

# Plan Local d'Urbanisme Intercommunal PAYS D'ÉGUZON-VAL-DE-CREUSE Indre (36)

## 3.

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil communautaire en date du :  
20 février 2023

Le Président,  
Vincent MILLAN



# Sommaire

|                |    |
|----------------|----|
| PRÉAMBULE..... | p4 |
|----------------|----|

## I- LE PROJET DE TERRITOIRE .....p7

|  |     |
|--|-----|
| 1. Affirmer et développer l'aire touristique de la vallée de la Creuse. ....   | p8  |
| 2. Renforcer le pôle éguzonnais afin de pérenniser les centralités secondaires.....  | p10 |
| 3. Accueillir et se développer tout en préservant les richesses environnementales et patrimoniales, atouts majeurs du territoire ..... | P12 |

## II- ORIENTATIONS ET ACTIONS THÉMATIQUES.....p15

|  |     |
|--|-----|
| 1. Économie .....  | P16 |
| 2. Tourisme.....   | P18 |
| 3. Agriculture .....                                     | P20 |
| 4. Mobilités et transports .....                         | P22 |
| 5. Équipements et services .....                         | P24 |
| 6. Habitat.....  | P26 |
| 7. Environnement, paysages et architecture.....          | P28 |
| 8. Énergies renouvelables et développement durable ..... | P30 |

## III- OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION SPATIALE ..... p33

|   |     |
|---|-----|
| 1. Prospective de développement .....   | P34 |
| 2. Maîtrise de la consommation d'espace .....   | P35 |
| 3. Lutte contre l'étalement urbain .....  | P36 |
| 4. Calcul théorique des surfaces à ouvrir à l'urbanisation en habitat.....                  | P38 |
| 5. Calcul théorique des surfaces à ouvrir à l'urbanisation pour l'activité économique ..... | P39 |

# Préambule

Le PADD n'est pas un projet politique de réalisation sur le mandat, mais une impulsion, une vision du territoire sur 10/15 ans à échéance 2030/2035. Certaines actions pourront être mises en oeuvre à court terme, d'autres à moyen et long terme, en fonction des opportunités et des évolutions du territoire.

L'idée du PADD est d'avoir une vision prospective et spatialisée de l'évolution du territoire, de la mobilisation foncière, des finances publiques, des opportunités... Autant de facteurs qui rendent les actions du PADD opérationnelles. C'est une vision d'ensemble nécessaire au développement harmonieux et raisonné du territoire.

# Préambule

La loi **Solidarité et Renouvellement Urbain (S.R.U.)** a rendu obligatoire la rédaction d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le cadre de la réalisation d'un Plan Local d'Urbanisme.

Ce document découle du diagnostic territorial réalisé dans la première phase d'élaboration du P.L.U.i., où les enjeux ont émergé.

Le PADD est **l'expression des réflexions des élus du territoire**. Il fait le lien entre les enjeux du diagnostic et les règlements (graphiques et écrit).

**«Découlant du diagnostic et influençant le zonage, le P.A.D.D. est véritablement la clé de voûte du P.L.U.i.»**

Il justifie sur le long terme les choix d'aménagement communaux.

Ce document **établit les axes d'aménagement qui répondent aux grands enjeux de développement.**

Cadre réglementaire du PADD :

La loi laisse libre les élus dans l'élaboration et l'énonciation des enjeux communaux et de leurs axes de développement, dans le respect du cadre supra-communal.

Le projet d'aménagement et de développement durables comprend l'ensemble des éléments mentionnés à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme.

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de programme local de l'habitat, le PADD détermine les principes et objectifs mentionnés aux a) à c) et f) de l'article R.302-1-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains, le PADD détermine les principes mentionnés aux articles R.1214-1 du code des transports et vise à assurer les objectifs fixés à l'article L.1214-2 du même code.

**Loi Grenelle II (n°2010-788 du 12 juillet 2010)**

Le PADD peut afficher :

- un équilibre entre un développement urbain raisonné et le développement rural;
- une utilisation économe et équilibrée de l'espace;
- une diversité des offres de service et mixité sociale.
- une prise en compte des risques naturels, notamment les mouvements de terrain et le ruissellement
- un objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, une maîtrise de l'énergie et de la production énergétique à partir de sources renouvelables et l'amélioration des performances énergétiques ;
- une restructuration des espaces urbanisés et la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- une diversité des fonctions rurales ;
- une satisfaction des besoins en matière d'activités touristiques et d'équipement commercial ;
- une mise en valeur des entrées de ville ;
- une préservation des ressources naturelles et de la biodiversité (trame verte et bleue, corridors écologiques) ;

- une préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- un développement des communications électroniques ;
- une répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ;
- une préservation de l'activité agricole

**Loi ALUR (n°2014-366 du 24 mars 2014)**

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) devra chiffrer les objectifs de modération et de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il devra, également, intégrer une politique du paysage dans les orientations générales pour une meilleure prise en compte de la biodiversité.



# 1. Le projet de territoire

## 3 GRANDS DÉFIS INTERDÉPENDANTS : DÉFI 1 :

**Le projet de territoire est structuré autour de 3 grands défis déclinés en orientations stratégiques (chantiers).**

Ces défis ne sont pas indépendants et isolés les uns des autres.

**En effet, bon nombre d'enjeux sont transversaux par nature** (par exemple l'environnement, le cadre de vie ou encore l'activité agricole). C'est pourquoi chaque défi, ou chantier est susceptible d'être rattaché à un autre.

Affirmer et développer l'aire touristique de la vallée de la Creuse.

## DÉFI 2 :

Renforcer le pôle éguzonnais afin de pérenniser les centralités secondaires.

## DÉFI 3 :

Accueillir et se développer tout en préservant les richesses environnementales et patrimoniales, atouts majeurs du territoire.

# Défi 1

## AFFIRMER ET DÉVELOPPER L'AIRE TOURISTIQUE DE LA VALLÉE DE LA CREUSE

**L'objectif premier de la Communauté de Communes est de poursuivre le développement touristique de la vallée de la Creuse.**

**Il est question dans ce premier défi de mettre en valeur l'entité environnementale et paysagère structurante et identitaire qu'est la vallée de la Creuse. Cette dernière doit être un support de développement pour le territoire. C'est pourquoi la concrétisation de l'actuel projet de voie V90 traversant le territoire selon un axe NORD-SUD est essentiel afin d'affirmer la valeur touristique de la vallée de la Creuse.**

C'est pourquoi le PLUi met notamment en place des règles d'urbanisme permettant :

- L'évolution des équipements d'accueil touristique et de loisirs existants afin de s'adapter aux besoins et attentes des visiteurs ;
- La réalisation de nouveaux projets touristiques structurants au sein de la vallée de la Creuse ;
- La mise en valeur de lieux emblématiques de la vallée de la Creuse via des aménagements ;
- Le développement d'activités de pleine nature au sein de l'entité naturelle de la vallée de la Creuse ;
- La concrétisation d'itinéraires de véloroute suivant les routes caractéristiques de la vallée de la Creuse. Cet axe doit permettre la mise en réseau des sites touristiques naturels et les structures d'hébergement afin de concourir à leur développement ;
- Le bouclage de la véloroute V90 entre Chavin et Crozant est un enjeu essentiel pour le territoire. Cette dernière permettrait de re-situer le territoire au sein d'un vaste réseau touristique

(Euro-Véloroute des Pellerins, V90 en direction de la Région Nouvelle-Aquitaine (la V90 traverse la Creuse, la Haute-Vienne ainsi que la Dordogne) ;


- Il est essentiel de structurer cette offre et de permettre des liaisons multimodales depuis la gare d'Eguzon-Chantôme vers la V90 ;
- De structurer l'économie du tourisme. Il est ici question de permettre la mise en valeur et la diversification de l'offre d'hébergement, par l'agrandissement des sites existants et par l'installation de projets privés sur le territoire ;
- De permettre la mise en valeur de sites remarquables liés à des savoir-faire locaux.

# Défi 1











## AFFIRMER ET DÉVELOPPER L'AIRE TOURISTIQUE DE LA VALLÉE DE LA CREUSE

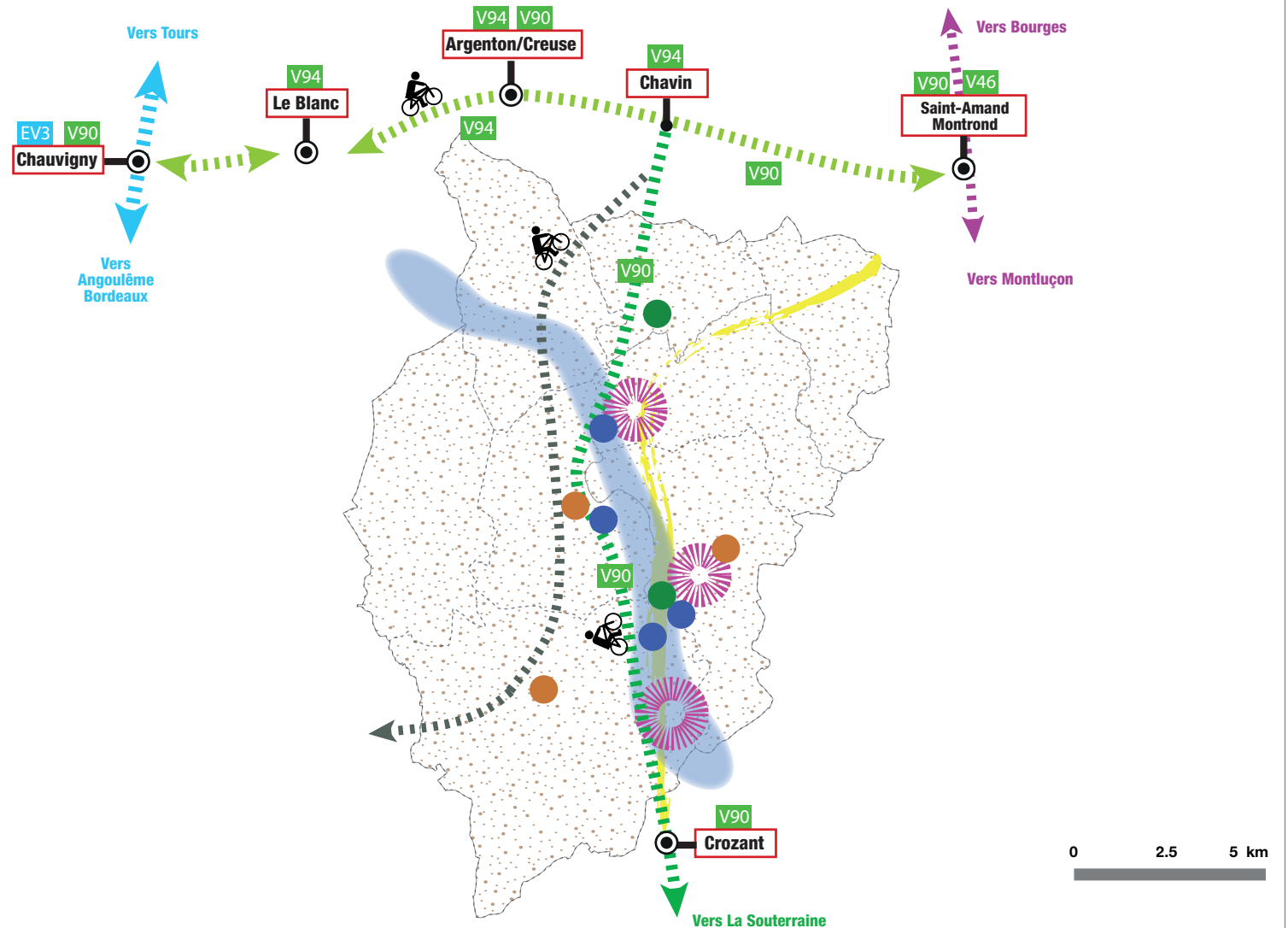
### Le tourisme

STRUCTURER UNE OFFRE TOURISTIQUE AUTOUR DE LA VALLÉE DE LA CREUSE

 Centralités touristiques à conforter

Projets touristiques :

-  D'accueil touristique
-  De mise en valeur du terroir
-  De mise en valeur du paysage
-  Eurovéloroute des Pellerins (EV3)
-  Voie verte/Velo route d'Argenton-sur-Creuse à Saint-Amand-Montrond
-  Veloroute A46
-  Connecter la voie verte au territoire via le véloroute et/ou site propre (Projet V90)
-  Anticiper des connexions vers l'Ouest et proposer une alternative à la vallée de la Creuse depuis la gare SNCF d'Eguzon (tracé moins sportif)
-  Mettre en valeur l'identité du territoire
-  Valoriser l'aire naturelle, touristique et culturelle constituée par la vallée de la Creuse (Vallée des peintres, parcours de pêche, chemin de découverte, arboretum, canoë...)



# Défi 2

## RENFORCER LE PÔLE ÉGUZONNAIS AFIN DE PÉRENNISER LES CENTRALITÉS SECONDAIRES

**Le renforcement des atouts attractifs du territoire passe d'abord par un développement des sites touristiques ainsi que par leur mise en réseau via une cyclo-route, mais pas seulement.**

**Il s'agit dans ce second défi de mettre en avant les facteurs d'attractivité du territoire et en particulier ceux de son pôle moteur qu'est Éguzon-Chantôme afin d'affirmer son rôle. Le modèle de développement du territoire ne doit pas occulter les dynamiques induites par la présence du pôle Argentonnois. Notamment les dynamiques péri-urbaine qui soutiennent les effectifs de population, services et commerces de certaines communes localisées au NORD du territoire.**

**Les activités, artisanale, industrielle et tertiaire doivent être maintenues et développées, tout en prenant en compte le rattachement de la Communauté de Communes Pays d'Eguzon-Val-de-Creuse à celle du**

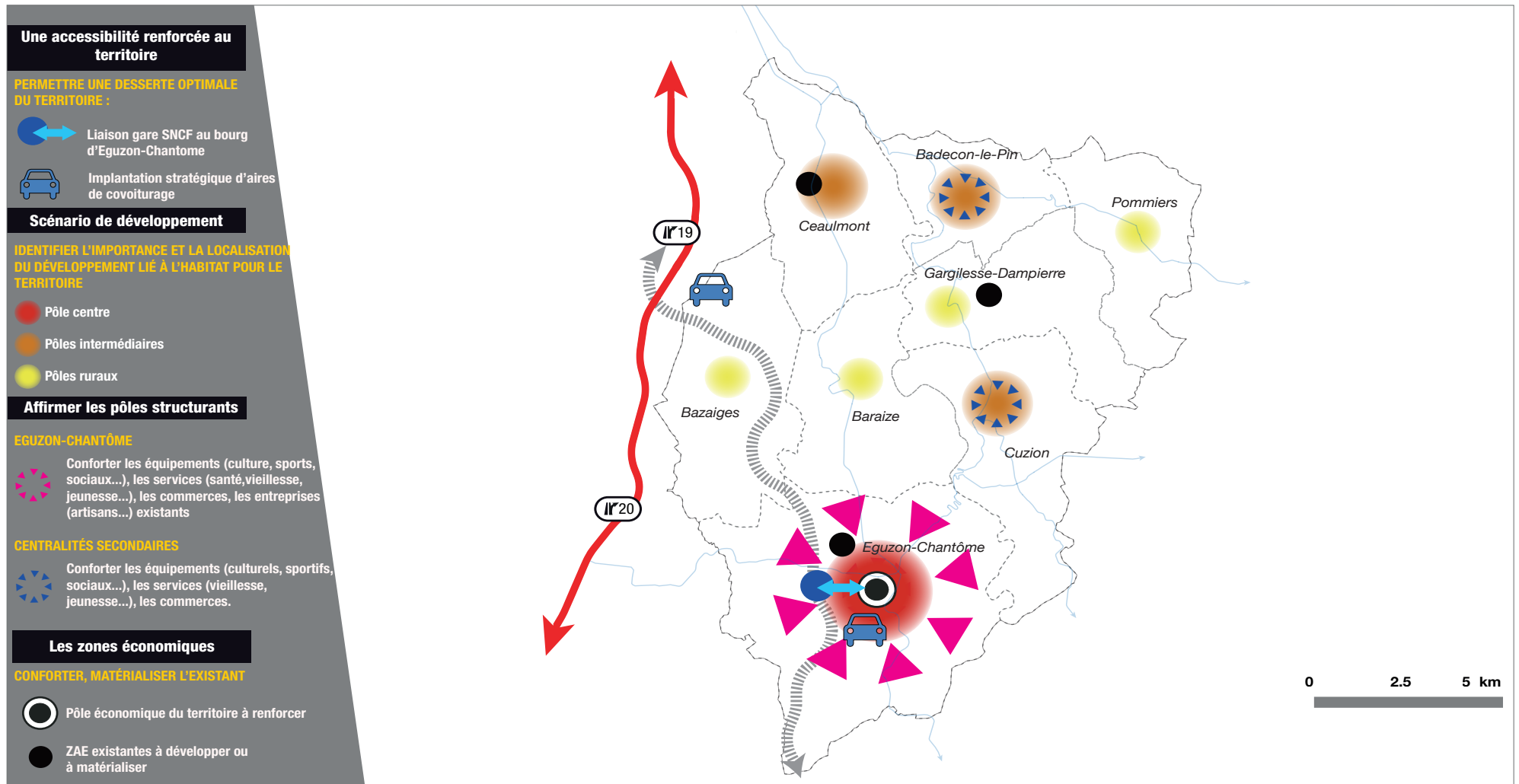
### **Pays d'Argenton-sur-Creuse.**

Pour cela le PLUi met notamment en place une série de mesures permettant :

- De renforcer le positionnement économique du territoire et de structurer l'offre économique proposée par l'intercommunalité. Les zones économiques existantes seront confortées et l'installation de nouvelles entreprises sera anticipée ;
- La prise en compte des problématiques de flux pendulaires induites par la multi-polarisation du territoire (Eguzon-Chantôme, Argenton-sur-Creuse, Châteauroux, Limoges) en permettant l'expansion de la mutualisation des transports ;
- Une répartition stratégique des futurs poids de population au sein du territoire en fonction des spécificités de chaque commune ;
- Une offre foncière adaptée à chaque commune selon leur profil.

# Défi 2

## RENFORCER LE PÔLE ÉGUZONNAIS AFIN DE PÉRENNISER LES CENTRALITÉS SECONDAIRES



# Défi 3

ACCUEILLIR ET SE DÉVELOPPER TOUT EN PRÉSERVANT LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET PATRIMONIALES, ATOUTS MAJEURS DU TERRITOIRE.

**Ce troisième défi doit permettre au territoire de concilier la préservation de ses richesses naturelles et patrimoniales, support de développement pour les activités touristiques et les projets de production d'énergies renouvelables.**

**Cette politique revêt plusieurs axes de réflexion. Il s'agit de proposer aux habitants du territoire et aux visiteurs un cadre de vie de qualité à travers une préservation de l'environnement et des grands paysages.**

**Il est également question de soutenir la dynamique en faveur des projets de développement durable et de production d'énergies renouvelables.**

**Enfin le territoire se doit de préserver ses activités agricoles en évitant le morcellement des terres leurs étant essentielles.**

Plusieurs actions vont ainsi pouvoir être mises en place à travers le PLUi. Ce dernier va notamment permettre de :

- Limiter la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. En effet, la priorisation des actions permettant la création de nouveaux logements va permettre une rationalisation de l'espace :

- mobilisation d'une part de la vacance ;
- densification des centres bourg et de certains hameaux ;
- localisation fine des nouvelles zones de développement ;
- le non-enclavement et non-morcellement des terres agricoles.

- Préserver les hameaux, centres anciens et bâtiments remarquables de certaines évolutions pouvant les dénaturer et d'identifier des éléments patrimoniaux afin de préserver l'identité et l'histoire du territoire ;

- Préserver les espaces de nature et leur fonctionnalité écologique. L'objectif est de s'inscrire dans les trames écologiques régionales et locales, de restaurer les continuités écologiques pour faciliter la circulation des espèces entre les cœurs de nature et assurer leur conservation ;

- Pérenniser les espaces agricoles, pour maintenir les paysages propres aux unités paysagères du Pays des chataigniers et de la Vallée de la Creuse ;

- Soutenir l'émergence et la réalisation de projets photovoltaïques ainsi que de méthanisation, sur un territoire très concerné par ce sujet. Ces projets peuvent avoir des retombées économiques et jouer sur l'image du territoire de façon positive ;



- Maintenir et diversifier la puissance agricole du territoire. L'identification des projets de diversification ou de déclassement sont aussi des outils permettant un soutien à la profession.

# Défi 3

ACCUEILLIR ET SE DÉVELOPPER TOUT EN PRÉSERVANT LES RICHESSES ENVIRONNEMENTALES ET PATRIMONIALES, ATOUTS MAJEURS DU TERRITOIRE.

## Préserver les richesses environnementales et patrimoniales



Corforter les trames vertes et bleues existantes :

-  Continuités majeures
-  Continuités secondaires

Richesses patrimoniales à préserver :

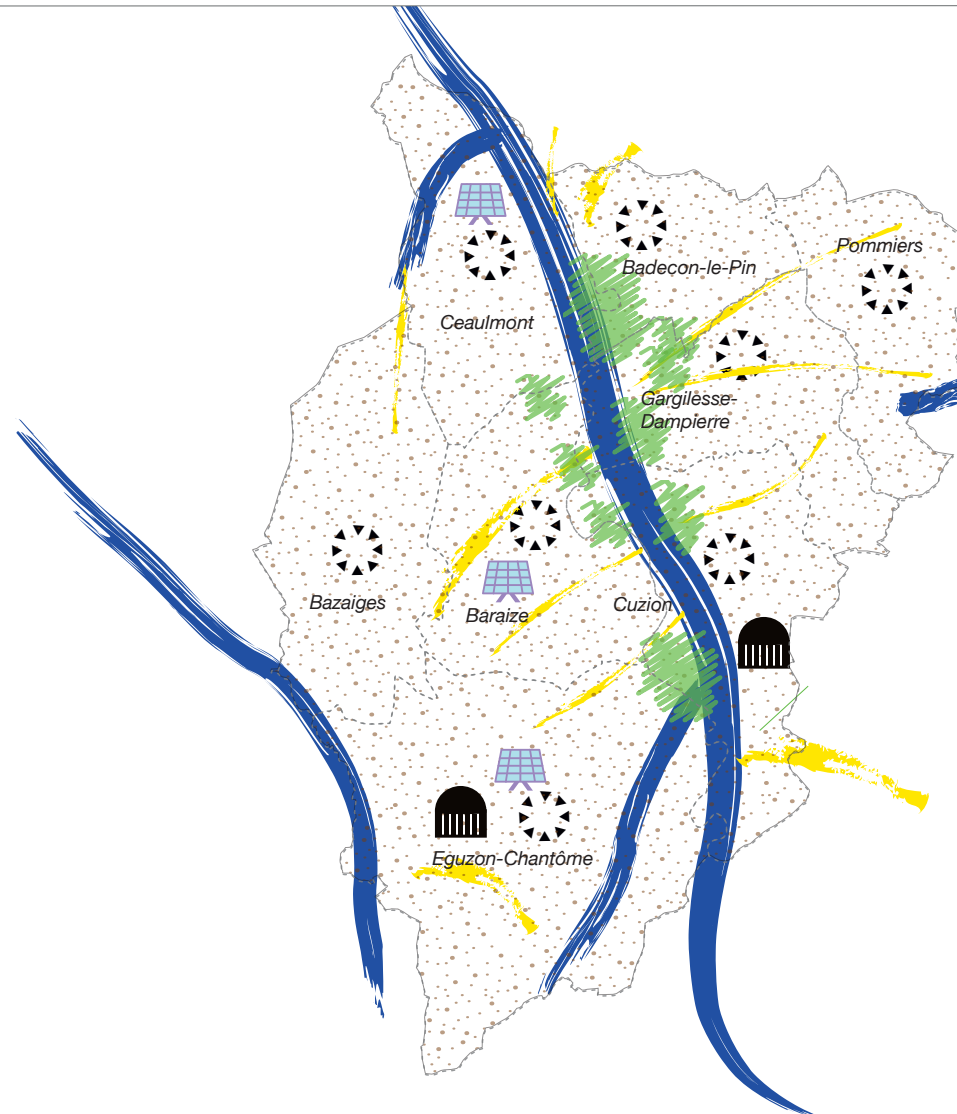


## Accueillir de manière raisonnée

-  Privilégier la densification des centres-bourgs
-  Préserver les terres agricoles

## S'engager dans une transition énergétique

-  Projets photovoltaïques
-  Projet de méthanisation





## 2. Les Orientations et Actions par thématiques

**8 thématiques principales** sont ressorties des travaux sur les Défis, faisant écho aux thématiques mises en avant par le code de l'urbanisme dans son article L.151-5.

Les Orientations relatives au Tourisme répondent à la traduction du Défi 1.

Les Orientations relatives à l'Activité économique, à la Mobilité et les transports, à l'Habitat et aux Equipements et services répondent à la traduction du Défi 2.

Les Orientations relatives à l'Environnement, paysage et architecture, à l'Agriculture et aux Energies renouvelables et développement durable répondent à la traduction du Défi 3.



# 1. L'activité économique

ORIENTATION

GÉRER ET DÉVELOPPER LA SPHÈRE ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE

Privilégier  
l'extension  
des zones  
existantes

## ACTION 1

▶ **MAINTENIR LES ENTREPRISES ET ACTIVITÉS COMMERCIALES EXISTANTES ET PERMETTRE LEUR DÉVELOPPEMENT.**

### Comment ?

- Prendre en compte les projets privés d'évolutions et d'agrandissements par le biais de Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL).

## ACTION 2

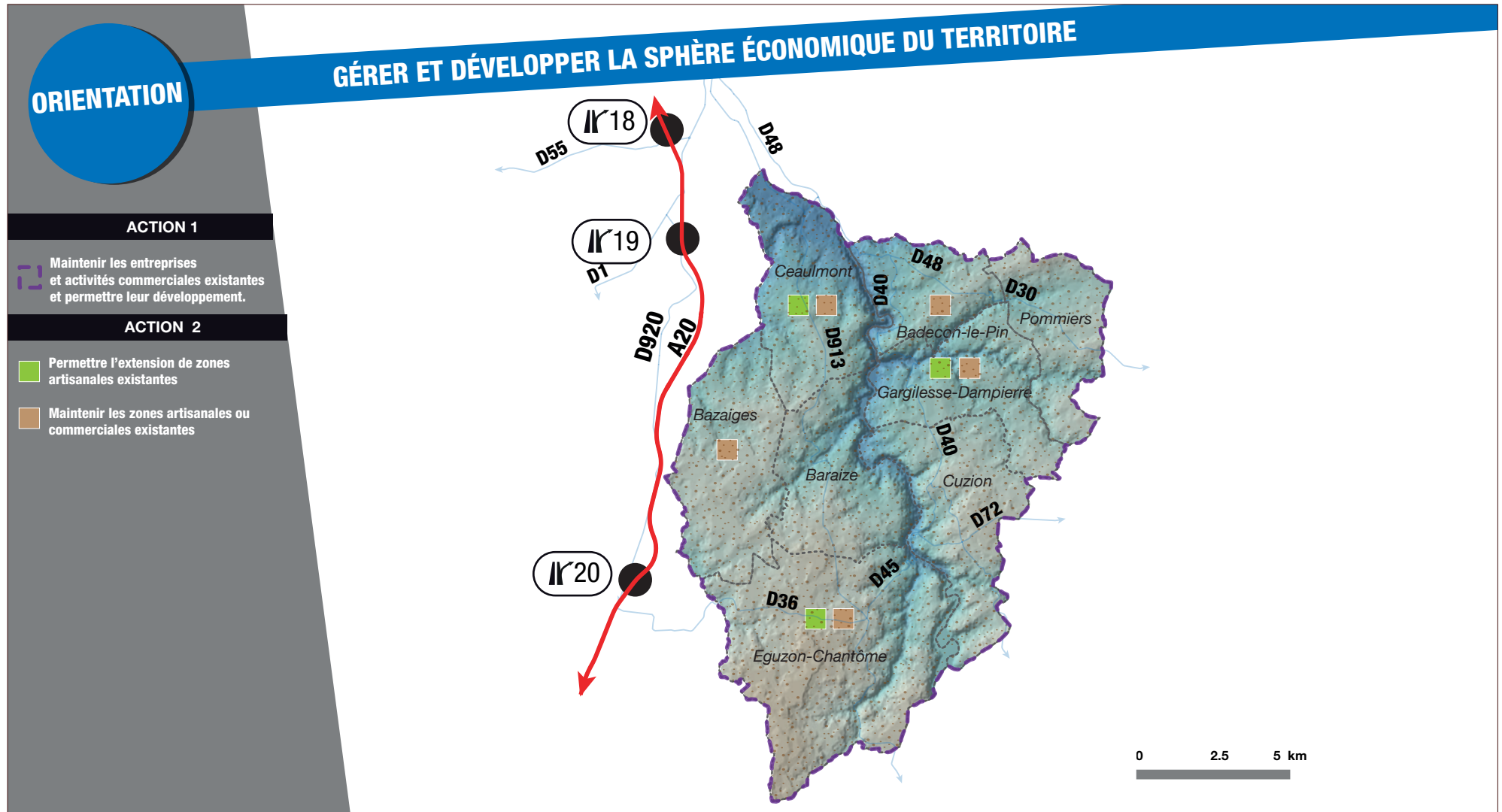
▶ **PERMETTRE L'ACCUEIL DE NOUVELLES ENTREPRISES.**

### Comment ?

- Privilégier les ZAE existantes et déjà aménagées et s'appuyer sur la stratégie économique définie à échelle intercommunale.
- Permettre l'extension des zones artisanales de Gargillesse-Dampierre, de Ceaulmont d'Eguzon-Chantôme (ZA du Pechovet).
- Maintenir les zones artisanales et commerciales existantes.

« Assurer le développement économique du territoire tout en veillant à la préservation des espaces naturels et agricoles. »

# 1. L'activité économique



## 2. Le tourisme

ORIENTATION

ACTIVITÉS TOURISTIQUES ET DE LOISIRS : UNE OFFRE À STRUCTURER ET À ÉTOFFER

Une offre touristique variée autour de la qualité du **PATRIMOINE HISTORIQUE CULTUREL et NATUREL**

### ACTION 1

► **CONFORTER ET VALORISER LES SITES NATURELS EXISTANTS.**

#### Comment ?

- Permettre un aménagement qualitatif des points de vue emblématiques de la vallée de la Creuse ;
- Permettre la concrétisation de la véloroute V90 entre Chavin (Nord du territoire PLUi) et Crozant (Sud territoire PLUi) ;
- Permettre le bouclage d'un sentier longeant l'intégralité de la Creuse sur sa rive gauche sur le périmètre du PLUi ;
- Permettre un bouclage efficient et permanent du GR ainsi que de la voie jaccatoire de Vezelay.

### ACTION 2

► **DÉVELOPPER LES STRUCTURES D'ACCUEIL TOURISTIQUE SUR LE TERRITOIRE**

#### Comment ?

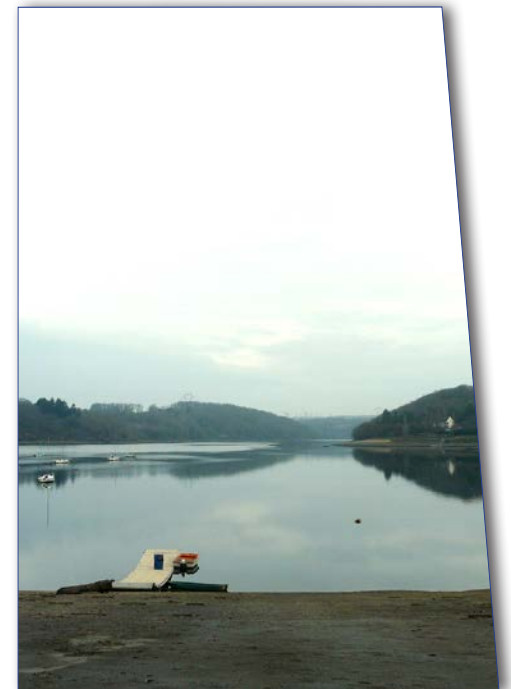
- Permettre l'aménagement d'une aire de loisirs en bord du lac Chambon sur la commune d'Eguzon-Chantôme, notamment la plage ;
- Permettre l'implantation de village vacance d'initiative privée sur la commune d'Eguzon-Chantôme et Cuzion ;
- Prévoir l'évolution des campings de Baraize, Eguzon-Chantôme et de Gargillesse-Dampierre ;
- Permettre l'implantation d'aire de camping-car ;
- Autoriser les projets privés d'hébergements touristiques.

### ACTION 3

► **ENRICHIR L'OFFRE EN ACTIVITÉS TOURISTIQUES**

#### Comment ?

- Mettre en valeur le patrimoine minier de la commune de Baraize (mine de Montgory) ainsi que celui tuilier de la commune de Cuzion ;
- Permettre l'implantation d'une activité nature de type parcours aventure dans les arbres et tyrolienne géante sur la commune de Baraize ;
- Développer un conservatoire du matériel agricole ancien sur la commune de Baraize ;
- Permettre l'évolution du terrain de motocross localisé sur la commune de Pommiers ;
- Proposer des parcours de pêche libre en bords de Creuse et du lac Chambon.







# 2. Le tourisme



## ORIENTATION

La vallée de la Creuse : un support de développement touristique à valoriser

### ACTION 1

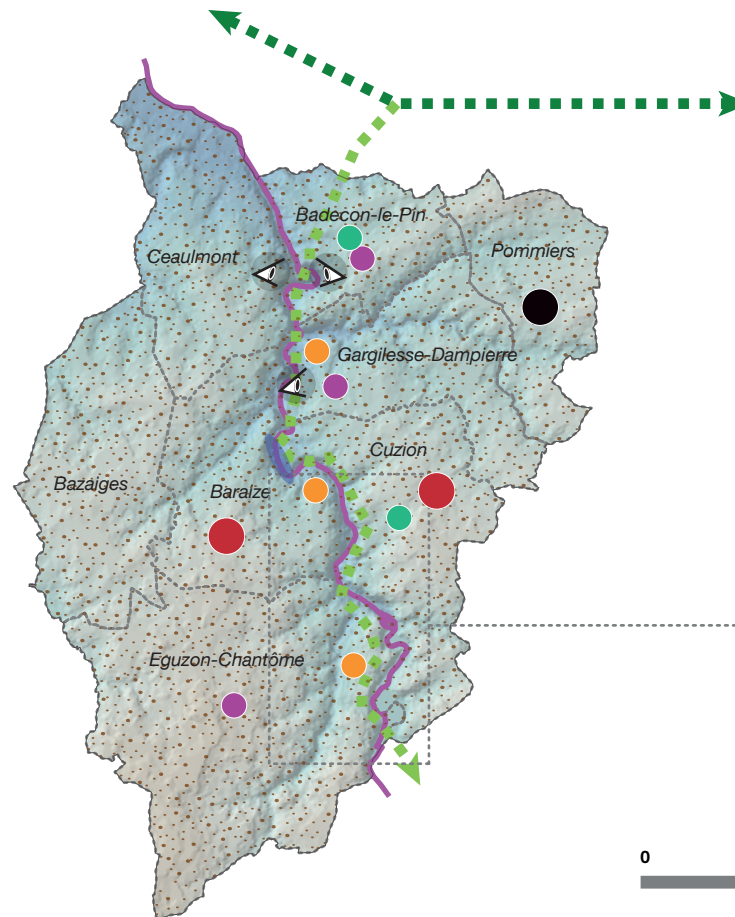
-  Valoriser les points de vue emblématiques sur la vallée de la Creuse
-  Créer une vélo-route et permettre sa sécurisation
-  Permettre un bouclage d'un sentier suivant la rive gauche de la Creuse
-  Conforter le bouclage des sentiers GR 654 (voie Jacquaire de Vezelay) ainsi que du GR Pays Val de Creuse

### ACTION 2

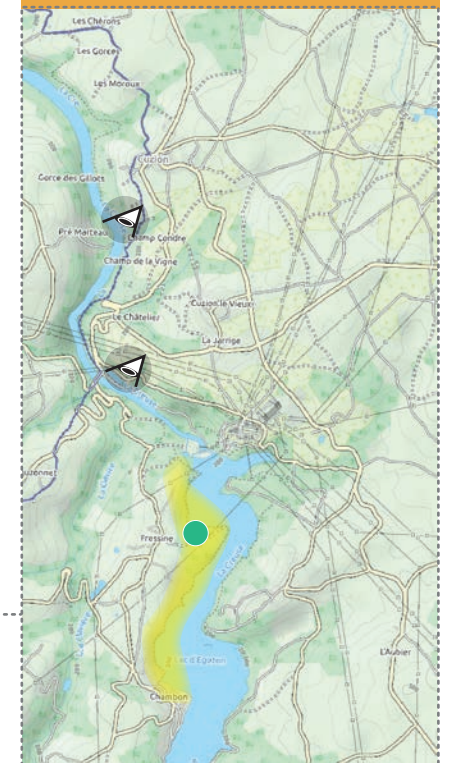
-  Permettre l'aménagement des berges du lac Chambon
-  Permettre l'évolution des campings de Baraize, d'Eguzon-Chantôme et Gargillesse-Dampierre
-  Implanter des aires de camping-car
-  Autoriser les projets privés d'herbergements touristiques

### ACTION 3

-  Mise en valeur du patrimoine technique agricole minier et tuilier du territoire
-  Permettre le développement des sports mécaniques



### Focus sur le lac Chambon



# 3. L'agriculture

ORIENTATION

## PÉRENNISATION DES ACTIVITÉS AGRICOLES DU TERRITOIRE

### ACTION 1

#### ▶ FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE

##### Comment ?

- Identifier les bâtiments agricoles précisément afin de respecter les règles de réciprocité en vigueurs ;
- Permettre la réalisation des projets agricoles ;
- Permettre la reconversion de bâtis agricoles n'étant plus adaptés à l'activité ;
- Accueillir un projet de ferme pédagogique (Eguzon-Chantôme) ;

- Permettre la diversification des activités (Cuzion, Pommiers) ;

- Restructurer la filière castanéicole, notamment en implantant dans des locaux existants un lieu de vente et de valorisation des produits liés à cette production.

### ACTION 2

#### ▶ VEILLER À LA PRÉSERVATION DES TERRES AGRICOLES

##### Comment ?




- Réaliser un zonage qui préserve les terres agricoles :
  - Action sur la vacance ;
  - Mobilisation des dents creuses et analyse des possibilités de BIMBY ;
  - Développement des zones 1AU à proximité des centralités principales et secondaires.

« Assurer le développement de l'habitat tout en veillant à la préservation du monde agricole. »

# 3. L'agriculture

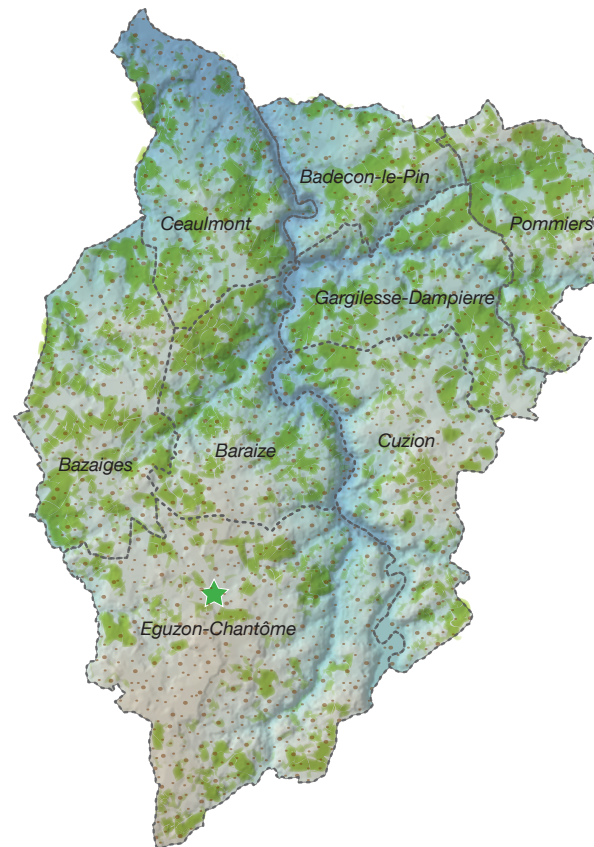
## ORIENTATION Pérennisation des activités agricoles du territoire

### ACTION 1

-  Permettre la réalisation des projets des exploitant(e)s agricoles du territoire.
-  Permettre la reconversion de bâtiments agricoles n'étant plus adaptés à l'activité
-  Accueillir un projet de ferme pédagogique (Eguzon-Chantôme)

### ACTION 2

-  Veiller à la préservation des terres agricoles



0 2.5 5 km

# 4. Mobilités et transports

ORIENTATION

VERS UNE DÉMARCHE DURABLE DES DÉPLACEMENTS

## ACTION 1

### ► MENER UNE RÉFLEXION GLOBALE SUR LA PLACE DES DÉPLACEMENTS INTRA ET EXTRA TERRITORIAUX

#### Comment ?

- Prévoir un contournement routier du bourg d'Eguzon-Chantôme.
- Réaliser et positionner stratégiquement une aire de covoiturage à Bazaiges, près du diffuseur n°19 connectant le territoire à l'A20 ;
- Signaler de manière plus efficace les aires de co-voiturage spontanées se révélant pertinentes.

- Connecter le bourg d'Eguzon-Chantôme à la gare d'Eguzon via un cheminement doux ;
- Élargir cette connexion douce à la gare en créant un barreau vers la véloroute et la ferme pédagogique ;

## ACTION 2

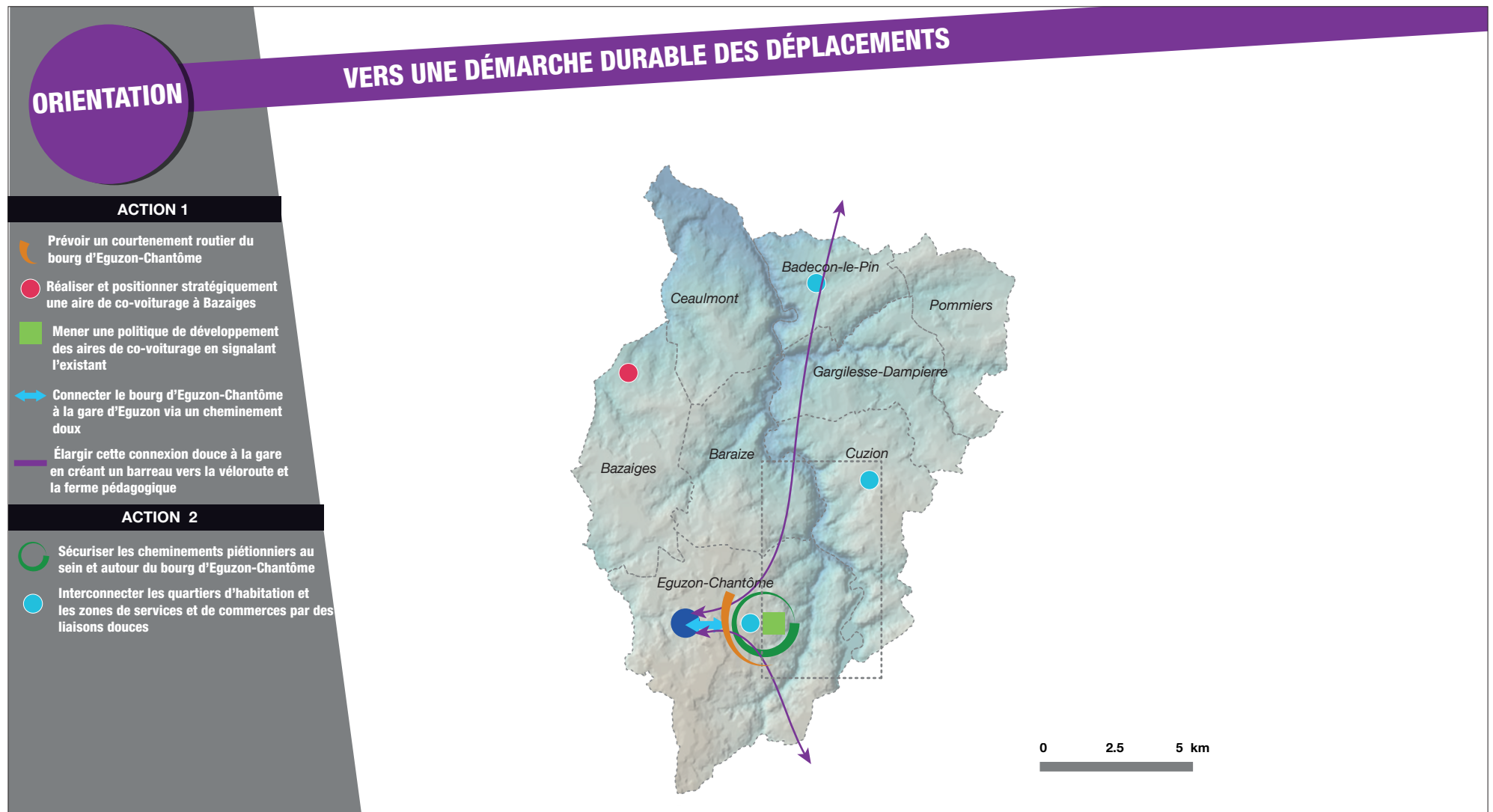
### ► FAVORISER LES DÉPLACEMENTS DOUX

#### Comment ?

- Sécuriser les cheminements piétons à Eguzon-Chantôme;
- Interconnecter les quartiers d'habitation et les zones de services et de commerces par des liaisons douces.

«Encourager les nombreux actifs occupés travaillant à Limoges et la Souterraine à mutualiser leurs déplacements»

# 4. Mobilités et transports



# 5. Équipements et services

ORIENTATION

MAINTIEN, DÉVELOPPEMENT ET DIVERSIFICATION DE L'OFFRE

2 médecins  
généralistes  
sur le territoire

1 pharmacie

2 établissements  
d'hébergement  
pour personnes  
âgées dépendantes

## ACTION 1

- **CONFORTER L'OFFRE MÉDICALE PAR UNE MISE EN RÉSEAU DES PROFESSIONNELS**

### Comment ?

- Prévoir la réfection d'anciens foyer de type EHPAD afin de créer une maison médicale au sein du bourg d'Eguzon-Chantôme ;
- Permettre l'agrandissement de l'EHPAD d'Eguzon-Chantôme.

## ACTION 2

- **ÉTOFFER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS**

### Comment ?

- Permettre l'implantation d'une halle multiactivités (Eguzon-Chantôme).

## ACTION 3

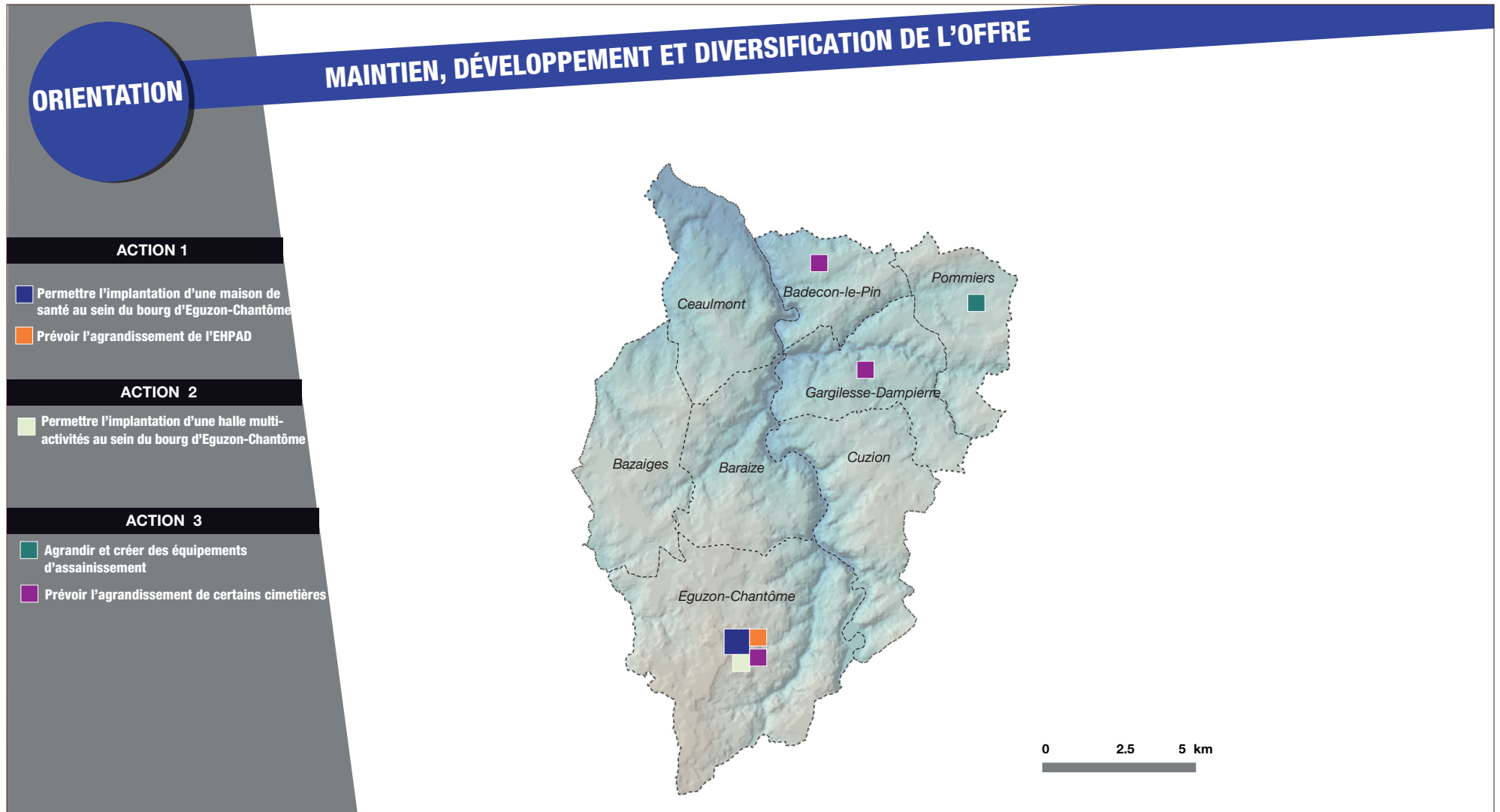
- **ANTICIPER LES BESOINS EN ÉQUIPEMENTS GÉNÉRAUX**

### Comment ?

- Prévoir l'implantation de STEP sur la commune de Pommiers ;
- Prévoir l'agrandissement des cimetières de :
  - Garglesse-Dampierre (Hameau de Dampierre) ;
  - Badecon-le-Pin.

« Contre la désertification médicale du territoire, en structurant l'offre existante »

# 5. Équipements et services



# 6. L'habitat

ORIENTATION

MAINTENIR LA POPULATION SUR LE TERRITOIRE ET PROPOSER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE

## ACTION 1

► **DENSIFIER LES CENTRALITÉS PRINCIPALES ET SECONDAIRES**

### Comment ?

- Identifier les dents creuses pouvant être mobilisées et comblées ;
- Identifier les potentiels de BIMBY sur les parcelles bâties de grande taille.

## ACTION 2

► **DÉVELOPPER LES BOURGS ET CERTAINS HAMEAUX POUR COMPLÉTER LES BESOINS**

### Comment ?

- Identifier de nouveaux secteurs remplissant tous les critères nécessaires (mobilisable, en contact de l'existant, présence des réseaux, ...), et respectant certains critères (agricole, environnement, paysages...).

## ACTION 3

► **ENCOURAGER LA MIXITÉ SOCIALE ET INTERGÉNÉRATIONNELLE PAR UN HABITAT PLURIEL**

### Comment ?

- Permettre la création de logements adaptés sur le territoire ;
- Permettre la création de lotissements durables sur le territoire ;
- Développer le logement locatif.

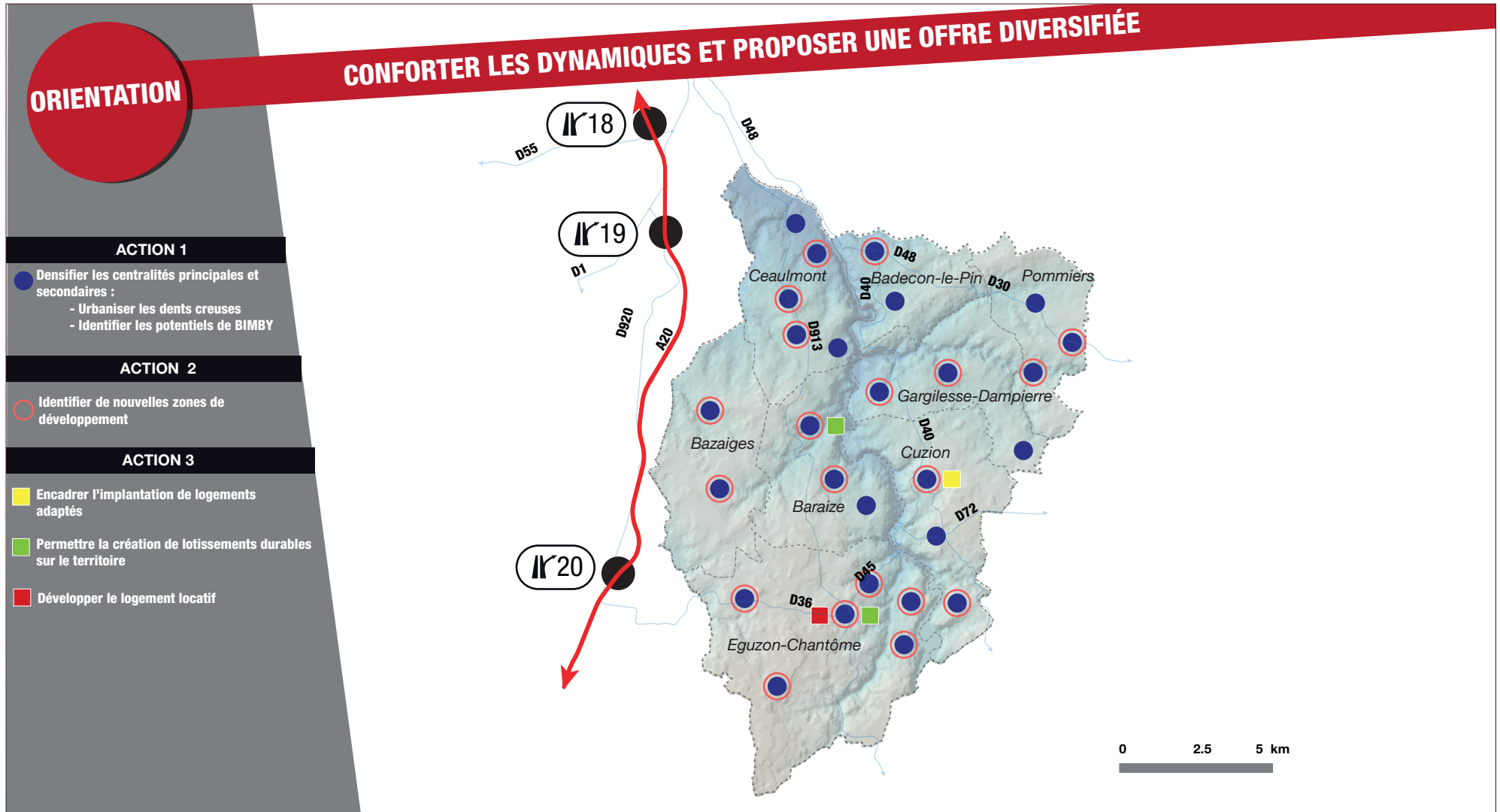
**250**

**c'est le nombre d'habitants supplémentaires que souhaite accueillir le territoire à l'horizon 2030/2035.**

**« L'enjeu principal du territoire est de maintenir sa population et de permettre de nouvelles arrivées .»**

**Une politique de mobilisation des logements vacants sera menée en parallèle du PLUi.**

# 6. L'habitat



# 7. L'environnement, paysages et architecture

ORIENTATION

**PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES ATOUTS ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE**

7

ZNIEFF  
et

1

vaste site

NATURA 2000

sur le territoire

## ACTION 1

► **PRÉSERVER LES RICHESSES NATURELLES DU TERRITOIRE.**

### Comment ?

- Protéger le réseau hydrographique ;
- Préserver les zones humides de nouvelles constructions ;
- Préserver les boisements significatifs ;
- Identifier et protéger les cœurs de nature.

## ACTION 2

► **ASSURER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

### Comment ?

- Décliner la trame verte et bleue du SRCE et du Pays Val d'Anglin-Val de Creuse ;
- Identifier et matérialiser la trame verte et bleue à l'échelle parcellaire.

## ACTION 3

► **PRÉSERVER LE CADRE DE VIE**

### Comment ?

- Identifier et protéger les marqueurs paysagers tels que les arbres remarquables, les linéaires végétaux... ;
- Préserver certains points de vue ;

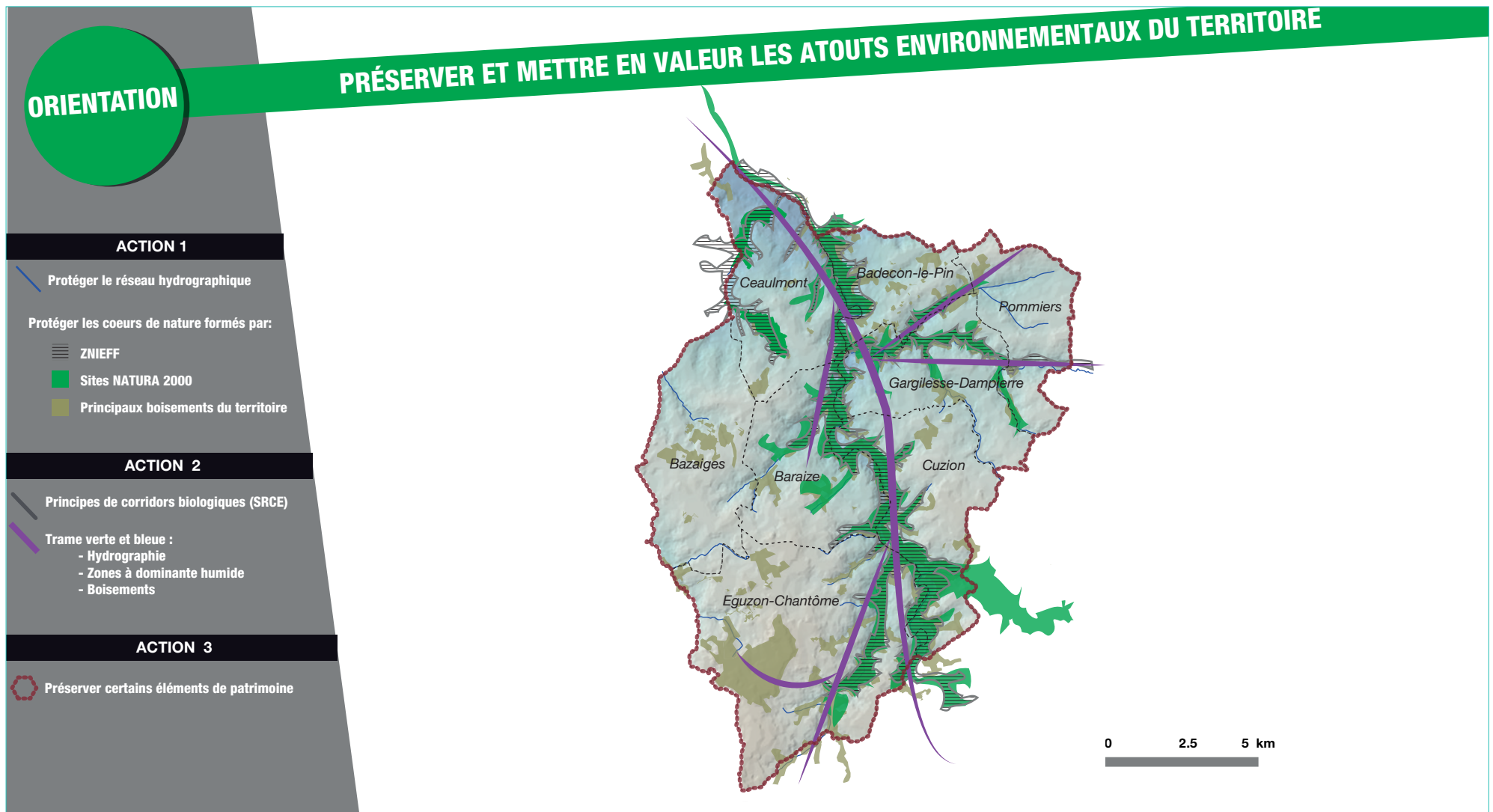
- Préserver et valoriser certains éléments de patrimoine :

- Vernaculaire
- Bâti

« Il ne faut pas observer les réseaux terrestres et hydrologiques de façon séparée mais de façon complémentaire. En effet, les milieux inter-agissent entre eux. »



# 7. L'environnement, paysages et architecture



# 8. Énergies renouvelables et développement durable

ORIENTATION

TOURNER LE TERRITOIRE VERS LES ÉNERGIES RENOUVELABLES ET LES PRATIQUES DURABLES

5

communes  
avec des  
projets  
photovoltaïques

2

communes avec  
des projets de  
méthanisation

## ACTION 1

### ► PRENDRE EN COMPTE LES PRODUCTIONS D'ÉNERGIES RENOUVELABLES

#### Comment ?

- Identifier les sites d'implantation de champs photovoltaïques :
  - Baraize ;
  - Ceaulmont ;
  - Eguzon-Chantôme ;
  - Gargillesse-Dampierre ;
  - Pommiers.
- Identifier les sites d'implantation d'unité de méthanisation :
  - Eguzon-Chantôme
  - Cuzion
- Restreindre le développement de l'éolien sur l'ensemble du territoire : installations jugées non adaptées au territoire de par sa haute valeur environnementale, patrimoniale et paysagère.

## ACTION 2

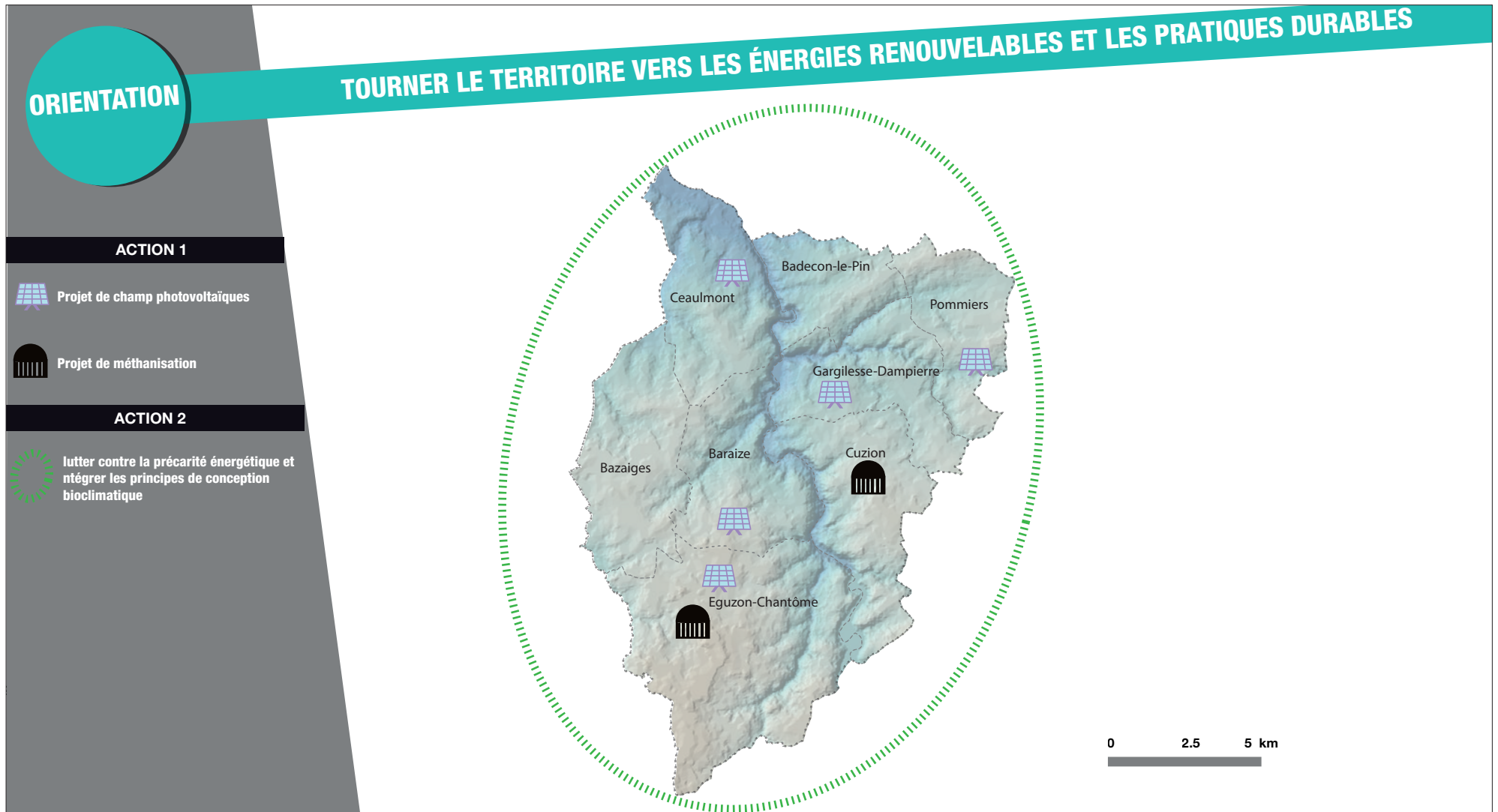
### ► LUTTER CONTRE LA PRÉCARITÉ ÉNERGÉTIQUE ET INTÉGRER LES PRINCIPES DE CONCEPTION BIOCLIMATIQUE

#### Comment ?

- 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).

« Le développement des énergies renouvelables une des clés pour la diversification agricole et le développement économique. »

# 8. Énergies renouvelables et développement durable





# 3. Objectifs de modération de la consommation spatiale

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal du Pays d'Eguzon - Val de Creuse vise à traduire les **objectifs nationaux de modération de la consommation d'espaces et de lutte contre l'étalement** :

- en limitant le potentiel constructible délimité par le zonage à la seule réponse au projet de développement exprimé par le PADD ;
- en privilégiant le comblement des espaces vacants en densification plutôt que le recours aux extensions d'urbanisation.

Ainsi, la définition d'une prospective de développement, traduit notamment par un objectif de croissance de population, constitue une étape clé de la procédure de PLUi.

Le territoire étant couvert par un **Schéma de Cohérence Territoriale approuvé**, les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain du PLUi font directement échos au Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT.

# 1

## PROSPECTIVE DE DÉVELOPPEMENT

### ORIENTATION

Mise en place d'une prospective : +125 habitants entre 1999 et 2013, volonté intercommunale d'accentuer l'accueil de populations à horizon 2030/2035

Horizon 2030/2035  
**+ 250 hab.**

### POURUIVRE UN ACCUEIL DE POPULATION

#### ACTION 1

► **METTRE EN PLACE UNE STRATÉGIE D'ACCUEIL AMBITIEUSE.**

##### Comment ?

- En basant la prospective sur les dynamiques passées, tout en encourageant la dynamique positive d'accueil ;
- En estimant le besoin en logement en fonction de l'objectif d'accueil (objectif ambitieux de doubler l'accueil).

#### ACTION 2

► **TRADUIRE L'OBJECTIF D'ACCUEIL DE POPULATION EN NOMBRE DE LOGEMENT**

##### Comment ?

- En s'appuyant sur les chiffres de l'INSEE sur la période 1999-2013 pour estimer le besoin en logement pour les 14 prochaines années ;
- En prenant en compte le phénomène de desserement des ménages pour estimer le besoin en logement en fonction de l'objectif d'accueil.

#### ACTION 3

► **PRENDRE EN COMPTE LA VARIATION DU LOGEMENT VACANT DANS LA PROSPECTIVE**

##### Comment ?

- En retranchant du besoin la variation de logements vacants sur la période d'analyse permettant ainsi de s'assurer de ne pas sur-produire de la vacance ;
- Cette prise en compte s'accompagne par un objectif de réinvestissement de 5 logements vacants par commune, soit un objectif de réduction de - 40 logements vacants.

## 2

## MAÎTRISE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

### ORIENTATION

### RATIONALISER LE BESOIN EN FONCIER

2 265 m<sup>2</sup> :  
taille moyenne  
de parcelle sur  
les 10 dernières  
années.

Pour le calcul des besoins en foncier :  
**666 à 1 250 m<sup>2</sup>**

*(taille moyenne brute de parcelle par logement en extension)*

**1200 m<sup>2</sup>**

*(taille moyenne brute de parcelle par logement en densification)*

#### ACTION 1

▶ **PRÉVOIR DES SURFACES DÉDIÉES À L'HABITAT COHÉRENTES AVEC LES SPÉCIFICITÉS DU TERRITOIRE**

##### Comment ?

- En analysant la taille moyenne de parcelle des constructions sur les dernières années ;
- En prévoyant une réduction de la taille moyenne prise en compte pour le calcul des surfaces à ouvrir à l'urbanisation ;
- En faisant la différence entre surface brute et surface nette (comprenant environ 20 % de VRD supplémentaire).

#### ACTION 2

▶ **PRIORISER LES ESPACES DE DENSIFICATION**

##### Comment ?

- En identifiant les dents creuses à l'intérieure de l'enveloppe urbaine ;
- En analysant la mobilité des dents creuses (application d'un coefficient de rétention foncière) ;
- En retranchant de la prospective l'estimation réelle de potentiel constructible en dents creuses.

#### ACTION 3

▶ **IDENTIFIER LES BESOINS EN TERME D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET D'ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

##### Comment ?

- Évaluer le besoin économique en partenariat avec la CdC ;
- En estimant le besoin d'équipements publics (prévoir l'extension des équipements existants si nécessaire).

# 3

## LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

### ORIENTATION

### RENFORCER LES CENTRALITÉS ET AVOIR UNE PLANIFICATION DANS LE TEMPS

- **Un pôle urbain :**

Eguzon-Chantôme

- **Quatre pôles de proximité :**

Ceaumont, Badecon-le-Pin, Baraize, Cuzion

- **Trois pôles ruraux :**

Bazaiges, Gargilles-Dampierre et Pommiers

**Densité minimale :  
en fonction de la typologie de  
commune (entre 8 et 15 log/ha)**

#### ACTION 1

▶ **LUTTER CONTRE LE MITAGE ET RECENTRER LE DÉVELOPPEMENT AUTOUR DES BOURGS**

Comment ?

- En priorisant l'ouverture à l'urbanisation au sein des bourgs ; permettre néanmoins le développement des centralités secondaires structurantes ;
- En ne développant pas l'habitat sur le reste du territoire. Néanmoins permettre une évolution mesurée des habitations existantes (annexes et extensions).

#### ACTION 2

▶ **DÉTERMINER UN PHASAGE DE L'URBANISATION EN FONCTION DES BESOINS**

Comment ?

- En différenciant les zones à urbaniser à court et moyen terme des zones à urbaniser à long terme (réserve foncière) ;
- En établissant un planning de programmation des équipements et réseaux.

#### ACTION 3

▶ **METTRE EN PLACE DES PRINCIPES DE DENSITÉS DANS LES OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT**

Comment ?

- Appliquer des principes de densité dans les OAP en prenant en compte les spécificités des territoires ;
- Imposer une densité comprise entre 8 et 15 logements à l'hectare en fonction des caractéristiques des communes.

# 3

## LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

### ORIENTATION

### RENFORCER LES CENTRALITÉS ET AVOIR UNE PLANIFICATION DANS LE TEMPS

- **Un pôle urbain :**  
Eguzon-Chantôme
- **Quatre pôles de proximité :**  
Ceaulmont, Badecon-le-Pin, Baraize, Cuzion
- **Trois pôles ruraux :**  
Bazaiges, Gargillesse-Dampierre et Pommiers

#### ACTION 4

▶ **ASSURER L'ÉQUILIBRE ET LA COMPLÉMENTARITÉ DU TERRITOIRE**

#### Comment ?

- En définissant une répartition de l'objectif de production de logement de manière solidaire tout en assurant la pérennisation des centralités.
- En offrant une répartition par secteur permettant de moduler l'objectif par commune en fonction des réalités du terrain.

Une répartition de l'objectif de logement correspondant aux attentes du SCoT.

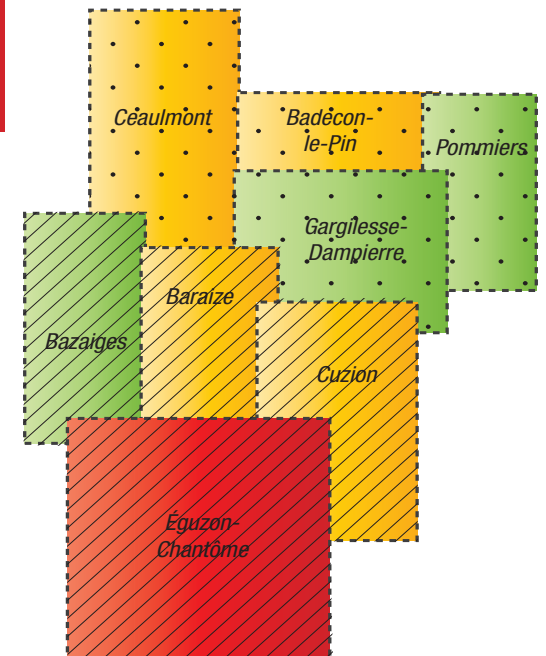
#### CLEFS DE RÉPARTITION DE L'OBJECTIF DE PRODUCTION TOTALE DE LOGEMENTS

##### Secteur SCoT

- ▣ Secteur Sud : Environ 230 logements
- ▣ Secteur Centre-Est : Environ 140 logements

##### Répartition par commune

- Pôle urbain : Environ 125 logements
- Pôles de proximité : Environ 45 logements
- Pôles ruraux : Environ 20 logements



4

**CALCUL THÉORIQUE DES SURFACES À OUVRIR À L'URBANISATION EN HABITAT**

|  | 1999 - 2013  | Horizon 2030/2035  |
|--|--|--|
| <b>Évolution de la population</b>                                | <b>+ 125</b>   | <b>+ 250</b>   |
| Évolution du nombre résidences principales                       | + 123  | + 350  |
| Évolution du nombre résidences secondaires                       | + 40   | + 60   |
| Évolution du nombre de logements vacants                         | + 69   | - 40   |
| <b>Production totale sur la période</b>                          | <b>+ 232</b>   | <b>+ 370</b>   |
| <b>Prise en compte du potentiel de logement en dents creuses</b> | <b>/</b>   | <b>160</b>   |
| <b>Taille moyenne des parcelles urbanisées</b>                   | <b>2 265 m<sup>2</sup></b>                           | 666 à 1250 m <sup>2</sup> en moyenne en extension<br>1200 m <sup>2</sup> en moyenne en densification |
| <b>Consommation d'espace estimée (VRD comprise)</b>              | <b>12 ha en densification<br/>48 ha en extension</b> | <b>20 à 40 ha en densification<br/>16 à 24 ha en extension</b>                                       |

↑  
- 50% en extension urbaine

5

**CALCUL THÉORIQUE DES SURFACES À OUVRIR À L'URBANISATION POUR L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE**

Le territoire étant couvert par un **Schéma de Cohérence Territorial approuvé**, les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace pour l'activité économique font directement échos au Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCoT :

Ainsi, une enveloppe de 7,6 ha serait à répartir sur les 4 pôles identifiés de l'armature économique du SCoT. Les élus souhaitent toutefois laisser la possibilité d'un rééquilibrage de ces surfaces sur les principales zones économiques du territoire, notamment en favorisant le pôle Eguzonnais.

| Objectifs de modération (activités économiques) |                     |  |
|---|---------------------|--|
| Communes  | Armature économique | Estimation des besoins activités économiques |
| <b>Badecon</b>                                  |                     |  |
| <b>Ceaulmont</b>                                | ZAE secondaire      | 1,4 ha                                       |
| <b>Gargillesse</b>                              | ZAE secondaire      | 1 ha   |
| <b>Pommiers</b>                                 |                     |  |
| <b>Baraize</b>                                  | ZAE de proximité    | 2,5 ha                                       |
| <b>Bazaiges</b>                                 |                     |  |
| <b>Cuzion</b>                                   |                     |  |
| <b>Eguzon</b>                                   | ZAE de proximité    | 2,7 ha                                       |
| <b>TOTAL</b>                                    | /                   | 7,6 ha                                       |

