (discipline de l'architecture pour tirer parti des conditions d'un site et de son environnement).

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Défi
3.



INSCRIRE LE TERRITOIRE
DANS UNE DÉMARCHE
DURABLE ET RESPONSABLE EN
ASSURANT LA PRÉSERVATION
DE SES RICHESSES
ENVIRONNEMENTALES ET
PAYSAGÈRES PERMETTANT
UNE MISE EN TOURISME

ENJEUX LIÉS AU DÉFI 3

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de paysage de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, ainsi que de paysage et de loisirs.

Le territoire intercommunal Portesses de la Creuse en Marche dispose d'une richesse paysagère et environnementale importante. Cette richesse est principalement le fruit de l'activité agricole qui façonne le paysage nord creusois. Toutefois, l'urbanisation d'opportunité est venue miter le paysage et fragmenter les habitats naturels.

Il s'agit donc pour le territoire, à travers son PLUi de **trouver un équilibre** entre son développement urbain notamment la préservation et la mise en valeur de ses richesses.

Pour cela, des actions doivent être mises en place pour **protéger les sites ou éléments présentant des sensibilités particulières** et qui doivent être éloignés de tout impact négatif (sites protégés, ENS, zones humides, boisements protégés,...).

Le territoire doit également **intégrer la question des continuités écologiques dans sa stratégie de développement** pour éviter au maximum les problématiques de fragmentation et morcellement des corridors et réservoirs écologiques.

À cette réflexion globale de répartition des mesures de protection sur le territoire, des mesures peuvent être mises en place pour **rendre les opérations d'aménagement plus soucieuses de la question environnementale**. Ces actions, permettent également de **garantir un cadre de vie préservé**.





Concernant l'activité agricole, celle-ci reste encore très présente au sein du territoire. La question de diversification agricole est ainsi à prendre en compte afin de permettre aux exploitants agricoles en place de diversifier et donc de pérenniser leur activité. L'objectif concernant l'activité agricole est double : **préserver les terres agricoles** et les sites d'exploitations agricoles pour permettre le maintien et les nouvelles installations d'exploitations agricoles mais également **permettre la diversification de l'activité agricole**.

Cette diversification peut être l'occasion du renforcement de l'offre de tourisme durable en lien avec les activités touristiques (principalement les sentiers de randonnée) déjà présentes sur le territoire. **Développer le tourisme durable** servirait à renforcer l'attractivité du territoire.

DÉFI 3

Inscrire le territoire dans une démarche durable et responsable en assurant la préservation de ses richesses environnementales et paysagères permettant une mise en tourisme.

Orientation 7

-  Protéger les réservoirs de biodiversité
-  Protéger le réseau hydrographique et les milieux humides
-  Conforter les trames majeures
-  Conforter ou créer les Trames secondaires



Orientation 8

-  Maintenir les paysages emblématiques du territoire

Orientation 9

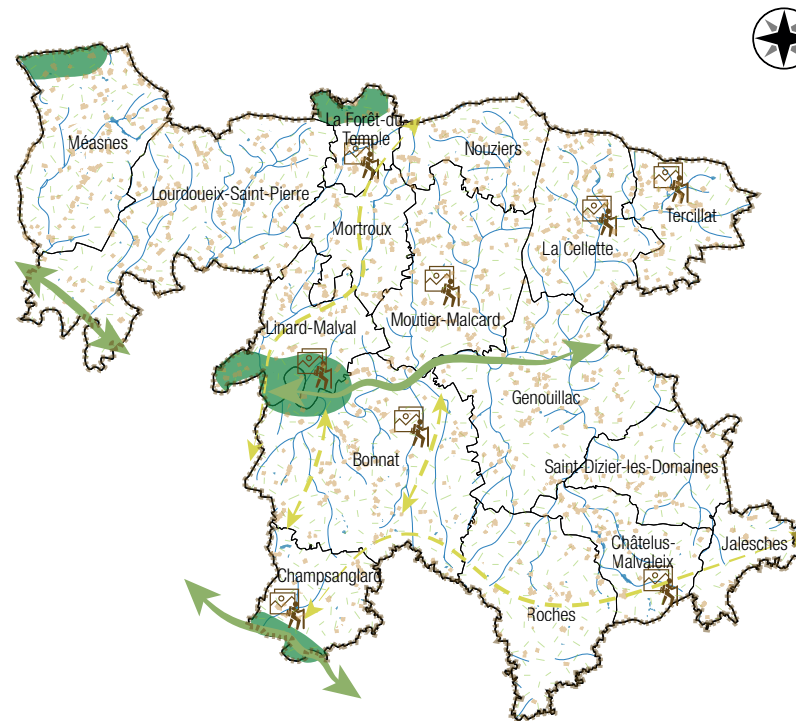
-  Concilier développement urbain et préservation de l'environnement

Orientation 10

-  Assurer la pérennité des exploitations agricoles et forestières
-  Faciliter la diversification des exploitations agricoles

Orientation 11

-  Encourager la mise en valeur et le développement des sites et des hébergements touristiques
-  Développer les principaux sites touristiques



ORIENTATION 7 // Protéger les milieux naturels sensibles et la trame verte et bleue

ACTION 14 Préserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosystèmes

Le territoire Portesss de la Creuse en Marche est maillé par des réservoirs de biodiversité. Il s'agit des espaces au sein desquels la biodiversité est la plus riche, où elle peut effectuer tout ou partie de son cycle de vie nécessaire à sa survie (alimentation, reproduction, repos) et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement.

Le PLUi assure une protection forte de ces milieux sensibles afin de garantir leur pérennisation, en agissant en particulier par l'intermédiaire de mesures d'inconstructibilité nécessaires à la mise en œuvre du principe d'évitement.

Le PLUi définit un dispositif visant à protéger :

- Les sites Natura 2000 et les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I ;
- Les principaux espaces boisés ;
- L'ensemble du réseau hydrographique et des bassins versants ;
- Les éléments hydrologiques : les étangs, les mares et autres points d'eau ;
- Les milieux particulièrement sensibles que sont les zones humides, les landes, les pelouses calcicoles ou les tourbières, pour lesquels il est important de conserver un bon état de fonctionnement écologique afin d'assurer notamment la préservation et la régulation de la ressource en eau.

ACTION 15 Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques

Au-delà de ces réservoirs identifiés et protégés, le PLUi Portess une attention toute

particulière au maintien des corridors écologiques, c'est-à-dire aux voies d'échanges biologiques et/ou de déplacements de la faune et de la flore, qui relient les réservoirs entre eux. Ils ont pour fonction première d'offrir aux espèces animales et végétales un ensemble d'habitats et un espace de déplacement suffisamment vaste pour maintenir des populations viables. Le niveau de protection apporté est défini au regard de la fonction écologique jouée par le corridor. Le PLUi doit :

- Assurer la protection forte des corridors majeurs, c'est-à-dire les continuités naturelles jouant un rôle fonctionnel le plus important tant à l'échelle du territoire qu'à l'échelle supra-intercommunale (notamment les corridors définis au titre du SRADDET). Ces continuités majeures sont principalement composées des vallées humides et dans quelques cas d'espaces interstitiels à des boisements structurants ;
- Garantir le maintien des corridors secondaires tout en prenant en compte l'existence d'une vocation agricole sur ces secteurs. L'objectif sera de concilier les fonctions agricoles et écologiques interdépendantes sur ces espaces.

D'une manière générale, les mesures de protection devront être définies au plus près de l'enjeu environnemental propre à chaque milieu, dans la logique de la séquence «Éviter, Réduire, Compenser» (ERC), principe de développement durable visant à ce que les aménagements n'engendrent pas d'impacts négatifs sur l'environnement. L'objectif sera alors de ne pas contrarier les possibilités de mise en valeur lorsqu'elles ne remettent pas en cause ces milieux et notamment :

- L'admission de constructions liées à cette activité si elles ne remettent pas en cause la pérennité des milieux naturels attenants ;
- Les projets liés à la sensibilisation environnementale (sentiers pédagogiques, valorisation des rives, rivière anglaise, etc.) ;
- Le tourisme vert (aménagement de sentiers de randonnée, équipements de sports nature, etc.) pouvant comprendre des constructions légères de loisirs.

ORIENTATION 8 // Préserver les paysages emblématiques du territoire

ACTION 16 Maintenir les paysages caractéristiques du territoire

• Préserver le caractère de l'ambiance de campagne-parc

Cette ambiance de campagne-parc se divise en deux unités paysagères : «Le Bas-Berry / la vallée de la Petite Creuse et les Gorges de la Creuse / les collines du Guéretois».

Le relief est façonné par les vallées encaissées qui serpentent sur le territoire. On trouve donc une alternance de secteurs et de zones au relief plus doux. On note une alternance de grandes parcelles agricoles consacrées aux cultures et des zones de pâtures plus petites et fermées par le maillage bocager. La trame bocagère y est plus ou moins dense, voire très lâche sur certains secteurs. Elle est composée de haies de hautes tiges, d'alignements d'arbres et d'arbres isolés. On distingue également des formations de boisement en «timbre-poste» assez nombreuses et de grandes forêts accompagnants les vallées. L'addition du relief, de la forte présence des haies et boisements donne un paysage dans l'ensemble assez fermé, sans possibilité de vues très lointaines.

À ce titre, le PLUi vise à :

- Maintenir le bocage du territoire caractéristique de l'ambiance campagne-parc constitué par des alternances de haies, prairies et terres arables ;
- Conserver et mettre en valeur les vues dans la vallée de la Petite Creuse et maintenir des espaces ouverts autour des gorges de la Creuse ;
- Maîtriser la conservation du caractère creusois dans le bâti ;
- Adapter la protection des milieux boisés plus épars, ou autres bosquets.

• Préserver le caractère de l'ambiance montagnarde

Le Sud-Est du territoire est sous influence montagnarde du massif de Toulx-Sainte-Croix. Les hauteurs de cette partie du territoire (550 mètres entre Jalesches et Châtelus-Malvaleix) limitent le Sud du Bas-Berry. Le bocage avec ses haies arborées en chênes et frênes se simplifie et s'interrompt au profit de petits bosquets.

À ce titre, le PLUi vise à :

- Préserver les silhouettes de bourgs ;
- Maintenir l'équilibre entre les forêts de feuillus et de conifères ;
- Conserver des espaces de paysages ouverts.

• Établir une politique de préservation des haies adaptée aux enjeux locaux

La richesse de ce paysage et sa pérennité sont intimement liées au maintien de l'activité agricole et en premier lieu la polyculture-élevage sur le territoire. De ce constat, il ressort comme une nécessité de considérer le bocage comme un espace «vivant» nécessitant de limiter les mesures de «sanctuarisation» des haies.

Ainsi, les mesures de protection doivent impérativement être envisagées au regard de l'enjeu agricole. La politique de protection visera à :

- Adapter les mesures de protection des haies en fonction des enjeux locaux. Il convient d'établir la politique de protection de façon raisonnée et au regard de l'enjeu agricole, notamment en articulant cette protection des haies en priorité sur les éléments jouant un rôle avéré sur le territoire (haies constitutives d'un corridor écologique structurant, haies bordant les principaux sentiers de randonnée...).
- Définir un tampon autour des sentiers de randonnée pour classer les haies étant comprises dans ce secteur en éléments ponctuels à protéger.

ORIENTATION 8 // Préserver les paysages emblématiques du territoire

ACTION 17 Valoriser les perspectives paysagères et maintenir les coupures d'urbanisation

Le développement urbain des dernières décennies a conduit à un étalement des hameaux conduisant parfois à des regroupements de plusieurs entités bâties (en conurbations entre les bourgs et/ou avec des hameaux). Un certain nombre de coupures d'urbanisation existent encore sur des secteurs parfois soumis à des pressions urbaines. Le PLUi vise à agir contre ce phénomène en maintenant des zones agricoles et naturelles entre les zones urbaines proches afin d'assurer qu'elles restent distinctes les unes des autres :

- Limiter et justifier, d'une manière générale, le recours à des formes d'urbanisation linéaire et les prohiber lorsqu'elles conduisent à la fermeture de coupures urbaines ;
- Préserver les cônes de vues emblématiques ;
- Proscrire le développement urbain sur des sites vulnérables (ligne de crête, forte co-visibilité, points de vue, patrimoine bâti à proximité...) ;
- Porter une vigilance spécifique sur les entrées de bourgs.

ORIENTATION 9 // Concilier développement urbain et préservation de l'environnement

ACTION 18 Promouvoir la «nature en ville»

La présence végétale est un élément caractéristique des espaces urbains du territoire intercommunal. Elle participe à l'identité rurale et au caractère paysager des bourgs et des hameaux. Le PLUi vise en la matière à :

- Maintenir des corridors écologiques dans les tissus bâtis et à conserver la présence végétale : parcs, jardins d'agrément, vergers, arbres remarquables, alignement d'arbres, fossés, petits ruisseaux, mares. Ces protections sont étudiées au cas par cas selon les sites stratégiques en parallèle des enjeux de densification et de renouvellement urbain ;
- Veiller à l'intégration d'une dimension paysagère et végétale des nouveaux projets, notamment dans les secteurs de développement ;
- Accompagner les projets d'aménagement d'espaces verts/paysagers/lieux de rencontre ;
- Favoriser l'utilisation de revêtements perméables au sein des nouvelles zones de développement ;
- Etablir un coefficient de biotope au sein des zones de développement.

ACTION 19 Contenir et atténuer les pollutions susceptibles d'être générées par l'urbanisation sur les milieux aquatiques

Le PLUi, dans ses choix de développement et ses attentes vis-à-vis des projets, se fixe de :

- Garantir des conditions de non-imperméabilisation des sols sur les secteurs les plus à enjeux afin de gérer les eaux pluviales au plus près du point de chute ;
- Prendre en compte l'écoulement des eaux de surfaces dans la priorisation des zones de développement de l'urbanisation ;
- Faciliter les travaux d'amélioration et de développement des réseaux d'assainissement collectif ;
- Conforter le respect des normes en matière de systèmes d'assainissement autonome ;
- Prendre en compte les périmètres de protection des captages au sein desquels les possibilités de construire sont limitées ;
- Protéger le réseau hydrographique et leurs abords, ainsi que les milieux à dominantes humides.

ORIENTATION 10 // Maintenir les exploitations (agricoles, forestières, carrières) et accompagner leurs évolutions

ACTION 20 Assurer la pérennité des exploitations agricoles et forestières

L'agriculture constitue une activité économique importante pour le territoire. Elle est portée par des exploitations aujourd'hui confrontées à des enjeux de modernisation et de diversification. Un des enjeux du PLUi est de limiter la pression de l'urbanisation sur le foncier agricole en prohibant notamment le mitage des terres agricoles. Il doit également permettre le développement des exploitations en autorisant les nouveaux bâtiments agricoles dans les secteurs dédiés. Il en est de même concernant les exploitations forestières et les espaces forestiers.

Le PLUi vise à préserver les exploitations dans l'objectif de les maintenir sur le long terme :

- Permettre les nouvelles constructions agricoles et forestières liées au développement des exploitations ainsi qu'à la création de nouvelles ;
- Prendre en compte les déplacements agricoles et forestiers lors des nouveaux aménagements de manière à limiter les contraintes et les obstacles difficilement franchissables par les engins ;
- Veiller à l'intégration paysagère des bâtiments agricoles et forestiers (implantation, hauteur, colorimétrie etc.) ;
- Veiller à intégrer les distances de réciprocités réglementaires afin d'anticiper les évolutions des bâtiments d'exploitation mais aussi celles d'urbanisation. L'objectif est de lutter contre l'émergence ou l'accentuation de nuisances réciproques entre les exploitations et les zones urbaines.

ACTION 21 Faciliter la diversification des exploitations agricoles

Le PLUi cherche également à faciliter et accompagner les évolutions des activités agricoles en soutenant la diversification de l'agriculture :

- Accompagner la diversification des activités en lien avec la promotion des produits locaux (vente directe), la filière touristique (gîtes, camping à la ferme, chambres d'hôtes, fermes pédagogiques) ou la production d'énergies renouvelables (méthanisation, bois énergie) ;
- Permettre le changement d'usage et la transformation de bâtiments agricoles repérés dans le respect de leurs identités patrimoniales (gîtes, chambres d'hôtes) ;
- Faciliter le développement des circuits-courts locaux et préserver le potentiel agronomique des terres agricoles pour le maraîchage.

ACTION 22 Soutenir les activités de carrières locales existantes

Le PLUi cherche également à accompagner les évolutions des activités de carrière :

- Cibler l'exploitation des carrières en activité et anticiper le développement éventuel des entreprises existantes (foncier et bâti) ;
- Identifier les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

ORIENTATION 11 // Favoriser la mise en valeur touristique et le développement des activités de loisirs sur le territoire

ACTION 23 Encourager la mise en valeur et le développement des sites et des hébergements touristiques

• Permettre la mise en valeur des implantations touristiques existantes

Le territoire Portesses de la Creuse en Marche est un territoire encore essentiellement rural, orienté vers un tourisme «vert». L'activité touristique y est diversifiée, tournée principalement vers les paysages, les milieux naturels et les activités de plein air.

La politique menée par la Communauté de Communes vise à affirmer le tourisme comme filière économique à part entière. Au même titre que les activités économiques vu précédemment, le PLUi cherchera à faciliter le maintien des activités touristiques existantes, leurs évolutions et leurs développements.

Le PLUi vise à :

- Prendre en compte les principaux sites de tourisme culturel et patrimonial et permettre les travaux favorisant leur mise en valeur et leur affirmation ;
- Maintenir les qualités architecturales et urbaines des coeurs anciens des communes ;
- Accompagner la protection patrimoniale et la mise en valeur des éléments de petit patrimoine.

• Intégrer les implantations favorables au tourisme, aux services à destination des visiteurs et faciliter l'émergence d'initiatives privées nouvelles

Si le diagnostic du territoire a permis de constater qu'une offre existe déjà sur le territoire au travers de plusieurs implantations de restaurants, de commerces, d'hôtels, de campings, de gîtes (etc.), l'offre à destination des visiteurs peut encore être confortée ainsi que le poids économique du tourisme, notamment en matière d'emplois.

En la matière, le PLUi va :

- Prendre en compte et assurer le maintien des infrastructures d'hébergements touristiques et de l'offre de restauration existantes et prévoir leur développement selon les besoins et les projets ;
- Permettre l'émergence de nouveaux projets à destination des touristes : création de campings, hôtellerie, restaurants, caravanning, bivouac, etc. ;
- Permettre le développement de l'agrotourisme (points de vente directe à la ferme, gîtes ou camping à la ferme, fermes pédagogiques, etc.) en permettant des dispositifs réglementaires dérogatoires autorisant les constructions nouvelles à destination de ce type de projet lorsque nécessaire, en permettant le changement de destination de granges agricoles, etc.

ORIENTATION 11 // Favoriser la mise en valeur touristique et le développement des activités de loisirs sur le territoire

ACTION 24 Permettre le développement du tourisme vert et les loisirs de nature, atouts du territoire

- **Faciliter l'émergence de projets de tourisme vert et de loisirs sportifs**

Le territoire Portesss de la Creuse en Marche jouit d'une grande diversité de paysages et de milieux qui offrent autant d'atouts pour le développement du tourisme vert (écotourisme) et les pratiques de loisirs nature sur le territoire :

- Prendre en compte les implantations locales mettant en valeur des sites naturels : les centres équestres, les bases nautiques, les cabanes de pêche et de chasse, bases de sports, espaces verts, circuits sportifs, etc. dès lors que leurs aspects ne Portessnt pas atteinte aux sites naturels ;
- Permettre l'émergence de nouveaux projets compatibles avec les milieux naturels ;
- Permettre les projets de particuliers concourant à la mise en valeur des pratiques (abris à chevaux, jardins partagés, jardins participatifs, etc.).

- **Préserver et développer les chemins de randonnée**

La préservation et la diversification de l'offre pour le tourisme itinérant apparaît être un enjeu fort compte tenu de la place de carrefour naturel du territoire et, d'une manière générale, de la richesse de ses patrimoines naturels et bâtis. A ce titre, le PLUi cherche à :

- Protéger et valoriser les circuits pédestres et cyclables notamment les sentiers de randonnée (Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnées - PDIPR). En la matière, une vigilance toute particulière devra être portée au maintien des qualités paysagères des abords de sentiers ;
- Développer l'ensemble des circuits sur le territoire (VTT, équin, pédestre, etc.) ;
- Permettre le développement des services touristiques à destination de ce public itinérant spécifique (communication, structures d'accueil, etc.), en lien avec les actions précédentes ;
- Assurer une protection renforcée des paysages naturels et agricoles aux abords de ces axes de randonnées.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Défi
4.



FAVORISER UNE RÉPARTITION ÉQUILIBRÉE ET DIVERSIFIÉE DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS PERMETTANT DE RENFORCER L'ARMATURE URBAINE DU TERRITOIRE TOUT EN PRÉSERVANT SON CADRE DE VIE

ENJEUX LIÉS AU DÉFI 4

Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de politiques d'urbanisme, concernant l'habitat. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

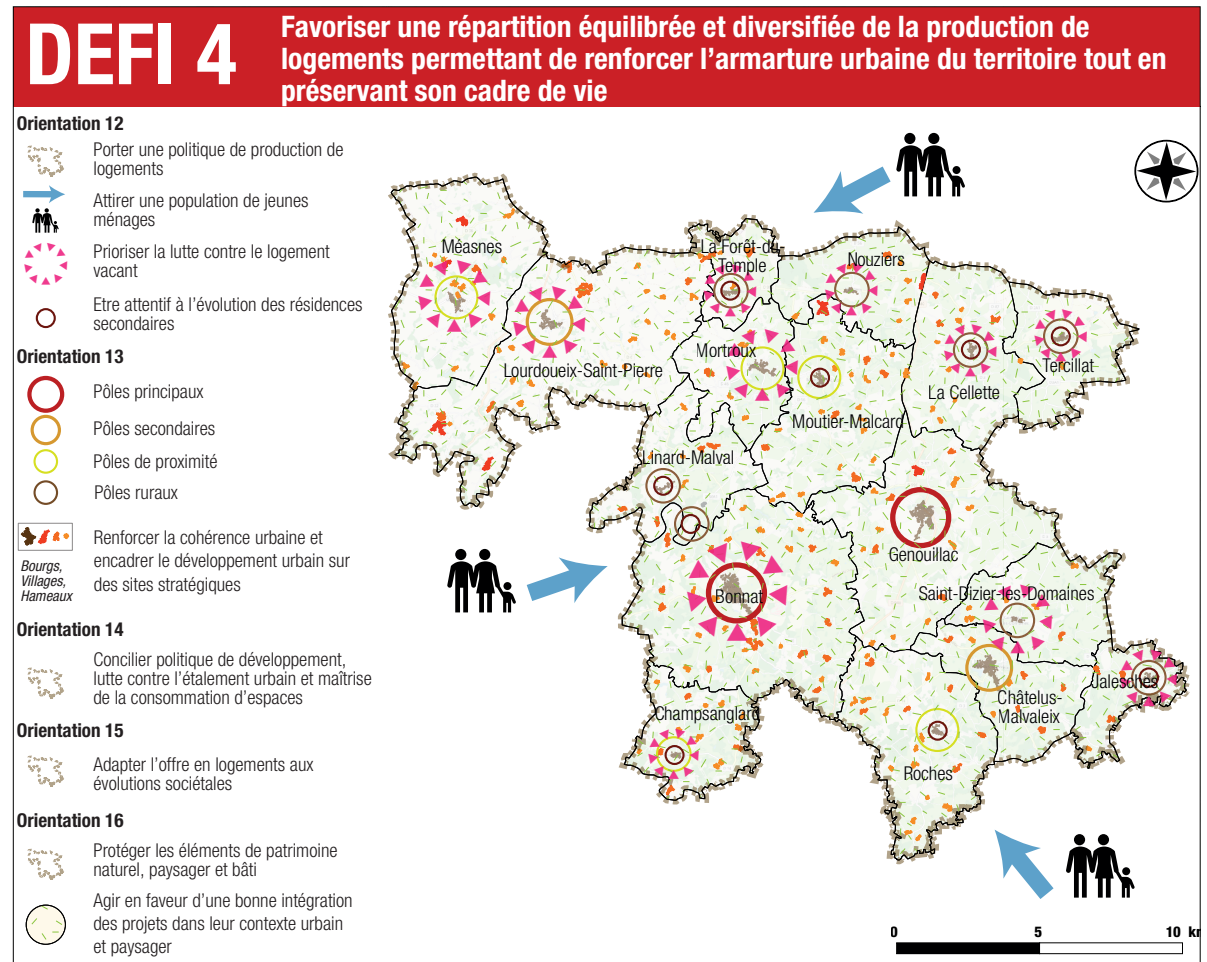
Le mitage occasionné par l'urbanisme d'opportunité a morcelé le paysage. Les conséquences de cette implantation sont nombreuses : fragmentation des espaces agricoles, naturels et des continuités écologiques, banalisation et impacts sur les paysages, perte de lisibilité des communes et des rôles de centralité des bourgs. Considérant que le cadre naturel et paysager du territoire est son principal atout et vecteur de dynamique touristique, il est aujourd'hui primordial que la Communauté de Communes s'attache à préserver cette richesse en adoptant une réelle stratégie de développement respectueuse de ses atouts, en lien avec le cadre législatif actuel.

Ainsi, le défi pour le PLUi est de mettre en place la stratégie nationale de :

- **Lutte contre le logement inactif**, représentant un véritable gisement en logements ;
- **Priorisation des opérations de comblement** des espaces encore disponibles au sein des Parties Actuellement Urbanisées ;
- **Concentration des espaces de développement urbain** autour des centralités territoriales, nécessitant la définition de l'armature urbaine du territoire ;
- **Maîtrise des surfaces** allouées aux nouvelles constructions ;
- **Encadrement des aspects des constructions** existantes et futures dans un souci de préservation du cadre paysager.

Si la collectivité doit s'adapter à cette stratégie, celle-ci doit en retour répondre aux besoins et profils variés des communes et à la politique d'accueil définie selon la hiérarchisation des polarités territoriales. En d'autres termes, l'accueil de nouvelles populations doit se faire dans l'objectif de **conforter l'armature urbaine du territoire**.

Par ailleurs, cet accueil se doit de prendre en compte les spécificités du cadre de vie et de les intégrer. Cela passe par la **préservation d'éléments de patrimoine** mais également sur l'**intégration de nouveaux bâtiments dans l'espace et le paysage**. Ainsi, la question de l'encadrement des aspects extérieurs des constructions aura tout son sens dans un souci de préservation du cadre paysager et bâti patrimonial.



ORIENTATION 12 // Porter une politique de production de logements afin d'endiguer et de rattraper la perte de population

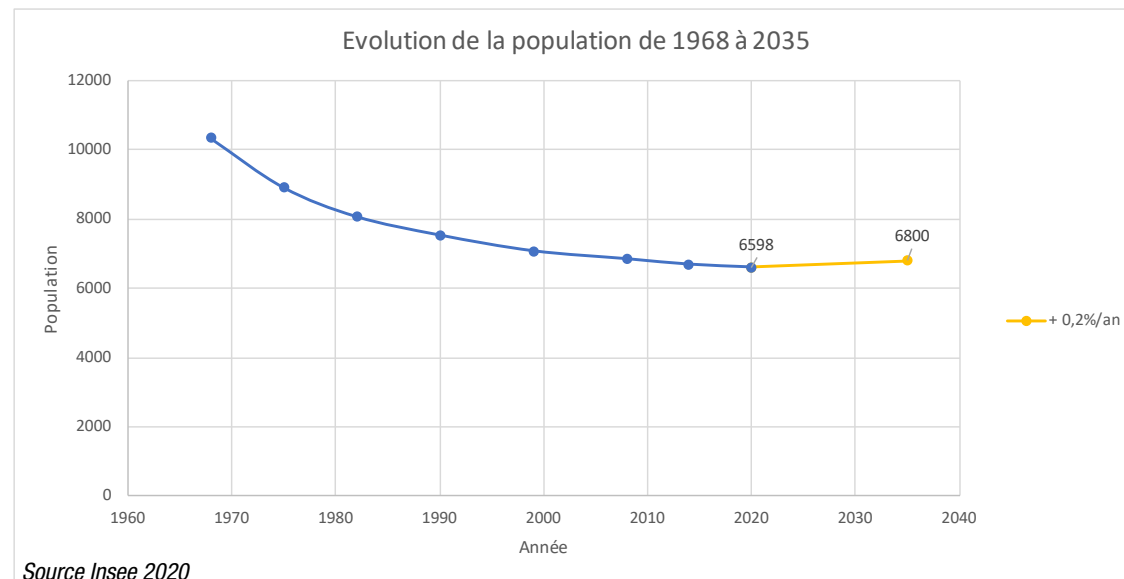
ACTION 25 Stopper le phénomène de déclin démographique tout en luttant contre l'augmentation des logements vacants

Les tendances démographiques passées témoignent d'une baisse démographique sur le long terme. Entre 1999 et 2020, le territoire intercommunal a perdu **470** habitants, soit un taux de variation moyen annuel de **-0,3%**. Ce phénomène s'explique essentiellement par le vieillissement de la population.

Afin de permettre le maintien du niveau de population de 2020 sur les 10 prochaines années (6597 habitants en 2020), il est estimé que le territoire devra produire au moins environ 410 logements neufs. Ce chiffre correspond au «point mort». Son calcul prend en compte le renouvellement du parc, mais aussi la création de résidences secondaires et de logements vacants sur cette période. De plus, la taille moyenne des ménages est à considérer, et a été estimée mathématiquement à **1,87 personnes/ménage en 2035**.

Ainsi, 410 logements seront nécessaires sur les 10 prochaines années afin de maintenir une population de 6598 habitants.

En plus de ce premier facteur de production de logements, le PLUi possède également un objectif de reprise de la croissance démographique en prenant en compte le regain pour le monde rural entrevu lors de la dernière crise sanitaire. L'objectif fixé par le projet de territoire est de viser une dynamique démographique de **+0,2% par an, soit + 203 habitants supplémentaires à horizon 2035, soit 6800 habitants.**



Toutefois, les élus souhaitent développer une politique en faveur de la mobilisation du logement vacant. C'est pourquoi ils se fixent l'objectif d'une réintégration du logement vacant à hauteur de **81 logements à retirer du besoin**. De plus, les élus souhaitent prendre en compte le maintien de la transformation de bâtiments existants (anciennes granges par exemple), sans constructions nouvelles, en logements pour les 10 prochaines années. Ainsi, **32 changements de destination vers l'habitat ont été estimés à horizon 2035**.

Compte tenu des choix politiques opérés, de la surface disponible en densification sur le territoire, ou encore de la taille moyenne des parcelles pour les futures extensions, **24 ha sont nécessaires à la construction de 163 logements en extension**, afin de répondre aux besoins du territoire. (20% de la surface en extension est dédiée à la voirie et aux divers réseaux).

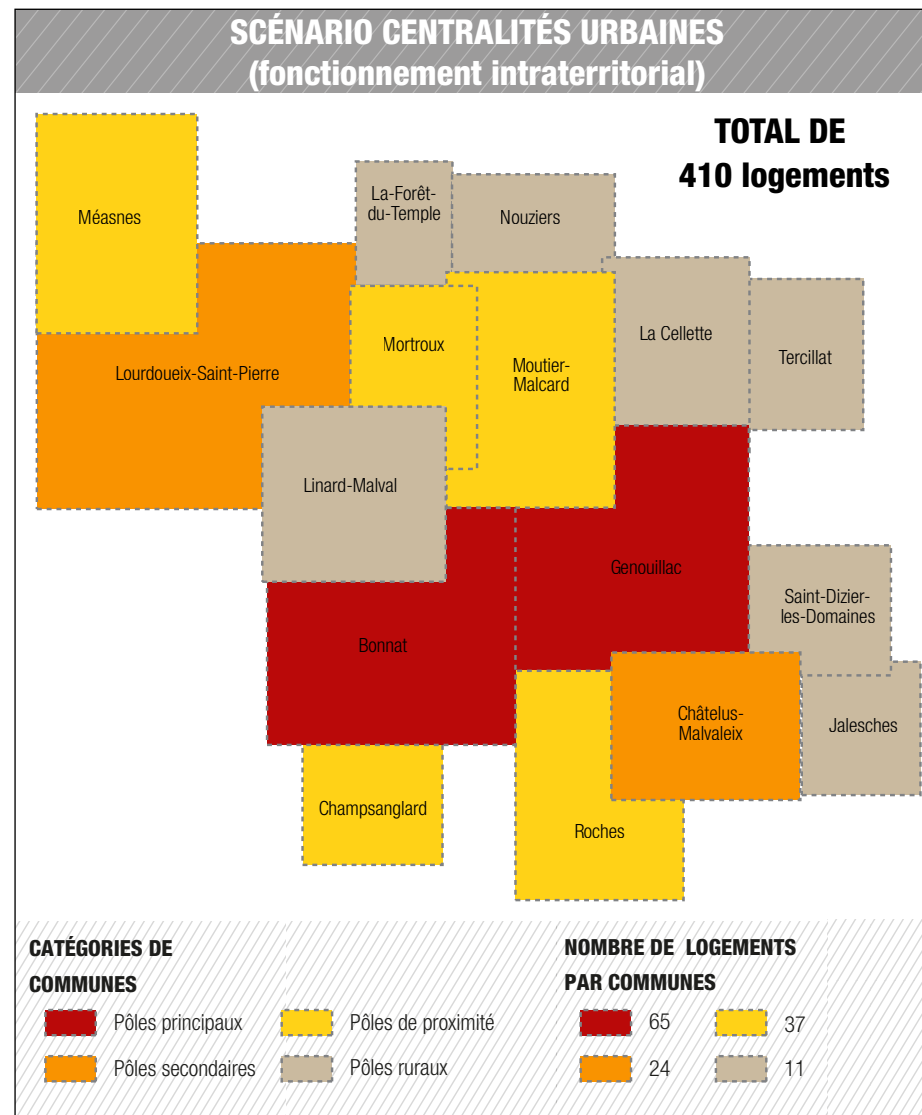
ORIENTATION 13 // Affirmer les polarités du territoire dans l'objectif de conforter l'armature urbaine intercommunale

ACTION 26 Répartir le besoin en logement dans une logique de solidarité du territoire

Le territoire Portes de la Creuse en Marche est structuré par une armature urbaine existante que les élus ont choisi d'asseoir afin d'assurer la pérennité et l'affirmation des centralités urbaines ; scénario basé sur le fonctionnement intraterritorial retenu. Cette armature s'accompagne de la volonté de mettre en place une solidarité territoriale en ventilant l'objectif de production de logements, en prenant en compte les spécificités des communes mais aussi en permettant à tous de jouer un rôle dans le développement territorial.

Ainsi, le PLUi vise à répartir le besoin d'environ 410 logements en identifiant :

- **2 pôles principaux** : Bonnat et Genouillac, soit un objectif de **131 logements à créer** ;
- **2 pôles secondaires** : Châtelus-Malvaleix et Lourdoueix-Saint-Pierre, soit un objectif de **74 logements à créer** ;
- **5 pôles de proximité** : Champsanglard, Méasnes, Moutier-Malcard, Mortroux et Roches, soit un objectif de **123 logements à créer** ;
- **7 pôles ruraux** : Jalesches, La Cellette, La-Forêt-du-Temple, Linard-Malval, Nouziers, Saint-Dizier-les-Domains et Tercillat, soit un objectif de **82 logements à créer**.



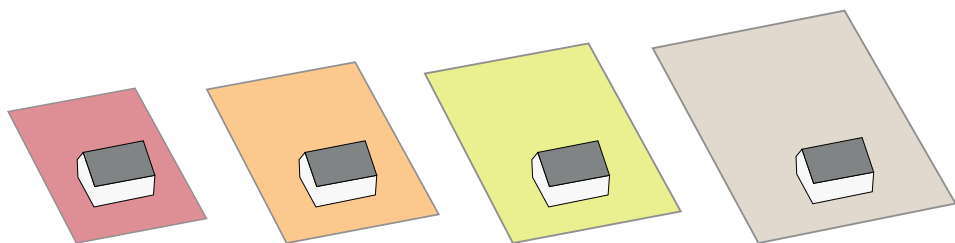
ORIENTATION 13 // Affirmer les polarités du territoire dans l'objectif de conforter l'armature urbaine intercommunale

ACTION 27 Permettre une offre diversifiée de logements reposant sur la complémentarité des communes

Dans la continuité de l'Action 27, la politique menée en matière de développement de l'habitat vise à affirmer l'objectif de lutte contre une consommation excessive d'espace mais aussi d'assurer la complémentarité de l'offre résidentielle entre les communes et ainsi éviter le phénomène de concurrence entre les territoires.

Ainsi, le PLUi fixe les objectifs de densité suivants, à l'échelle de chaque commune, en extension urbaine :

- **pôles principaux** : un minimum de **12 log/ha** ;
- **pôles secondaires** : un minimum de **10 log/ha** ;
- **pôles de proximité** : un minimum de **8 log/ha** ;
- **pôles ruraux** : un minimum de **6 log/ha**.



ACTION 28 Renforcer la cohésion urbaine et encadrer le développement urbain sur des sites stratégiques

Sur les dernières années, la localisation des permis de construire a mis en lumière une dispersion de l'habitat sur le territoire intercommunal, à hauteur de 50% en écarts et 35% en extension en continuité urbaine et seulement 15% en densification.

Afin de conforter les centralités principales des communes, et de maintenir les poids de population au plus près des commerces, services et équipements, tout en prenant en compte la spécificité rurale du territoire, les élus souhaitent privilégier la localisation des nouvelles habitations et nouveaux logements en extension sur les bourgs et villages des communes favorisant ainsi un développement cohérent et équilibré (lien emploi, services, équipements...).

Ainsi, le PLUi entend :

- D'identifier un minimum de **50 % des extensions urbaines en continuité urbaine des bourgs et villages** sur chaque commune. Des adaptations pourront être prévues afin de prendre en compte les spécificités des territoires ; cas notamment d'un bourg de petite taille ou bien d'activités agricoles présentes sur des centralités principales limitant ainsi le potentiel de développement ;
- D'assurer des choix de formes urbaines et de modes d'urbanisation limitant les impacts sur les paysages, les milieux naturels et les terres agricoles, et favoriser un usage rationnel des dépenses publiques d'aménagement.

ORIENTATION 14 // Concilier politique de développement de l'habitat, lutte contre l'étalement urbain et maîtrise de la consommation d'espaces

ACTION 29 Identifier les espaces urbains sur des critères Porteurs d'une politique efficace de lutte contre l'étalement urbain

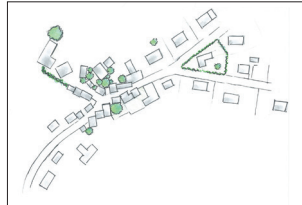
La délimitation des zones constructibles par le PLUi s'effectue dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain et l'urbanisation isolée. En application de la législation, le PLUi identifie les espaces constructibles de manière à privilégier le comblement des enveloppes urbaines.

Les espaces identifiés comme «urbains» sont établis sur des critères de nombre d'habitation, de densité des constructions et de niveaux d'équipements de manière à assurer une équité de traitement des propriétaires et répondre aux impératifs légaux.

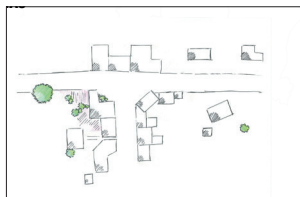
Afin d'identifier et de définir les zones urbaines, le PLUi établit d' :

- Identifier les centralités urbaines principales à développer : les bourgs et les villages du territoire ;
- Identifier les centralités urbaines secondaires à conforter :
 - hameaux principaux comportant au minimum une dizaine d'habitations regroupées ;
 - hameaux secondaires répondant aux critères d'urbanité suivant : au minimum 6 habitations regroupées, denses et disposant des équipements et réseaux, et sans interférences avec des exploitations agricoles.
- Interdire la construction de nouvelles habitations en écarts bâtis ou dans les hameaux non urbains, exception faite des logements nécessaires aux exploitations agricoles et des changements de destination identifiés.

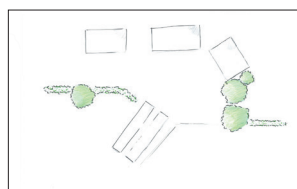
BOURGS / VILLAGES



HAMEAUX



ÉCARTS

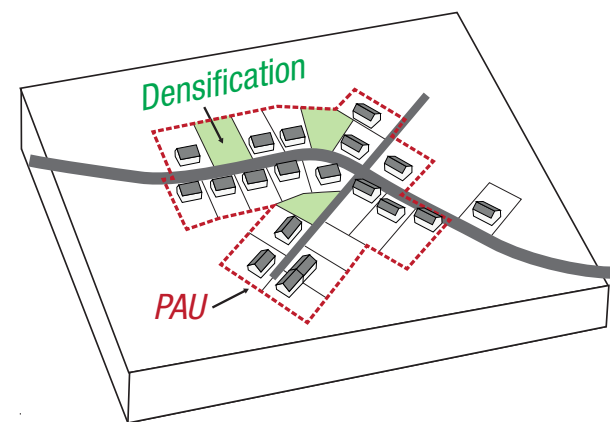


ACTION 30 Privilégier la densification des Parties Actuellement Urbanisées

Dans le cadre de la politique de lutte contre la consommation de terres agricoles, naturelles et forestières par l'urbanisation, le PLUi assure, dans le respect de la loi ALUR, une analyse du potentiel de densification des Parties Actuellement Urbanisées (PAU).

L'objectif poursuivi est de mobiliser en priorité le foncier constructible en densification afin de limiter l'artificialisation de nouvelles terres mais aussi de rentabiliser les investissements publics antérieurs. Cette politique prend néanmoins en compte les caractéristiques rurales du territoire : forte rétention foncière, espaces parfois difficilement constructibles (problème d'installation de l'assainissement, parcelles enclavées, pentes, etc.), cohérence architecturale et urbaine, volonté de maintenir des espaces non-bâties et des jardins d'agrément, etc.

Au total, **le potentiel de densification** des tissus urbains offre une capacité de construction estimée à **253 logements**, coefficient de rétention foncière appliqué, sur environ 80 hectares recensés (40 hectares mobilisables).



ORIENTATION 14 // Concilier politique de développement de l'habitat, lutte contre l'étalement urbain et maîtrise de la consommation d'espaces

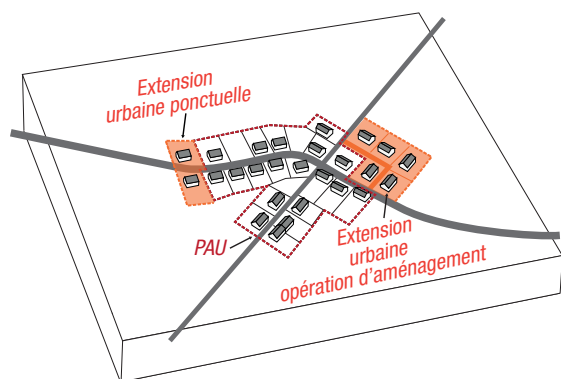
ACTION 31 Quantifier les extensions d'urbanisation en réponse aux objectifs de production de logements pour les 10 prochaines années

Du fait de l'insuffisance du potentiel de densification pour atteindre les objectifs de production de logements pour les 10 prochaines années, le PLUi justifie le recours à des extensions d'urbanisation nécessaires à la construction d'environ 163 logements.

Ces extensions devront être réalisées en continuité des enveloppes urbaines des entités urbaines identifiées pour recevoir un développement, soit par des extensions ponctuelles, soit par le biais d'opérations d'aménagement.

Ainsi, le PLUi vise à :

- Définir des surfaces constructibles **en extension des PAU** pour la production de logements à hauteur d'environ **163 logements** ;



ACTION 32 Rationnaliser le besoin en foncier et limiter le prélèvement d'Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (ENAF)

Dans l'optique de la prise en compte de la loi Climat et Résilience, ainsi que d'un des objectifs du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, le PLUi doit viser à réduire sa consommation d'espaces de -49% par rapport à la période 2011-2021, et ceci afin de commencer à tendre vers l'objectif zéro artificialisation à horizon 2050.

L'analyse de la consommation d'espaces faite par l'Observatoire des Espaces Naturels, Agricoles, Forestiers et Urbains de Nouvelle-Aquitaine (NAFU), indique une consommation de 68 ha sur la période 2011-2021. Le PLUi devant recourir à une réduction de -49% de cette consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF), il doit consommer au maximum 35 ha, toutes activités confondues (habitat et économie).

Pour l'habitat, une taille moyenne de parcelle en extension urbaine autour des 1250 m² à l'échelle intercommunale a été définie, soit 8 logements à l'hectare.

Ainsi, le PLUi vise à :

- Respecter l'objectif du SRADDET Nouvelle-Aquitaine d'une **réduction de la consommation d'ENAF de -49%** ;
- Tendre vers **un besoin estimé à environ 24 hectares en extension** urbaine et une densité moyenne de **8 logements à l'hectare à échelle intercommunale**.

ORIENTATION 14 // Concilier politique de développement de l'habitat, lutte contre l'étalement urbain et maîtrise de la consommation d'espaces

ACTION 33 Définir une politique foncière stratégique sur le plus long terme afin d'anticiper les besoins futurs destinés à l'habitat

Si le droit à construire permis par le PLUi est établi sur un pas de 10 ans, la collectivité a désiré Portesser un regard prospectif sur l'évolution à plus long terme du territoire notamment en matière de développement de l'habitat.

Ainsi, en plus des zones immédiatement constructibles, le PLUi permet de :

- Définir des zones non-équipées en réserve foncière pour lesquelles l'ouverture à l'urbanisation nécessitera une évolution du PLUi et sur lesquelles la collectivité peut exercer son droit de préemption.

ORIENTATION 15 // Adapter l'offre en logements aux évolutions sociétales

ACTION 34 Encourager la mixité sociale intergénérationnelle et le parcours résidentiel des habitants par le développement d'une offre plurielle d'habitat

Au-delà de l'approche quantitative, le PADD Portesses de la Creuse en Marche affirme la volonté d'une urbanisation future qualitative répondant à la demande et aux besoins des ménages du territoire. Pour ce faire, les élus s'accordent à promouvoir la mixité sociale, intergénérationnelle et la mobilité résidentielle. D'une manière générale, la mixité de l'habitat devra être favorisée à l'échelle intercommunale en s'appuyant sur l'armature urbaine, avec le développement d'une offre adaptée et diversifiée (du T1 au T5), en types (habitat individuel, intermédiaire, petit collectif) et en statut d'occupation (accession à la propriété, locatif social, locatif libre).

Ainsi, le PLUi ambitionne de :

- Favoriser l'accueil de jeunes ménages avec des typologies de logements adaptées aux jeunes familles (logements abordables, typologies de logements et taille de terrains plus petits que ceux dominant l'offre actuelle) ;
- Favoriser la mobilité résidentielle, notamment dans la recherche d'un logement plus adapté : logement plus petit, de plain-pied, à proximité des services ;
- Aider à l'adaptation des logements par la mobilisation des aides publiques et la mise en réseau des partenaires (personnes âgées, en situation de handicap...) ;
- Veiller à l'évolution de l'hébergement spécifique pour les personnes âgées ou en situation de handicap, et notamment en accompagnant et facilitant les projets d'EHPAD, les MARPA, les résidences séniors, l'habitat intergénérationnel...
- Promouvoir le maintien d'un taux de logements sociaux et/ou aidés équivalent à celui actuel sur le territoire.

ACTION 35 Définir les modalités d'évolution des logements pour s'adapter aux besoins de leurs occupants actuels et futurs

En parallèle et en complément des actions précédemment définies (notamment en matière de lutte contre la consommation foncière et lutte contre la vacance), le PLUi vise à faciliter les travaux sur l'existant afin de conforter l'attractivité des logements disponibles. Ainsi, l'ensemble des dispositions réglementaires devra permettre de faciliter les travaux de modernisation et notamment :

- La rénovation énergétique ;
- Les extensions des constructions (nouvelles pièces, véranda, garage accolé, etc.) ;
- Les annexes (piscine, garage séparé, cabane de jardin, abris à chevaux, etc.) ;
- Les fusions de logements trop petits, les divisions de logements trop grands, etc. ;
- Le changement de destination d'ancien bâtiment agricole en habitat.

Si certains hameaux et habitations ne sont pas intégrés dans une zone «urbaine», le PLUi vise à :

- Assurer à tous les logements existants sur le territoire, notamment ceux situés dans un hameau non-urbain ou en écart bâti, la possibilité d'effectuer des travaux d'évolution de leur habitation par la réalisation d'extensions et des annexes.

ORIENTATION 16 // Garantir la préservation et la qualité du cadre de vie et rechercher une qualité architecturale et paysagère des constructions

ACTION 36 Protéger les éléments de patrimoine naturel, paysager et bâti œuvrant au cadre de vie

L'analyse des caractéristiques des bourgs et des hameaux a mis en avant qu'un certain nombre d'éléments patrimoniaux, bâtis ou naturels, participent à l'identité du territoire et marquent le paysage. Le PLUi prévoit de protéger et valoriser :

- Les éléments de patrimoine bâti caractéristiques : façades, éléments de modénatures, porches, etc.,
- Les éléments de petit patrimoine vernaculaire : croix, calvaires, puits, lavoirs, fontaines, etc.,
- Les éléments paysagers et végétaux : arbres remarquables, bosquets, vergers, alignements d'arbres, haies champêtres, parcs, trames de jardins en milieu urbain, points de vue, etc.

ACTION 37 Agir en faveur d'une bonne intégration des projets dans leur contexte urbain et paysager

L'action du PLUi en matière d'encadrement de l'architecture et de l'implantation des projets visera à poursuivre un développement en harmonie avec les caractéristiques du tissu urbain ancien ainsi que l'intégration cohérente des nouvelles constructions :

- Dissocier les parties anciennes des centres-bourgs et les extensions plus récentes afin d'adapter le degré de prescription à l'enjeu de préservation patrimoniale ;
- Assurer que les futures constructions (en densification des tissus bâtis notamment) et les travaux sur l'existant s'inscrivent harmonieusement dans la trame paysagère et dans le tissu existant ou en lien immédiat ;
- Implanter les nouvelles constructions de manière à constituer un ensemble bâti de qualité et veiller à l'harmonie des volumes, des couleurs et des formes urbaines ;
- Veiller à la qualité des aménagements et des insertions paysagères aux entrées de bourg, particulièrement aux Portesses d'entrées de l'intercommunalité, lesquelles contribuent à la caractérisation du territoire ;
- Optimiser l'insertion paysagère des nouvelles constructions (bâtiments agricoles et d'activités économiques notamment).

