

Phase administrative		DEPARTEMENT DE CREUSE
	avant-projet	 <p>Bénévent Grand-Bourg Communauté de communes</p> <p>COMMUNAUTE DE COMMUNES BENEVENT-GRAND-BOURG</p>
	projet arrêté	
	document soumis à enquête publique	
	document approuvé	
		<p><i>BE mandataire : VILLENEUVE-BERGERON - Architecte D.P.L.G. - Urbaniste S.F.U. 87480 SAINT PRIEST TAURION tel : 05 55 39 60 61</i></p>



ECO
SAVE

MTcarto

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

<h1>3</h1>	<h1>PLUi</h1>
JANVIER 2026	PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

TABLE DES MATIERES

I. PREAMBULE	3
1. Rappel du cadre réglementaire :	3
I. AXE 1 : Revitaliser les centres-bourgs et renforcer leur attractivité	4
1. Conforter l’armature urbaine aux différentes échelles	4
1.1. Conforter les pôles de proximité dans leurs fonctions d’accueil	4
1.2. Assurer le maintien des services et commerces dans les bourgs relais et les renforcer....	5
1.3. Réinvestir le parc immobilier des centres-bourgs	5
2. Accueillir de nouveaux habitants dans la perspective d’une croissance mesurée :	5
2.1. Permettre l’accueil d’une population nouvelle,.....	5
2.2. Maîtriser la vacance et améliorer le parc de logement existant.....	5
2.3. Adapter le développement du parc de logements aux besoins et potentialités de chaque commune.....	7
2.4. Maîtriser le développement de l’urbanisation en limitant la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers	7
2.5. Assurer une mixité sociale et générationnelle	8
2.6. Concevoir des opérations dans un souci d’exemplarité environnementale.....	8
3. Renforcer l’armature des équipements et des activités économiques sur le territoire	9
3.1. Optimiser l’offre d’équipements et de services à la population.....	9
3.2. Privilégier l’accueil des activités dans le tissu urbain existant	9
3.3. Développer les zones d’activités existantes.....	9
3.4. Promouvoir les productions locales	9
4. Structurer la mobilité et veiller à l’organisation des déplacements	10
4.1. Promouvoir les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle :	10
4.2. Anticiper les évolutions des infrastructures routières :	10
4.3. Améliorer et renforcer le réseau de liaisons douces.....	10
II. AXE 2 : préserver et mettre en valeur les paysages, les patrimoines et les richesses naturelles du territoire	11
1. Préserver les grands espaces du territoire qui portent la valeur identitaire tout en façonnant le paysage de demain.....	11
2. Préserver et valoriser le patrimoine bâti.....	11
2.1. Inventorier, faire connaître et mettre en valeur le patrimoine bâti emblématique, levier d’un tourisme durable de qualité.....	11

2.2.	Tenir compte de la mise en place d'un SPR sur le bourg de BENEVENT l'ABBAYE et ses abords	11
3.	Faire du tourisme un vecteur de développement.....	11
4.	Valoriser les richesses naturelles du territoire façonné par le réseau écologique	12
4.1.	Protéger les milieux naturels remarquables ou ordinaires afin de préserver les équilibres écologiques.....	12
4.2.	Préserver et renforcer les continuités écologiques	12
5.	Conforter le rôle de l'agriculture.....	12
6.	Envisager la multifonctionnalité de la forêt afin de répondre à une forte demande écologique et sociale,.....	12
6.1.	Concilier les différents usages de la forêt	12
6.2.	Favoriser le développement d'une filière bois.....	13
7.	Favoriser la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique et économiser les ressources	13
7.1.	Développer les ressources locales de production d'énergies renouvelables	13
7.2.	Inciter à la sobriété énergétique	13

I. PREAMBULE

1. Rappel du cadre réglementaire :

Le nouvel article L.151-5 précise le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables qui stipule :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit

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

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

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

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire intercommunal. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement envisagées sur ce territoire.

Le PLUi de la Communauté de communes BENEVENT –GRAND BOURG s'articule autour de deux grands axes :

I. AXE 1 : REVITALISER LES CENTRES-BOURGS ET RENFORCER LEUR ATTRACTIVITE

1. Conforter l'armature urbaine aux différentes échelles

L'armature territoriale est constituée d'un réseau de bourgs de moyenne importance, hiérarchisés et complémentaires, qui tiennent le rôle de pôles de proximité : Les communes de Bénévent l'Abbaye et de Grand-Bourg, mais aussi Fursac et Marsac, sont perçues comme des points d'ancrage pour la population et les activités du bassin de vie.

Les pôles de proximité possèdent un niveau d'équipements, de services, de commerces et d'emplois qui contribue à l'organisation du bassin de vie et participe à son fonctionnement.

Ces pôles de proximité ont vocation à être confortés dans leur fonction d'accueil.

Les bourgs relais, à un niveau moindre que les pôles de proximité, disposent d'un niveau de service qui les distingue des autres villages du territoire, et qui participe à son fonctionnement.

Les communes de Mourioux-Vieilleville et Châtelus le Marcheix accueillent plusieurs commerces et activités de services qui répondent aux besoins d'une population rurale.

Ces bourgs relais ont vocation à assurer le maintien des commerces et services sans entrer en concurrence avec les pôles de proximité.

Les centres-bourgs des autres communes connaissent des évolutions diverses

- dans la partie sud du territoire, notamment, ils souffrent d'un certain déclin démographique. Les commerces et services y sont peu représentés mais la desserte par les commerçants ambulants permet de prendre le relais.
- dans la partie nord du territoire, l'attractivité des bourgs est confortée par la proximité des grands axes routiers. Ces communes connaissent une évolution favorable de leur population.

1.1. Conforter les **pôles de proximité** dans leurs fonctions d'accueil

- Recentrer l'habitat sur les pôles de proximité
- Favoriser la réutilisation des logements vacants
- Redonner vie aux locaux professionnels vacants
- Privilégier l'implantation des commerces et des équipements structurants
- Aménager les centres-bourgs en retrouvant la place du végétal et en hiérarchisant les espaces publics

1.2. Assurer le maintien des services et commerces dans les **bourgs relais** et les renforcer

- Recentrer les nouvelles constructions dans les dents creuses
- Requalifier et diversifier l'offre résidentielle
- Pérenniser les équipements existants : école, poste, équipements de sport culture et loisirs

1.3. Réinvestir le parc immobilier des **centres-bourgs**

- Privilégier la réutilisation du parc de logements vacants
- Permettre le changement de destination des locaux professionnels inutilisés
- Mettre en valeur les espaces publics et les éléments de patrimoine

2. Accueillir de nouveaux habitants dans la perspective d'une croissance mesurée :

2.1. Permettre l'accueil d'une population nouvelle,
sur la base d'une **croissance de +0,4 % par an**

(estimation réalisée à partir des **statistiques INSEE de 2019** : 6879 habitants dans la Communauté de Communes Bénévent-Grand-Bourg – taille moyenne des ménages : 2.09 EN 2019)

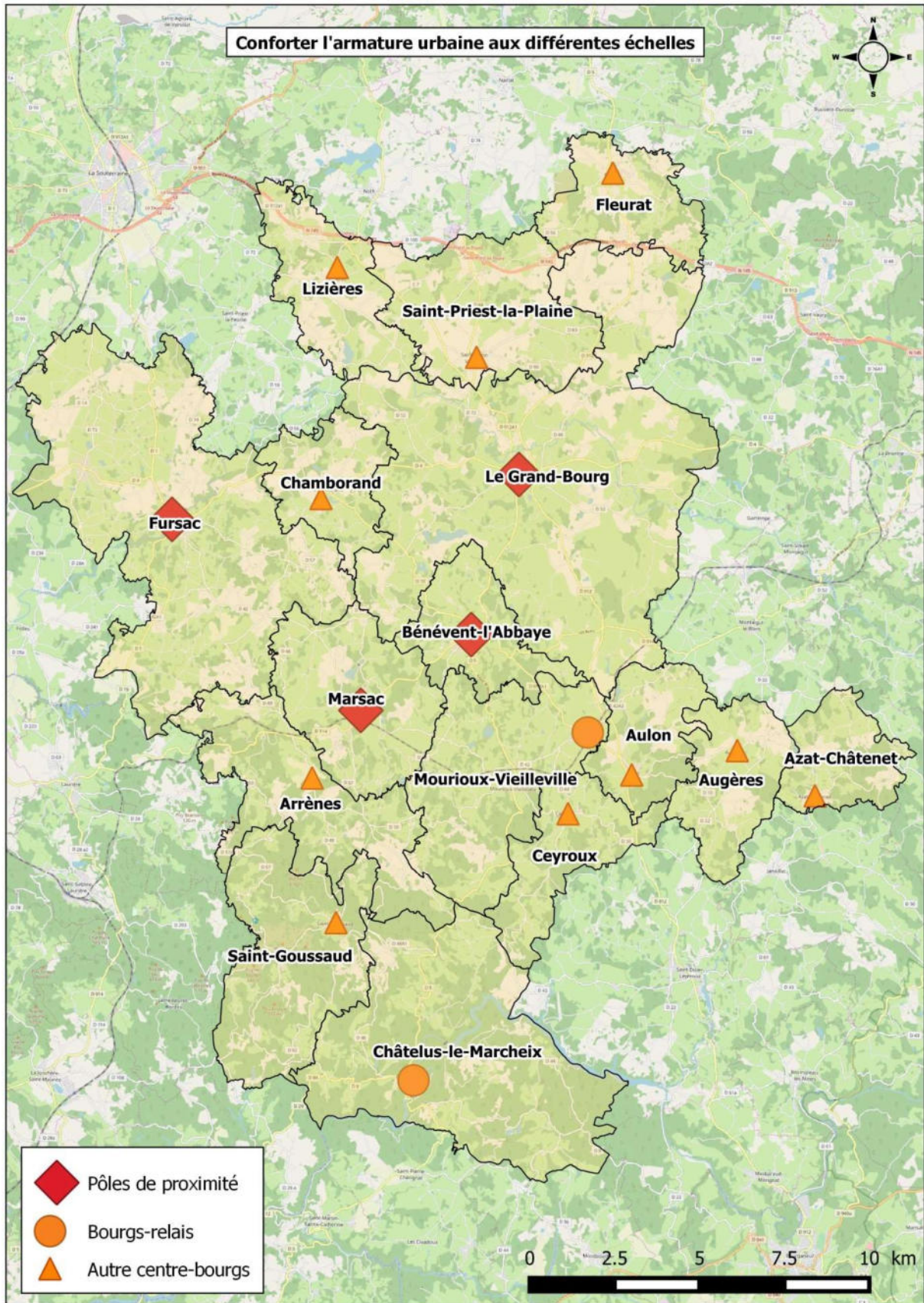
*La croissance démographique envisagée à l'horizon-2035 correspond à **une population totale de 7319 habitants**. L'évaluation des besoins en logements au titre des résidences principales tient compte de la poursuite de façon plus atténuée de la réduction de la taille moyenne des ménages à **1.98 personnes**. Cela engendre un besoin de croissance de + **185 résidences principales** pour compenser le desserrement démographique et + **222 nouvelles résidences** pour la croissance démographiques prévue de **440 habitants**. (**407 logements supplémentaires**)*

*L'augmentation régulière du nombre de résidences secondaires (**89 en 11 ans**) témoigne de l'attrait du territoire et permet d'envisager une continuité de cette évolution au rythme de **8 logements de plus par an**, totalisant **128 résidences secondaires supplémentaires en 2035**)*

*Cela conduit à prévoir la mise sur le marché de **535 logements** : **407 logements** au titre des résidences principales + **128 logements** au titre des résidences secondaires d'ici 2035*

2.2. Maitriser la vacance et améliorer le parc de logement existant

*Objectif de reconquête des logements vacants : **100 logements** (la moitié des logements situés en centre-bourg, mais aussi réhabilitation du bâti vacant granges ou autres dans les villages et hameaux)*



2.3. Adapter le développement du parc de logements aux besoins et potentialités de chaque commune

Objectif de construction neuve : 435 logements (PERIODE 2020/2035), ainsi répartis :

- **Les pôles de proximité : 60% 321 logements dont 60 logements vacants à réutiliser**
Densité minimale de 9 logements à l'hectare : 29 ha à urbaniser
- **Les bourgs-relais : 10 % 54 logements dont 15 logements vacants à réutiliser**
Densité minimale de 9 logements à l'hectare : 4.3 ha à urbaniser
- **Les autres bourgs : 30 % 160 logements dont 25 logements vacants à réutiliser**
 - **Les communes du nord du territoire: 80 logements dont 8 logements vacants à réutiliser**
Densité minimale de 8 logements à l'hectare : 9 ha à urbaniser
 - **Les communes du sud et de l'est du territoire : 80 logements dont 17 logements vacants à réutiliser**
Densité minimale de 8 logements à l'hectare : 7.9 ha à urbaniser

2.4. Maîtriser le développement de l'urbanisation en limitant la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

- **En réduisant la taille moyenne des parcelles destinées à l'accueil de logements individuels**

Entre 2009 et 2020, pour l'ensemble du territoire communautaire, la surface parcellaire moyenne par logement individuel était proche de 1850 m² par logement, ce qui correspond à 5 logements à l'hectare.

Le PADD prévoit de réduire la taille moyenne de ces parcelles pour obtenir une densité moyenne de 10 logements à l'hectare dans les pôles de proximité et les bourgs relais, et une densité moyenne de à 8 logements à l'hectare dans les autres bourgs

- **En limitant les extensions de l'urbanisation, situées préférentiellement aux abords des bourgs**

Objectif de réduction de l'artificialisation des sols

Selon l'Observatoire des Espaces Naturels, Agricoles, Forestiers et Urbains (NAFU) en Nouvelle Aquitaine,

- **pour la période de 2009 à 2020, l'artificialisation des surfaces est évaluée à 83 ha pour l'ensemble du territoire de la communauté de communes Bénévent Grand-Bourg**
- Cela correspond à une **artificialisation totale de 75 ha** pour la période de 2011 à 2021, correspondant à une moyenne de **7.5 ha** par an.

La répartition selon les destinations est estimée à **60% à destination logement 40 % à destination activité et équipements.**

En compatibilité avec le SRADDET Nouvelle Aquitaine* modifié pour tenir compte de l'évolution de la Loi en novembre 2024, qui prévoit de réduire de 49 % la consommation d'espace à l'échelle régionale, **le PADD envisage de limiter les extensions de l'urbanisation**

- **à 3.825 ha par an, pour la période 2021 à 2031, ce qui correspond à 38.25 ha.**
- **à 2.7 ha par an, pour la période 2032 à 2035, ce qui correspond à 10.7 ha**
-

Soit un maximum de 49 ha (29 ha pour le logement et 20 ha pour les activités et les équipements)

2.5. Assurer une mixité sociale et générationnelle

- Prévoir une offre de logements diversifiée, notamment pour compenser l'offre déficitaire en petits logements locatifs adaptés à de jeunes actifs ou adaptés à des personnes âgées seules.
- Renforcer les liens sociaux en repensant la place des espaces publics, de façon à ménager des espaces de respiration de qualité

2.6. Concevoir des opérations dans un souci d'exemplarité environnementale

- Limiter l'emprise spatiale des nouveaux quartiers résidentiels et promouvoir les quartiers durables
- Privilégier le développement de l'urbanisation dans des secteurs les mieux desservis
 - Assurer l'approvisionnement en eau potable
 - Prendre en compte la capacité résiduelle des installations d'assainissement collectif dans les choix d'urbanisation
- Favoriser les économies d'énergie et l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments neufs et existants.

3. Renforcer l'armature des équipements et des activités économiques sur le territoire

3.1. Optimiser l'offre d'équipements et de services à la population

- Conforter et améliorer l'offre de soins adaptée à la population
- Assurer la desserte en numérique du territoire (Haut Débit et Très Haut Débit) et prendre les dispositions nécessaires dans les nouvelles opérations pour faciliter la mise en place d'équipements futurs (ex : raccordement fibre optique, fourreaux en attente, etc.).
- Prévoir les équipements nécessaires pour maintenir une offre diversifiée et adaptée aux différentes tranches d'âge de la population, dans le domaine de la culture, des sports et des loisirs.

3.2. Privilégier l'accueil des activités dans le tissu urbain existant

- Par des opérations de renouvellement urbain, lorsqu'elles sont compatibles avec le voisinage des zones habitées, afin de protéger le commerce de proximité
- En réinvestissant le bâti vacant dans les-bourgs et les villages

3.3. Développer les zones d'activités existantes

- Conforter les zones d'activité existantes
- Engager une démarche qualitative pour valoriser les parcs d'activité présents sur le territoire et améliorer leur insertion au paysage

3.4. Promouvoir les productions locales

- Promouvoir l'artisanat d'art et les savoir-faire traditionnels
- Favoriser les circuits courts

4. Structurer la mobilité et veiller à l'organisation des déplacements

4.1. Promouvoir les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle :

- Optimiser l'utilisation des transports collectifs en facilitant l'interconnexion entre les différents modes de transports (bus/train/parking relais) aux abords des gares de Marsac et de Vieilleville.
- Favoriser la création d'aires de co-voiturage à proximité des axes structurants et des polarités
- Développer, les modes d'auto-partage
- Prévoir des bornes de recharge sur les espaces publics centraux
- Favoriser, à travers l'urbanisme et le développement des réseaux de télécommunication, les formes de travail limitant les besoins de déplacements: travail à domicile, co-working, etc..

4.2. Anticiper les évolutions des infrastructures routières :

- Tenir compte de la modernisation du réseau routier en limitant les accès sur les voies déjà aménagées et prévoir l'aménagement des intersections
- Assurer la gestion des chemins ruraux pour maintenir une desserte des espaces naturels tout en assurant l'accès aux parcelles agricoles

4.3. Améliorer et renforcer le réseau de liaisons douces

- Favoriser le stationnement aux abords des centres-bourgs afin de conforter le commerce
- Valoriser les sentiers de randonnées existants et rechercher la continuité des itinéraires
- Accroître les cheminements piétons/cycles en centre bourg et les relier aux principaux équipements et services

II. AXE 2 : PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES, LES PATRIMOINES ET LES RICHESSES NATURELLES DU TERRITOIRE

1. Préserver les grands espaces du territoire qui portent la valeur identitaire tout en façonnant le paysage de demain.

- Protéger et mettre en scène les paysages remarquables
- Protéger les structures paysagères, les haies bocagères
- Identifier et préserver les éléments et motifs paysagers emblématiques du territoire comme les arbres remarquables, les chaos rocheux,...
- Rechercher la connexion des espaces publics en centre-bourg avec le contexte paysager alentour par l'aménagement de liaisons piétonnes ou cyclables.

2. Préserver et valoriser le patrimoine bâti

2.1. Inventorier, faire connaître et mettre en valeur le patrimoine bâti emblématique, levier d'un tourisme durable de qualité

- Patrimoine lié à l'eau : moulin, fontaine, lavoir, puits, ponts, ...
- Patrimoine cultuel : croix, chapelles.
- Patrimoine mémoriel et légendaire : monuments, stèles, ...

2.2. Tenir compte de la mise en place d'un SPR sur le bourg de BENEVENT l'ABBAYE et ses abords

3. Faire du tourisme un vecteur de développement

- Encourager le développement des sports de pleine nature
- Développer l'agro-tourisme
- Améliorer l'accessibilité aux différents pôles d'attractivité touristique du territoire et les connexions entre ces sites, notamment par la réalisation de liaisons douces.

- Favoriser le développement d'une offre hôtelière diversifiée, notamment dans les centres-bourgs et en milieu rural par la reconversion du bâti rural.
- Valoriser et préserver des sites d'observation des étoiles

4. Valoriser les richesses naturelles du territoire façonné par le réseau écologique

4.1. Protéger les milieux naturels remarquables ou ordinaires afin de préserver les équilibres écologiques

- Milieux aquatiques et zones humides
- Milieux bocagers
- Milieux forestiers
- Milieux agricoles

4.2. Préserver et renforcer les continuités écologiques

- En organisant l'urbanisation de façon à tenir compte et à préserver les réservoirs de biodiversité
- En veillant au maintien ou au rétablissement des corridors écologiques dans les secteurs les plus sensibles ou proches des zones urbanisées

5. Conforter le rôle de l'agriculture

- Anticiper les évolutions souhaitables de l'agriculture en plaçant en zone agricole les noyaux bâtis à forte vocation agricole
- Ne pas bloquer le développement des activités agricoles existantes.
- Permettre la diversification des activités

6. Envisager la multifonctionnalité de la forêt afin de répondre à une forte demande écologique et sociale,

6.1. Concilier les différents usages de la forêt

- activités sylvicoles,
- fonctions écologiques et paysagères, réserve de biodiversité,

- support d'activités touristiques et de loisirs

6.2. Favoriser le développement d'une filière bois

- Veiller à une gestion durable et encourager la diversification

7. Favoriser la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique et économiser les ressources

7.1. Développer les ressources locales de production d'énergies renouvelables

- Permettre l'installation de nouveaux moyens de productions d'énergies renouvelables compatibles avec la sensibilité paysagère et environnementale.
- Encourager la réalisation de réseaux de chaleur et le développement de la production de bio-gaz et de la méthanisation

7.2. Inciter à la sobriété énergétique

- En veillant à la conception de formes urbaines plus denses et plus compactes
- En favorisant la réalisation de constructions bio-climatiques et la mise en œuvre de systèmes d'économie d'énergie (isolation par l'extérieur, pompes à chaleur, ...)
- En renforçant la présence de la nature en ville pour lutter contre les îlots de chaleur et végétaliser les espaces libres et de stationnement

PRÉSERVER ET METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES, LES PATRIMOINES ET LES RICHESSES NATURELLES DU TERRITOIRE

