

1.3. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD, LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ET LE REGLEMENT

1.3.1. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1.3.1.1. LES ORIENTATIONS FONDAMENTALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

1.3.1.1.1. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme

L'achèvement de la mise à 2x2 voies de la N145 entre Montluçon et le raccordement à l'A20 a modifié l'attractivité des pôles urbains au nord-est du département de la Creuse. Sa réalisation met en valeur le bourg de Gouzou, desservi par un échangeur complet. La commune est située à égale distance de Lyon et de Bordeaux. Avec la D997, voie de liaison entre le Berry et la Corrèze par la Creuse, la commune se situe à une situation stratégique de carrefour.

Ses perspectives à plus long terme sont aussi liées à la poursuite de l'aménagement de la Route Centre Europe Atlantique (RCEA) en direction de Nantes et Bordeaux, dont la N145 est un maillon.

La construction s'est développée sous une forme pavillonnaire qui a étalé le bourg et investi de nombreux villages. Les orientations du PLU de 2004 sont à revoir pour encadrer ces développements. Dans le bourg, il faut recentrer la construction et libérer certains espaces périphériques de la pression foncière qui favorise son étalement. Depuis environ deux années, cette pression augmente avec différents projets de lotissements ou projets individuels.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- **assurer la continuité du développement démographique engagé dans les années 1990 ;**
- **conforter la commune de Gouzou dans un rôle de pôle d'activité important le long de la N145, entre Guéret et Montluçon ;**
- **conserver la labellisation Village étape qui repose sur sa situation et des atouts touristiques diversifiés.**

Le PADD traduit ces objectifs dans deux orientations :

- Orientation 1 : Conforter le rôle de pôle urbain

- Axes :

1. Poursuivre le développement de la population dont un objectif de 1 800 habitants à horizon 2035 ;
3. Poursuivre l'équipement du territoire pour accompagner l'essor de population dont permettre des extensions, transferts et créations d'équipements, et favoriser la diversité et la cohabitation des fonctions urbaines dans le bourg.

- Orientation 3 : Tirer parti de la situation de carrefour entre la N145 et la D997 pour le développement économique

- Axes :

1. Augmenter le nombre d'emplois sur les zones d'activité dont étendre la zone d'activité de Bellevue sur environ 4,5 ha supplémentaires pour l'accueil de nouvelles entreprises et la création d'emplois, et ouvrir une partie de la zone de services liée à la N145 (activité logistique et hôtellerie) sur environ 1,5 ha en lien avec un projet actuel ;
3. Mettre en valeur les équipements touristiques qui diversifient les activités locales et permettent la reconnaissance de la commune au-delà de la Creuse dont développer des actions complémentaires autour des sites touristiques et de loisirs (golf de la Jonchère, étang des Grands-Champs).

Le bourg est un pôle urbain du secteur rural, qui compte 27 équipements publics. Certains services publics ont un rayonnement extra communal. Les projets d'équipement sont divers, pour les besoins de l'école, les transferts de la gendarmerie et du centre de secours, la création de nouveaux équipements sportifs et de loisirs près du terrain de sports... Le PLU doit être adapté pour répondre à ces évolutions.

Des commerces et services sont présents, dans le centre-bourg et près de l'échangeur sur la N145, en entrée de bourg nord. Le niveau d'équipement limite le recours aux pôles extérieurs plus importants, Guéret ou Montluçon, pour l'alimentaire et tous les services de proximité. Le supermarché situé près de la N145 à une zone de chalandise qui dépasse la commune.

La station d'épuration répond aux besoins en accroissement de la population et de l'activité. Elle a été construite pour le bourg, pour une capacité de 1 574 équivalents-habitants, répondant ainsi largement aux besoins de la population du bourg.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- **poursuivre la mise en valeur d'un bourg attractif, avec des équipements à vocation intercommunale ;**
- **adapter les services locaux aux besoins de la population ;**
- **répondre aux attentes des différents services afin de les conserver dans la commune, notamment faciliter les projets de la gendarmerie et du centre de secours (transfert sur la zone d'activité pour un meilleur accès aux voies de transit dont la N145).**

Le PADD traduit ces objectifs dans deux orientations :

- Orientation 1 : Conforter le rôle de pôle urbain

- Axe :

3. Poursuivre l'équipement du territoire pour accompagner l'essor de population dont permettre des extensions, transferts et créations d'équipements, favoriser la diversité et la cohabitation des fonctions urbaines dans le bourg, conforter les pôles d'activité en périphérie du centre-bourg avec un zonage propre pour les activités.

- Orientation 3 : Tirer parti de la situation de carrefour entre la N145 et la D997 pour le développement économique

- Axe :

2. Conserver un équilibre entre activités de centre-bourg et activités en périphérie du centre, dont éviter le transfert d'activités centrales par nature et favoriser l'occupation des locaux d'activités dans le bâti ancien en préservant la diversité commerciale. Conserver également les anciennes vitrines commerciales pour qu'elles puissent retrouver ultérieurement leur vocation initiale.

1.3.1.1.2. Les orientations générales des politiques de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Le bassin de Gouzon est en situation de cuvette entre les hauteurs de Toulx-Sainte-Croix et de Châtelus-Malvaleix au nord, et d'Ajain et Jarnages à l'ouest. Il est à fond plat. Le territoire rural possède des espaces à forte valeur environnementale dont les vallées de la Voueize et de la Goze. La Voueize traverse Gouzon et se jette dans la Tardes, affluent du Cher. Les plus grands massifs boisés sont situés sur le pourtour du territoire communal. Ils sont constitués de feuillus. La surface forestière de la commune reste cependant relativement faible, avec peu de grandes forêts. La Brande des Landes est une forme remarquable de bocage à maille régulière et géométrique. Elle se situe sur la commune, au contact de la zone Natura 2000.

La commune jouxte des réservoirs biologiques riches en faune situés sur la commune voisine de Lussat, reconnus nationalement : étang des Landes et son environnement, classés en zone Natura 2000 :

- Bassin de Gouzon (Zone spéciale de Conservation n°FR7401124) ;
- Etang des Landes (Zone de protection spéciale n°FR7412002).

La commune n'est pas touchée par des risques majeurs mais il faut limiter l'exposition des personnes et des biens, prendre en compte les risques et aléas naturels dont la zone inondable, et la présence d'entreprises à risques proches d'habitations.

Une activité agricole d'élevage reste présente et constitue une composante importante de l'économie locale avec ses activités complémentaires, notamment des services agricoles et des entreprises de réparation de matériel agricole. L'activité participe à maintenir le paysage de bocage. Des coupes de haies et de boisements sont cependant observées et il est important de renforcer leur protection.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- **préserver la qualité de l'espace rural, son patrimoine paysager ;**
- **maintenir les activités agricoles en leur permettant de se diversifier ;**
- **conserver les grandes trames boisées et les espaces remarquables, particulièrement les grands boisements dans un territoire qui n'en possède pas beaucoup, les sites de vallée et de la Brande des Landes ;**
- **prendre en compte les risques et aléas dans les vallées.**

Le PADD traduit ces objectifs dans une orientation :

- Orientation 4 : Accompagner les évolutions agricoles et protéger l'environnement

- Axes :

1. Conserver les activités agricoles et favoriser leur diversification dont faciliter les évolutions et reprises d'activités à travers la délimitation des zones agricoles et en prévoyant un éloignement minimum des tiers, permettre le développement de l'agro-tourisme et des équipements pour les énergies renouvelables ;
2. Préserver et mettre en valeur les espaces naturels du bassin de Gouzon, dont les vallées, les zones humides, les zones inondables et les secteurs boisés notamment les haies remarquables de la Brande des Landes où il existe un projet de classement du site ;
4. Prévenir les risques naturels et industriels dont conserver un éloignement des zones habitées par rapport aux activités avec risques et nuisances, éviter les vallées dans les développements urbains, limiter l'imperméabilisation des sols et gérer le pluvial dans les futures opérations d'aménagement en favorisant l'infiltration sur place.

1.3.1.1.3. Les orientations générales concernant l'habitat

Le travail sur les perspectives de développement de la population a permis de retenir un développement approchant 1 800 habitants en 2035, ce qui représente environ 120 logements supplémentaires par rapport à 2019. Cela représente une évolution moyenne annuelle de + 0,75 %, soit un peu plus de 200 habitants supplémentaires.

Trois scénarios démographiques ont préalablement été débattus, basés sur des comparaisons entre les évolutions de population à l'échelle du département, de la communauté de communes et de la commune (Les perspectives sont présentées pages 57 et 58 du rapport de présentation). Le scénario 3 du développement communal a été retenu, par rapport au scénario amortissement et au scénario tendanciel :

- la commune de Gouzon a un dynamisme qui lui est propre, lié à sa situation géographique ;
- l'augmentation de la demande en logement va être favorisée par le développement de la zone d'activité et la poursuite de l'aménagement de la RCEA ;
- le rôle de bourg centre pour le territoire rural va être conforté, avec le maintien des commerces de centre-bourg, du marché qui a été relancé, et le développement du pôle commercial avec un supermarché près de l'échangeur avec la N145 ;
- **le bilan des autorisations d'urbanisme montre que Gouzon est la plus dynamique des communes gérées par l'Agence d'attractivité et d'aménagement de la Creuse, en nombre d'actes instruits. Les chiffres sont en fort développement en 2023 par rapport aux années précédentes.**

La politique d'accueil de population s'intègre dans les objectifs du Plan particulier pour la Creuse qui fait de la démographie un des points centraux de la politique départementale.

A travers le calcul du point d'équilibre et de l'effet démographique, l'estimation du nombre de logements d'environ 120 logements supplémentaires prend en compte :

- un taux d'occupation qui baisse et qui reste favorisé par le vieillissement de la population (2,01 en 2035, contre 2,11 en 2020) ;
- une baisse du parc vacant, de 14,2 % du parc en 2020 à 9,1 % en 2035, soit environ 40 logements vacants en moins ;
- une légère augmentation des résidences secondaires, favorisée par les atouts touristiques (dont le golf, le patrimoine dans les communes de ce secteur du Département : Toulx-Sainte-Croix, Chambon-sur-Voueize...)

La commune a engagé des actions pour favoriser le dynamisme démographique et lutter contre la vacance :

- plusieurs lotissements ont été engagés pour accompagner le développement communal : Clos de la Croix Barraud, la Sablière, Clos des Chaussades, rue Raymonde Hervouet, rue du Pré du Roi.
- **Le dernier lotissement du Clos de la Croix Barraud est complet, tous les terrains sont bâtis ou achetés. Un nouveau projet privé de 13 lots est autorisé aux Chaussades (permis d'aménager accordé en 2022). Deux autres lotissements ont été accordés par des déclarations d'aménagement en 2022, rue de la Ruade pour 4 lots et lieu-dit la Prade près de l'avenue de la Marche pour 5 lots. L'engagement de ce type de projet privé sur une seule année montre l'attractivité de la commune ;**
- La commune de Gouzon a signé une convention avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA), pour lancer une politique foncière active sur le bâti vacant, pour la dynamisation du bourg par la création de logements et d'espaces dédiés aux commerçants et aux artisans. Plusieurs propriétés à vocation de logements et commerces sont ciblées pour des opérations d'acquisition-réhabilitation ou construction. Un périmètre de veille est établi sur le centre-bourg, sur 6,59 ha, et deux périmètres de réalisation sont établis sur deux propriétés du centre, pour acquisition et réhabilitation d'une propriété ancienne dégradée en centre-bourg et pour acquisition d'un ancien commerce de matériel agricole pour la création d'une halle marchande et d'une liaison piétonne entre les lotissements et les commerces. Des aménagements paysagers et de liaison douce sont prévus en complément.

Le parc social est de 38 logements à Gouzon au 1^{er} janvier 2018 (RPLS), géré par Creusalis, office public de l'habitat de la Creuse. La commune n'a pas d'obligation en matière de logement social au titre de la loi SRU et elle n'envisage pas le développement de ce parc. La politique de Creusalis n'est pas orientée sur le parc rural actuellement.

L'EHPAD des Myosotis est un établissement public géré par le CCAS de Gouzon. Il comprend 85 places. Il existe un projet de développement en cours sur ses terrains dans le centre-bourg.

Géographiquement, la priorité pour le développement de la population est donnée au bourg de Gouzon.

Des villages bien desservis, de tradition urbaine, et où il n'existe pas de contraintes pour le développement de l'habitat, notamment au regard de la présence d'exploitations agricoles, peuvent accueillir de nouveaux logements. Une analyse village par village a été menée. Plusieurs sont classés dans la zone agricole ou naturelle pour limiter l'éclatement de la construction, préserver les espaces ruraux et les activités qui l'occupent.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- répondre à une demande en logement qui se renforce depuis environ deux années ;
- mieux cibler les secteurs du développement communal, notamment revoir le classement actuel en zone urbaine de certains villages où il n'y a pas eu de projets ces dernières années, et de certains terrains en périphérie du bourg restés non bâtis ;
- valoriser les dents creuses dans le bourg, dont certaines sont proches du centre, et densifier.

Le PADD traduit ces objectifs dans deux orientations :

- Orientation 1 : Conforter le rôle de pôle urbain

- Axes :

1. Poursuivre le développement de la population dont un objectif de 1 800 habitants à horizon 2035, une priorité des zones constructibles dans le bourg et dans certains villages bien desservis et de tradition urbaine ;
2. Encadrer la construction neuve résidentielle dont construire environ 120 nouveaux logements, favoriser une forme regroupée et concentrique pour le développement urbain du bourg et organiser progressivement les développements du centre vers les marges du bourg. Baisser la vacance de 40 logements.

- Orientation 2 : Renouveler le projet urbain

- Axes :

1. Préserver le patrimoine urbain dont préserver les cœurs du bourg et de certains villages avec un règlement plus strict sur les implantations et l'aspect extérieur des constructions ;
2. Conforter le centre-bourg avec des opérations de renouvellement urbain dont engager une politique de maîtrise foncière notamment avec l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine, et utiliser les Orientations d'aménagement de programmation pour encadrer ces opérations ;
3. Densifier les zones urbaines résidentielles dont densifier par comblement des dents creuses et élévation du nombre des logements en opération de lotissement, restituer aux zones agricoles et naturelles les terrains du PLU 2004 en excédent par rapport aux nouveaux objectifs de population.

1.3.1.1.4. Les orientations générales concernant les transports et les déplacements

Une forme regroupée du bâti est à favoriser après une période de développement marquée par de forts étirements urbains. Il faut rapprocher l'habitant du centre-bourg et de ses équipements et commerces, pour raccourcir les déplacements, favoriser la marche à pied et l'utilisation du vélo. Des espaces publics offrant de nouvelles possibilités de déplacement à travers le tissu urbain du centre sont à créer.

Cette politique, qui nécessite des acquisitions foncières, peut être menée avec le soutien de l'Établissement Public Foncier de Nouvelle-Aquitaine. Dans le cas des opérations les plus importantes, les continuités piétonnes sont aussi à assurer.

Sur le thème des déplacements dans le centre-bourg, une convention passée avec l'EPF de Nouvelle Aquitaine envisage aussi l'aménagement de liaisons douces, dont une opération est ciblée entre la rue des Poiriers et le centre :

- Accessibilité pour les habitants du lotissement de la Sablière et de l'extension prévue pour le lotissement (nord).

La commune n'a pas de borne de recharge pour les véhicules hybrides ou électriques. Elle veut à terme en créer une pour conforter la capacité de la commune à capter une clientèle transitant par la N145 et la D997.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- **faciliter la circulation piétonne dans le bourg ;**
- **inciter les campings-caristes qui s'arrêtent place du Champ de Foire à pratiquer le centre-bourg et ses commerces ;**
- **conforter son attractivité le long de la N145 et son classement en village-étape, par la création d'une borne de recharge pour les véhicules hybrides ou électriques, pour les habitants et les personnes en transit.**

Le PADD traduit ces objectifs dans deux orientations :

- Orientation 2 : Renouveler le projet urbain

- Axe :

2. Conforter le centre-bourg avec des opérations de renouvellement urbain dont engager une politique de maîtrise foncière notamment avec l'Établissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine, et utiliser les Orientations d'aménagement de programmation pour créer des formes urbaines s'intégrant dans le centre-bourg, avec des espaces publics offrant de nouvelles possibilités de déplacement à travers le tissu urbain, dans le cas des opérations les plus importantes.

- Orientation 4 : Accompagner les évolutions agricoles et protéger l'environnement

- Axe :

3. Développer les énergies renouvelables et limiter les consommations énergétique dont envisager à terme la création d'une borne de recharge pour les véhicules, pour conforter la capacité de la commune à capter une clientèle transitant par la N145 et la D997.

1.3.1.1.5. Les orientations générales concernant les réseaux d'énergie et le développement des communications numériques

Plusieurs projets photovoltaïques concernent la commune. Actuellement, cinq projets sont identifiés dont l'un a obtenu un permis de construire délivré par la Préfète du département de la Creuse le 19 octobre 2021. Le parc est situé à cheval sur Parsac-Rimondeix et Gouzon. La surface concernée est de 18,5 ha dont 17,1 ha sur la commune de Parsac-Rimondeix et 1,4 ha sur la commune de Gouzon.

Ces projets sont importants pour la production d'énergie renouvelable à une échelle industrielle, dans un contexte marqué par une géographie en bassin qui ne permet pas d'assurer la viabilité des parcs éoliens. Leurs développements sont à encadrer en tenant compte de la vocation des terres impactées. En parallèle, le poste source électrique fait l'objet d'un projet de renforcement.

L'installation de la fibre est en cours et couvrira tout le territoire en très haut débit. Il n'y a pas de zones blanches pour la téléphonie mobile.

La révision du PLU accompagne une politique locale qui a pour objectifs de :

- **développer des opérations de production d'énergies renouvelables pour avoir une production locale, sous une forme adaptée aux caractéristiques du territoire, préservant la ruralité, ciblant notamment des friches et des sites en reconversion ;**
- **offrir un bon niveau de services pour la population en matière de communication numérique pour permettre à de nouveaux modes de travail de se développer, notamment le télétravail, et augmenter ainsi l'attractivité du territoire.**

Le PADD traduit ces objectifs dans deux orientations :

- Orientation 1 : Conforter le rôle de pôle urbain
 - Axe :
 - 3.** Poursuivre l'équipement du territoire pour accompagner l'essor de la population dont prendre en compte dans le développement communal l'installation de la fibre en cours et l'absence de zones blanches pour la téléphonie mobile.

- Orientation 4 : Accompagner les évolutions agricoles et protéger l'environnement
 - Axes :
 - 1.** Conserver les activités agricoles et favoriser leur diversification dont permettre le développement des équipements pour les énergies renouvelables liés à des projets d'exploitants et à la production agricole ;
 - 3.** Développer les énergies renouvelables et limiter les consommations énergétiques dont créer des zones pour les parcs photovoltaïques en permettant une activité pastorale complémentaire, et limiter les freins réglementaires pour l'installation de panneaux solaires sur les bâtiments en prenant cependant en compte l'intérêt patrimonial du bâti dans certaines secteurs (centre-bourg, les Forges, le centre de Gouzognat).

1.3.1.1.6. Les orientations générales concernant l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs

Gouzon est le pôle d'activité et d'équipement important le long de la N145 entre Guéret et Montluçon. La commune a un rôle moteur pour le développement économique de la Communauté de communes Creuse Confluence. Elle possède un tissu diversifié d'entreprises. Sa zone d'attraction commerciale recouvre les communes environnantes. Le nombre des emplois augmente.

Elle bénéficie d'atouts propres pour son développement économique et la commune s'est investie pour les mettre en valeur, avec l'appui de la Communauté de communes Creuse Confluence :

- aménagements urbains pour valoriser le centre et le bâti, faciliter la pratique des commerces de proximité et restaurants, et redynamiser le marché local ;
- création d'un pôle commercial en sortie de bourg près d'un échangeur sur la N145, en quasi-totalité occupé, avec un supermarché ;
- création de la zone d'activité de Bellevue en 2002, face à la N145, avec des entrées et sorties à proximité, une desserte par la fibre optique en très haut débit et l'assainissement collectif ;
- réhabilitation par la Communauté de communes des locaux de l'ancienne entreprise Atelier Mécanique de Gouzon, pour créer des locaux d'accueil d'entreprises.

La commune a obtenu la labellisation Village étape, en s'appuyant sur ces équipements touristiques et de loisirs. Ils attirent une clientèle régionale et de passage : golf de la Jonchère, étang de pêche des Grands Champs, hébergement (7 gîtes pour une capacité d'accueil de 50 places, un camping communal). La commune possède de nombreuses associations et divers équipements sportifs.

La révision du PLU accompagnent une politique locale qui a pour objectifs de :

- **maintenir l'activité commerciale dans le centre, avec un engagement fort de la collectivité pour maintenir le marché et acquérir des anciens commerces avec l'aide de l'EPF Nouvelle-Aquitaine ;**
- **développer la zone d'activité de Bellevue pour créer de nouveaux emplois pour les habitants du nord-est du département ;**
- **réserver un espace près de l'échangeur à l'intersection de la N145 et de la D997, pour créer une zone pour l'implantation d'entreprises logistiques et d'hôtelleries , une partie étant directement ouverte à l'urbanisation ;**
- **conserver la labellisation Village-étape, qui permet à la commune d'être reconnue au-delà du département de la Creuse.**

Le PADD traduit ces objectifs dans deux orientations :

- Orientation 2 : Renouveler le projet urbain

- Axe :

2. Conforter le centre-bourg avec des opérations de renouvellement urbain dont engager une politique de maîtrise foncière notamment avec l'Etablissement Public Foncier Nouvelle-Aquitaine, et favoriser la création d'activités de proximité dans le centre-bourg.

- Orientation 3 : Tirer parti de la situation de carrefour entre la N145 et la D997 pour le développement économique

- Axes :

1. Augmenter le nombre d'emplois sur les zones d'activité dont étendre la zone d'activité de Bellevue sur environ 4,5 ha supplémentaires pour l'accueil de nouvelles entreprises, et ouvrir une partie de la zone de services réservée au nord de la N145 pour la logistique et l'hôtellerie. Cette zone dite de services est destinée à renforcer l'activité locale. Le moment est opportun car la filière logistique est en fort développement pour répondre aux besoins de l'e-commerce. Ce mouvement s'est renforcé avec la crise Covid. La situation est pertinente, à l'intersection de la N145 avec la D997, à égale distance de Bordeaux et de Lyon ;

2. Conserver un équilibre entre activités de centre-bourg et activités en périphérie du centre dont éviter le transfert d'activités centrales par nature, favoriser l'occupation des locaux d'activités dans le bâti ancien en préservant la diversité commerciale, poursuivre le travail engagé avec l'EPF Nouvelle-Aquitaine pour la maîtrise foncière, et permettre l'installation d'artisans en-dehors du bourg via des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles ;

3. Mettre en valeur les équipements touristiques qui diversifient les activités locales et permettent la reconnaissance de la commune au-delà de la Creuse dont développer des actions complémentaires autour des sites touristiques et de loisirs (golf de la Jonchère, étang des Grands-Champs), maintenir le camping communal et permettre des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles dans l'espace rural pour créer de nouveaux hébergements touristiques.

1.3.1.1.7. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

L'étude de densification a été menée en commission communale par l'identification des dents creuses et l'analyse de leurs potentiels pour la construction. Pour l'habitat, la situation à prendre en compte sur la période 2010-2020 est la suivante :

- 60 logements sur 11 années ;
- 1 871 m² consommés par logement.

Depuis 2020, soit sur environ 15 mois, le rythme des projets s'est renforcé avec :

- 8 nouveaux permis de construire :
 - . 3 au lotissement du Clos de la Croix Barraud (achèvement), sur 2 040 m² ;
 - . 4 en diffus dans les dents creuses du bourg de Gouzon, sur 8 200 m² ;
 - . 1 à la Feuillade, sur 1 100 m² ;
- un permis d'aménager délivré pour 13 lots pour un lotissement privé lieu-dit les Chaussades, sur 1,3 ha ;
- une déclaration préalable rue de la Ruade pour réaliser 4 lots, sur 9 100 m² ;
- une déclaration préalable lieu-dit la Prade près de l'avenue de la Marche pour 5 lots.

Pour les activités, la zone d'activité de Bellevue s'est étendue sur une surface d'environ 8,2 ha depuis 2002. Toutes les parcelles sont occupées. Depuis 2020, près de 2 nouveaux hectares ont été aménagés par la Communauté de communes représentant 5 lots dont un est vendu (PC en cours d'instruction en avril 2023), un est réservé et des contacts sont en cours pour les autres lots. La continuité de la zone d'activité le long de la D915, après le rond-point au bout de l'avenue du Bourbonnais, se remplit également (une nouvelle entreprise en 2022, reste un emplacement possible).

La révision du PLU accompagnent une politique locale qui a pour objectifs de :

- **baisser la consommation foncière en se rapprochant des objectifs du SRADDET ;**
- **élever le nombre de logements par hectare dans le centre-bourg, en utilisant les Orientations d'aménagement et de programmation ;**
- **poursuivre la mission de l'Etablissement public foncier de Nouvelle-Aquitaine pour acquérir du foncier dans le centre-bourg ;**
- **modérer la consommation d'espace pour la zone d'activité de Bellevue, réduire et reclasser en Stecal les zones touristiques du golf et de l'étang des Grands Champs.**

Le PADD traduit les objectifs de limitation de consommation de l'espace dans deux orientations :

- Orientation 2 : Renouveler le projet urbain

- Axe :

4. Objectif initial du PADD pour l'habitat fixé à 13,5 ha au maximum en extension en zones urbaines et à urbaniser, avec espaces publics en zones à urbaniser, soit une baisse de 30 % de la consommation foncière par rapport à la période 2011-2021 qui est de 19,2 ha pour l'observatoire de l'artificialisation des sols (www.artificialisation.developpement-durable.gouv.fr).

- Orientation 3 : Tirer parti de la situation de carrefour entre la N145 et la D997 pour le développement économique

- Axe :

4. Objectif pour les activités fixé à 4,5 ha pour le développement de la zone d'activité. Ce chiffre est à peu près égal à la consommation foncière de la période 2011-2021 qui est d'environ 4 ha. Mais **le projet prend en compte le rôle de pôle urbain de Gouzon, sa vocation économique et sa situation le long de la N145 qui en fait le pôle en développement de la Communauté de communes.** La consommation de l'espace est à analyser au regard de la consommation foncière sur toute la Communauté de communes : 21,69 ha sur la période 2011-2021 pour l'observatoire de l'artificialisation des sols. Gouzon représente 18 % de cette consommation communautaire. Le recentrage des activités doit lui bénéficier en augmentant cette part en parallèle à la baisse de la consommation foncière sur la Communauté de communes.

4. Un secteur de 4,5 ha est réservé pour la création d'une zone de services (hôtellerie et logistique). Une partie est ouverte à l'urbanisation pour répondre à un projet actuel de logistique (la Poste), sur environ 1,5 ha. Ce secteur est justifié par une situation le long de la RCEA, à mi-chemin entre Lyon et Bordeaux. Le reste de la zone sera ouvert à l'urbanisation pour un projet répondant précisément à la destination souhaitée, en associant les personnes publiques associées.

La rétention foncière

Pour l'habitat, l'objectif de consommation foncière est d'environ 13,5 ha en zones urbaines et à urbaniser. Une rétention foncière de 35 % est prévu ce qui conduit à réserver **aux environs de 20 ha en extension et en comblement dans le tissu urbain**. Le taux de 35 % est justifié par les caractères du tissu urbain du bourg, en particulier par la présence de cœurs d'îlots non bâtis et difficiles à urbaniser. Le maillage par la voirie est large en périphérie du centre-bourg et a favorisé la constitution de ces vastes cœurs d'îlots.

Pour les activités, l'objectif de consommation foncière est d'environ 4,5 ha sur la zone de Bellevue. Une rétention foncière de 35 % est prévu ce qui conduit à réserver **aux environs de 6 ha**. Cette rétention est justifiée par un blocage possible des propriétaires sur la principale zone d'extension retenue.

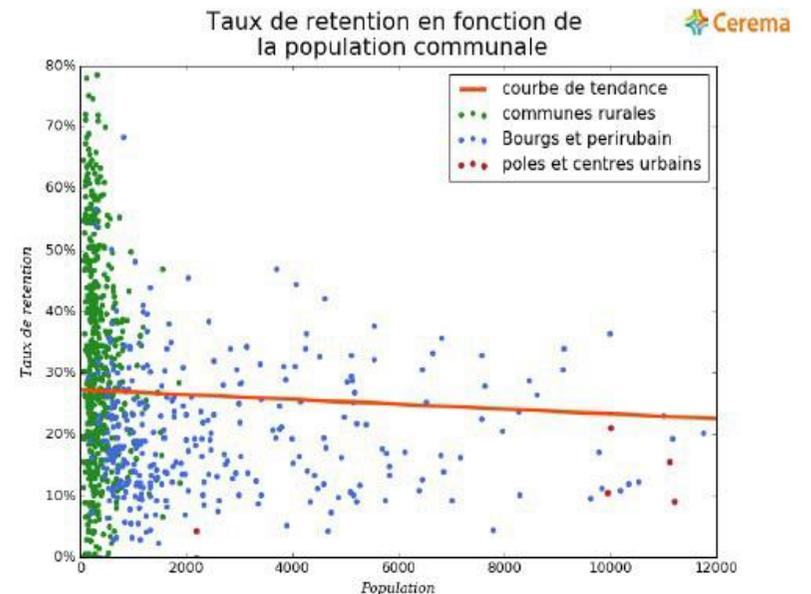
La rétention correspond à une non utilisation des droits à construire, avec plusieurs motifs possibles :

- volonté de conservation pour transmission à des héritiers ;
- pour l'habitat, volonté de se prémunir de voisins en conservant non bâti un terrain jouxtant son habitation ;
- valeur sentimentale avant d'être une valeur vénale ;
- usage de loisirs occasionnel ;
- approche spéculative ;
- désintérêt du propriétaire...

Ces motifs échappent à la volonté de la collectivité. **Néanmoins, il faut souligner que l'EPF de Nouvelle-Aquitaine a été missionné dans le centre-bourg par la commune et qu'il peut aider à limiter cette rétention. L'application d'une rétention foncière pour le résidentiel se justifie aussi par le fait que le règlement permet une large gamme de destinations, notamment des équipements et des activités compatibles avec l'habitat. Ces destinations concurrencent le résidentiel dans ces zones et donc tout le potentiel constructible n'est pas forcément destiné à l'habitat.**

Une étude sur la rétention foncière a été réalisée par le CEREMA dans le département du Pas-de-Calais, à partir d'une analyse des fichiers fonciers. La rétention est surreprésentée dans les milieux ruraux. La taille des parcelles concernées est également plus grande dans ces territoires. Un taux plausible est d'environ 33 % en secteur rural, si des actions sont mises en place pour lutter contre le phénomène. Les situations dans les petites communes sont néanmoins variables et le taux est indicatif.

CEREMA La mesure de la rétention foncière. Club PLUi. 6 mars 2019



Taux de rétention foncière en fonction de la population communale et de la typologie de commune. En rouge la régression linéaire entre le taux de rétention et la population ($R^2 = 0,1$)

Figure 115.

1.3.2. EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1.3.2.1. JUSTIFICATIONS DE LA COHERENCE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

1.3.2.1.1. L'OAP de secteur pour le patrimoine

N° d'OAP - Secteur	Projet	Cohérence avec les orientations et objectifs du PADD		
		Aménagement	Habitat	Transports et déplacements
N°1. Centre-bourg - Zone UA	Un espace public attenant au centre-bourg est créé pour mettre en valeur le patrimoine bâti et réaffecter deux bâtiments vacants.	. Orientation 2 / Axe 2 - Conforter le centre-bourg avec des opérations de renouvellement urbain : Le projet participe au renouvellement urbain du centre-bourg avec la création d'un espace public et la réaffectation de deux bâtiments vacants. Il préserve un mur, dernière trace visible de l'ancienne enceinte médiévale autour du bourg.	-	. Orientation 2 / Axe 2 - Conforter le centre-bourg avec des opérations de renouvellement urbain : Le projet améliore les conditions de déplacement dans le centre en créant une nouvelle liaison piétonne entre la place de l'Eglise et la rue des Poiriers.

1.3.2.1.2. Les OAP de secteur pour l'habitat

N° d'OAP - Secteur	Projet	Cohérence avec les orientations et objectifs du PADD		
		Aménagement	Habitat	Transports et Déplacements
N°2. Les Chaussades - Zone AUh	La réalisation d'un lotissement conduit à préparer la réalisation à terme d'une voie entre deux radiales urbaines (rue des Forges / avenue de la marche) et à créer un nouvel accès au stade.	. Orientation 2 / Axe 2 - Conforter le centre-bourg avec des opérations de renouvellement urbain : Le projet participe au maillage routier du bourg. . Orientation 4 / Axe 2 - Préserver et mettre en valeur les espaces naturels du bassin de Gouzon : La réalisation de haies en limite avec l'espace rural favorise la continuité des zones naturelles autour du bourg.	. Orientation 1 / Axe 2 - Encadrer la construction neuve résidentielle : L'OAP prévoit la réalisation de 16 logements soit 13 % de l'objectif de création de 120 logements à horizon 2035. Le projet de lotissement a été autorisé en 2022 pour 13 logements qui vont contribuer à la densification du bourg.	. Orientation 2 / Axe 2 - Conforter le centre-bourg avec des opérations de renouvellement urbain : L'OAP permet d'assurer une future continuité des déplacements dans ce secteur en périphérie du bourg situé entre des voies de transit en position de radiales. Elle assure aussi un nouvel accès au stade.

N° d'OAP - Secteur	Projet	Cohérence avec les orientations et objectifs du PADD		
		Aménagement	Habitat	Transports et Déplacements
N°3. La Croix Barraud - Zone AUh	L'OAP organise une nouvelle phase de développement pour le lotissement communal existant et qui est en totalité rempli.	<p>. Orientation 4 / Axe 2 - Préserver et mettre en valeur les espaces naturels du bassin de Gouzon :</p> <p>La préservation des arbres existants à l'intérieur de la zone et en périphérie, complétée par la réalisation de haies demandée en limite avec l'espace rural, favorise la continuité des zones naturelles autour du bourg, la création de coupe-vent et de zones de fraîcheur limitant l'intensité des températures.</p>	<p>. Orientation 1 / Axe 2 - Encadrer la construction neuve résidentielle : Pour densifier le bourg, l'OAP prévoit la réalisation de 14 logements soit 12 % de l'objectif de création de 120 logements à horizon 2035.</p> <p>. Orientation 2 / Axe 3 - Densifier les zones urbaines résidentielles : La densité sera de 11 à 12 logements par ha, soit des parcelles d'environ 600 m² après déduction des espaces publics.</p>	<p>. Orientation 2 / Axe 2 - Conforter le centre-bourg avec des opérations de renouvellement urbain : L'OAP permet d'assurer une future continuité des déplacements en reliant la voie du lotissement à l'avenue du général de Gaulle (OAP et emplacement réservé n°3).</p>
N°4. La Sablière - Zone AUh	L'OAP organise une nouvelle phase de développement au lotissement du Clos de la Sablière, lotissement ancien et achevé.	<p>. Orientation 2 / Axe 2 - Conforter le centre-bourg avec des opérations de renouvellement urbain : Le projet participe au maillage routier du bourg. La voirie au sud-est permettra de desservir des fonds de parcelles identifiés en potentiel de densification.</p> <p>. Orientation 4 / Axe 2 - Préserver et mettre en valeur les espaces naturels du bassin de Gouzon : La réalisation de haies en limite avec l'espace rural favorise la continuité des zones naturelles autour du bourg.</p>	<p>. Orientation 1 / Axe 2 - Encadrer la construction neuve résidentielle : Pour densifier le bourg, l'OAP prévoit la réalisation de 20 logements soit 17 % de l'objectif de création de 120 logements à horizon 2035.</p> <p>. Orientation 2 / Axe 3 - Densifier les zones urbaines résidentielles : La densité sera de 11 à 12 logements par ha, soit des parcelles d'environ 600 m² après déduction des espaces publics.</p>	<p>. Orientation 2 / Axe 2 - Conforter le centre-bourg avec des opérations de renouvellement urbain : L'OAP permet d'assurer une future continuité des déplacements jusqu'à l'avenue du Berry, sans utiliser la rue Saint-Martin relativement étroite (OAP et emplacement réservé n°5).</p>
N°5. La Croix Jaby - Zone UAh	L'OAP organise l'urbanisation de terrains en cœur d'îlot et gère la proximité avec les entreprises de la zone d'activité de Bellevue.	<p>. Orientation 4 / Axe 4 - Prévenir les risques naturels et industriels : Un éloignement des habitations est à respecter par rapport à la zone d'activité pour la prévention des risques et nuisances (OAP et plan de zonage). Néanmoins, la bande de recul peut être occupée par des annexes pour optimiser l'occupation du terrain. Les fonds des parcelles en limite avec la zone d'activité sont à planter par des haies.</p>	<p>. Orientation 1 / Axe 2 - Encadrer la construction neuve résidentielle : L'OAP prévoit la réalisation de 6 logements soit 5 % de l'objectif de création de 120 logements à horizon 2035.</p> <p>. Orientation 2 / Axe 3 - Densifier les zones urbaines résidentielles : La densité de 7 logements par ha est inférieure aux autres secteurs compte tenu des contraintes : urbanisation en cœur d'îlot et éloignement des habitations par rapport à la zone d'activité. Cela représente des parcelles d'environ 1 000 m² après déduction des espaces publics.</p>	<p>. Orientation 2 / Axe 2 - Conforter le centre-bourg avec des opérations de renouvellement urbain : La partie nord-est doit être desservie à partir de la rue de la Croix Jaby (OAP et emplacement réservé n°12). Un maillage jusqu'à l'avenue du Bourbonnais est problématique compte tenu de l'existence d'une servitude de passage sur une parcelle étroite entre l'opération et cette avenue.</p>

N° d'OAP - Secteur	Projet	Cohérence avec les orientations et objectifs du PADD		
		Aménagement	Habitat	Transports et Déplacements
N°6 et 7. Rue de la Ruade est - Zone UB	Deux OAP sont réalisées sur deux terrains de grande taille en zone urbaine, pour les densifier.	<p>. Orientation 2 / Axe 3 - Densifier les zones urbaines résidentielles : L'objectif est essentiellement de garantir la réalisation d'un nombre minimum de logements. Une déclaration préalable a été accordée en 2022 pour le secteur n°6. Le maintien en OAP assure le respect dans le temps de l'objectif en nombre de logements.</p> <p>. Orientation 4 / Axe 4 - Prévenir les risques naturels et industriels : Pour le secteur 7, un recul des habitations est à ménager le long de la rue de la Croix Jaby face à la zone d'activité, et face à la N145, pour la prévention des risques et nuisances. Face à la N145, cela représente un recul de 100 mètres par rapport à l'axe de la voie.</p>	<p>. Orientation 1 / Axe 2 - Encadrer la construction neuve résidentielle : Pour densifier le bourg, l'OAP prévoit la réalisation de 4 à 6 logements sur le secteur 6, et de 4 logements sur le secteur 7, soit 7 à 8 % de l'objectif de création de 120 logements à horizon 2035.</p> <p>. Orientation 2 / Axe 3 - Densifier les zones urbaines résidentielles : Une déclaration préalable a été accordée en 2022 pour le secteur n°6, pour 4 logements. La densité pour le secteur 7 est de 9 à 10 logements par ha, soit des parcelles d'environ 1 000 m², sur la partie du secteur non concernée par le recul des habitations (environ 0,38 ha).</p>	-
N°8. Avenue de la Marche - Zone UB	L'OAP organise l'urbanisation sur un terrain de grande taille, en préservant une zone humide.	<p>Orientation 2 / Axe 3 - Densifier les zones urbaines résidentielles : L'objectif est essentiellement de garantir la réalisation d'un nombre minimum de logements.</p> <p>Orientation 4 / Axe 2 - Préserver et mettre en valeur les espaces naturels du bassin de Gouzon : Une zone non aedificandi est délimitée pour préserver la zone humide.</p>	<p>Orientation 1 / Axe 2 - Encadrer la construction neuve résidentielle : L'OAP prévoit la réalisation de 3 logements.</p> <p>Orientation 2 / Axe 3 - Densifier les zones urbaines résidentielles : La densité sera équivalente à 8 logements par ha, soit des parcelles d'environ 1 300 m² mais il n'est pas souhaitable de densifier plus compte tenu de la proximité de la zone humide et de la présence d'un pylône de ligne électrique.</p>	-

1.3.2.1.3. Les OAP thématiques pour l'habitat, à valeur de recommandations

N° d'OAP - Thème	Projet	Cohérence avec les orientations et objectifs du PADD		
		Aménagement	Habitat	Transports et Déplacements
3.1. Mieux utiliser l'espace sur un terrain à bâtir	L'OAP recommande des implantations pour densifier et mieux utiliser le terrain.	Orientation 1 / Axe 2 - Encadrer la construction neuve résidentielle : Les dispositions favorisent l'intégration des projets de construction dans le tissu urbain du bourg et des villages. Orientation 2 / Axe 1 – Préserver le patrimoine urbain : Les dispositions renvoient aux formes traditionnelles du bâti et des rues.	Orientation 2 / Axe 3 - Densifier les zones urbaines résidentielles : La prise en compte de l'OAP permettra de faciliter les découpages fonciers et donc l'évolution du tissu urbain vers plus de densité ou de valorisation foncière.	-
3.2. Créer des espaces publics à caractère villageois	L'OAP recommande d'inscrire les opérations dans l'histoire urbaine locale pour respecter l'identité locale et moins consommer l'espace.			
3.3. Associer gestion durable des eaux pluviales et composition du paysage urbain	L'OAP recommande l'infiltration des eaux pluviales sur place de façon naturelle (noues plantées, fossés, bandes enherbées...).	Orientation 2 / Axe 2 - Conforter le centre-bourg avec des opérations de renouvellement urbain : Les dispositions participent à la construction d'un paysage urbain à l'ambiance rurale et à la présence de la nature en ville. Orientation 2 / Axe 3 - Densifier les zones urbaines résidentielles : Elles contribuent aux objectifs accompagnant la densification, dont le maintien du parcours de l'eau et la limitation du ruissellement.	-	-
3.4. Hiérarchiser les voies	L'OAP recommande d'adapter les voies à leur fonction, notamment pour éviter les emprises larges qui participent à la consommation de l'espace.	-	-	Orientation 2 / Axe 2 - Conforter le centre-bourg avec des opérations de renouvellement urbain : Les dispositions participent au maillage routier du bourg, avec des aménagements routiers à l'échelle des quartiers et adaptés aux fonctions des voies, sans surconsommation foncière.
3.5. Planter des essences locales	L'OAP recommande des végétaux à travers une liste d'essences locales (non exhaustive)	Orientation 4 / Axe 2 - Préserver et mettre en valeur les espaces naturels du bassin de Gouzon : Les végétaux locaux sont adaptés au sol et au climat. Ils participent à l'harmonie et à la cohérence du paysage local.	-	-

1.3.2.1.4. L'OAP de secteur pour les activités

N° d'OAP - Secteur	Projet	Cohérence avec les orientations et objectifs du PADD	
		Aménagement	Transports et Déplacements
N°9. Zone d'activité de Bellevue - Zone AUi	L'OAP organise le développement de la ZA existante, à partir des terrains en cours d'aménagement à l'ouest.	Orientation 3 / Axe 1 - Augmenter le nombre d'emplois sur les zones d'activité : La surface représente un potentiel estimé à environ 7 à 13 entreprises. Orientation 4 / Axe 2 - Préserver et mettre en valeur les espaces naturels du bassin de Gouzon : Des arbres sont à préserver et des plantations à réaliser pour l'intégration de la façade de la zone en entrée de bourg.	Orientation 3 / Axe 1 - Augmenter le nombre d'emplois sur les zones d'activité : Le tracé de la voie dans l'OAP permet de relier la partie sud de la zone d'activité de Bellevue, soit la partie en cours de remplissage et la partie en extension, directement à la N145 avec un accès au rond-point sur la D915. Le passage de cette voie est l'atout de la zone d'activité.

N° d'OAP - Secteur	Projet	Cohérence avec les orientations et objectifs du PADD	
		Aménagement	Transports et Déplacements
N°10. Zone d'activité de services (logistique) - Zone AUs	L'OAP organise la création d'une zone de services liée à la proximité de la N145 et à un carrefour avec la D997 (logistique et hôtellerie en complément).	Orientation 3 / Axe 1 - Augmenter le nombre d'emplois sur les zones d'activité : Le site est pressenti pour un projet. Orientation 4 / Axe 2 - Préserver et mettre en valeur les espaces naturels du bassin de Gouzon : Des aménagements paysagers sont à réaliser pour la qualité de la façade de zone, en entrée de bourg. Les hauteurs seront étagées le long des voies départementales.	Orientation 3 / Axe 1 - Augmenter le nombre d'emplois sur les zones d'activité : Le projet est lié au passage de la N145. Un rond-point réalisé sur la D997, à la jonction avec les bretelles de sortie et d'accès au nord de la N145, permettra de sécuriser le trafic routier.

1.3.2.1.5. L'OAP pour mettre en valeur les continuités écologiques, à valeur de recommandations

N° d'OAP - Secteur	Projet	Cohérence avec les orientations et objectifs du PADD
		Continuités écologiques
N°11. La trame verte et bleue - Réservoirs de biodiversité et corridors écologiques des zones agricoles et naturelles	Préserver et conforter la trame verte et bleue par des recommandations s'appliquant à l'occasion de travaux de constructions et d'aménagements extérieurs.	Orientation 4 / Axe 2 - Préserver et mettre en valeur les espaces naturels du bassin de Gouzon : Pour la trame verte, les dispositions concernent les bois et les haies, les prairies et les autres espaces (accotements de routes). Elles visent à conforter la végétation, à favoriser le regroupement des constructions dans une forme traditionnelle (le corps de ferme) et à avoir des clôtures végétales permettant le transit de la faune. Pour la trame bleue, les dispositions concernent les cours d'eau et les zones humides. Elles visent à conserver la continuité naturelle des cours d'eau, des berges et des connexions entre zones humides, et à limiter l'artificialisation des sols à leur proximité. Ces dispositions s'inscrivent en cohérence avec le PADD orienté sur la préservation du bocage, notamment dans les vallées et à la Brandes des Landes, et des vallées et zones humides, notamment dans les vallées de la Voueize et de la Goze.

1.3.2.1.6. L'OAP pour préserver la valeur paysagère du territoire

N° d'OAP - Secteur	Projet	Cohérence avec les orientations et objectifs du PADD
		Continuités écologiques
N°12. Les cônes de vue - Zones agricoles et naturelles	Préserver la visibilité pour la qualité esthétique des sites et des paysages, par des dispositions spécifiques sur la végétation et la construction.	Orientation 3 / Axe 3 - Mettre en valeur les équipements touristiques qui diversifient les activités locales et permettent la reconnaissance de la commune au-delà de la Creuse : La préservation des cônes de vue participe à la mise en valeur du paysage, sur laquelle repose en partie la labellisation village-étape de la commune et son attractivité touristique. Orientation 4 / Axe 2 - Préserver et mettre en valeur les espaces naturels du bassin de Gouzon : Les dispositions ont pour objet d'éviter la fermeture du paysage à des endroits emblématiques du territoire : vues sur le grand paysage dont le massif de Toulx-Sainte-Croix, la cuvette du bassin de Gouzon, des paysages ruraux pittoresques. Elles ont aussi pour objet d'intégrer les constructions et les clôtures dans le paysage.

1.3.2.2. ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

1.3.2.2.1. Les zones d'Habitat

Les zones couvertes par une OAP représentent 56 % de l'objectif en réalisation de logements (67 sur 120).

Les zones à urbaniser représentent 46,5 % de cet objectif, pour 56 logements. L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser prévoit que 3 zones sont en phase 1. Elles sont :

- Soit déjà en cours d'urbanisation suite à un accord sur un permis d'aménager ou une déclaration préalable (13 logements aux Chaussades) ;
- Soit à urbanisation envisageable à moyen terme pour la poursuite du lotissement communal, un terrain communal ou un projet privé (23 logements aux Chaussades, à la Croix Barraud et à la Croix Jaby).

L'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation place l'opération de la Sablière en phase 2 (20 logements). Le montage du projet n'est pas engagé. La voirie est à prévoir en comprenant un maillage d'ensemble, au sud-ouest avec la première tranche de l'opération, et à l'est avec un raccordement à l'avenue du Berry qui ne peut être envisagé que sur le moyen/long terme.

1.3.2.2.2. Les zones d'Activité

L'échéancier est géré à travers le classement au plan de zonage :

- Une zone directement ouverte à l'urbanisation classée AUi pour l'extension de la zone d'activité de Bellevue (4,5 ha) ;
- Une partie de la zone de services pour la logistique près de la N145 ouverte à l'urbanisation (1,5 ha), et une partie de la zone à l'urbanisation différée classée 2AUs (3,0 ha). Un classement d'attente est en partie retenu car il s'agit d'un projet à long terme mais qui peut s'engager sur une petite partie en lien avec un projet en cours. La zone 2AUs sera ouverte à l'urbanisation en associant les personnes publiques associées, au-delà de l'horizon 2035 le cas échéant.

1.3.3. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT

1.3.3.1. NECESSITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

1.3.3.1.1. Les zones urbaines

ZONE UA - Elle couvre le centre de Gouzon, le centre de Gouzougnat et le village des Forges. Elle a pour objectif de préserver le caractère ancien du bâti. Le centre-bourg et les Forges sont couverts par des périmètres de protection de monuments historiques. Le PLU appuie la démarche de mise en valeur architecturale et urbaine de ces secteurs.

Destinations des constructions et affectation des sols	Caractéristiques urbaines et architecturales
<p>Orientation 2 / Axe 1 – Préserver le patrimoine urbain :</p> <p>Le règlement interdit la suppression de vitrines commerciales existantes pour préserver une ambiance urbaine et favoriser un retour éventuel d'une activité commerciale. Le plan de zonage définit les parties de rues concernées. Elles sont centrales. Au-delà de l'intérêt patrimonial, cela contribuera à l'objectif de conserver un équilibre entre activités de centre-bourg et activités en périphérie du centre.</p> <p>Orientation 1 / Axe 3 – Poursuivre l'équipement du territoire pour accompagner l'essor de population + Orientation 3 / Axe 2 – Conserver un équilibre entre activités de centre-bourg et activités en périphérie du centre :</p> <p>Une large gamme d'activités est présente et doit se maintenir. Le règlement est ouvert sur de nombreuses destinations. Il exclut principalement les activités agricoles, l'industrie et des occupations du sol dévalorisantes pour l'ambiance urbaine traditionnelle (caravanes, dépôts de véhicules...).</p> <p>Le règlement permet la cohabitation de certaines installations classées avec l'habitat, certaines ayant vocation à être proches de leur clientèle.</p>	<p>Orientation 2 / Axe 1 – Préserver le patrimoine urbain :</p> <p>Les règlements sur les implantations des constructions et les hauteurs favorisent l'alignement du bâti le long des rues, selon la forme traditionnelle. Une continuité stricte est imposée pour les implantations en limite séparative dans la partie centrale du bourg, pour préserver l'identité urbaine. Les règles sont assouplies pour le centre de Gouzougnat et les Forges, au caractère de village rural, mais toujours en préservant l'ambiance urbaine à travers une règle de recul maximum.</p> <p>Le règlement sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère a pour objet de préserver l'architecture locale et le respect de gabarits à travers les pentes des toits, l'aspect des matériaux de toitures, la mise en œuvre des façades dont le maintien de deux vitrines commerciales en bois d'un grand intérêt pour l'identité locale et le pittoresque architectural, et l'intégration d'éléments techniques. D'autres dispositions concernent les caractéristiques architecturales des façades et toitures du bâti ancien traditionnel pour préserver des éléments caractéristiques et importants pour la qualité visuelle : ouvertures, lucarnes, chainages, matériaux de couverture et enduits. L'ouverture à l'architecture contemporaine est encadrée. La préservation dans cette zone est l'objectif de base.</p> <p>Le règlement favorise l'harmonisation des différents types de clôtures sur rue pour assurer une unité urbaine. Des dispositions propres concernent le centre de Gouzougnat et les Forges, au caractère de village rural et où des haies sont souvent réalisées en clôture sur rue.</p>
Environnement et paysage	Equipements et réseaux
<p>Orientation 2 / Axe 1 – Préserver le patrimoine urbain :</p> <p>Le règlement impose le masquage des matériaux à l'air libre, car ils peuvent trancher dans l'ambiance urbaine du bourg et des villages, et être une nuisance pour le voisinage. Des arbres de grande ampleur sont à préserver pour la qualité paysagère en accompagnement du bâti.</p> <p>Orientation 4 / Axe 4 - Prévenir les risques naturels et industriels :</p> <p>Les eaux pluviales doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique, pour ne pas surcharger le réseau public et préserver les exutoires de toute pollution.</p>	<p>Orientation 2 / Axe 1 – Préserver le patrimoine urbain :</p> <p>Les dispositions sur les réseaux publics (souterrain, câbles torsadés...) visent à protéger l'environnement du bâti remarquable ou traditionnel, d'éléments perturbateurs pour l'ambiance urbaine traditionnelle.</p>

ZONE UB - Elle couvre le bourg de Gouzon autour de son centre et les villages en périphérie proche, le bourg de Gouzognat et le village de Voueize. Le règlement permet la mixité des fonctions urbaines. Il conserve des dispositions spécifiques au bâti ancien pour favoriser sa conservation.

Destinations des constructions et affectation des sols	Caractéristiques urbaines et architecturales
<p>Orientation 2 / Axe 1 – Préserver le patrimoine urbain :</p> <p>Le règlement interdit la suppression de vitrines commerciales existantes pour préserver une ambiance urbaine et favoriser un retour éventuel d'une activité commerciale, pour deux bâtiments jouxtant la zone UA.</p> <p>Orientation 1 / Axe 3 – Poursuivre l'équipement du territoire pour accompagner l'essor de population + Orientation 3 / Axe 2 – Conserver un équilibre entre activités de centre-bourg et activités en périphérie du centre :</p> <p>Une large gamme d'activités est présente et doit se maintenir. Le règlement est ouvert sur de nombreuses destinations. Il permet les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie compatibles avec le voisinage, pour tenir compte de la présence de ce type d'activité dans le tissu urbain et de la nécessité de valoriser la mixité des fonctions pour limiter les déplacements urbains. Il exclut principalement les activités agricoles et des occupations du sol dévalorisantes pour l'ambiance urbaine traditionnelle (caravanes, dépôts de véhicules...).</p> <p>Le règlement permet la cohabitation de certaines installations classées avec l'habitat, certaines ayant vocation à être proches de leur clientèle.</p>	<p>Orientation 2 / Axe 1 – Préserver le patrimoine urbain :</p> <p>Les règlements sur les implantations des constructions est plus souple qu'en zone UA pour tenir compte de la diversité du bâti et des époques de construction. Néanmoins, un recul maximum de la façade est imposé à 20 mètres pour favoriser la densité et l'harmonisation entre bâti ancien et récent. Deux dispositions favorisent la conservation des secteurs où l'urbanisation est plus ancienne : entre deux bâtiments déjà implantés à l'alignement, un nouveau bâtiment doit être obligatoirement implanté à l'alignement ; Les bâtiments doivent s'implanter au moins sur une limite séparative le long de certaines rues principales convergeant vers le centre-bourg.</p> <p>Les hauteurs sont définies en niveau pour laisser de la souplesse pour les porteurs de projets. La hauteur est supérieure dans le bourg de Gouzon où des bâtiments de 3 niveaux sont présents, dont certains de ces dernières décennies, et limitée à 2 niveaux dans les autres secteurs urbains conformément à la typologie rurale du bâti.</p> <p>Le règlement sur la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère a pour objet de préserver l'architecture locale et le respect de gabarits des bâtiments anciens présents. Il laisse plus de libertés pour le bâti récent et futur, dont certaines extensions de bâtiments existants. Sont réglementées, principalement pour le bâti ancien, les toitures, les façades, l'intégration d'éléments techniques et les volets roulants. D'autres dispositions concernent les caractéristiques des façades et toitures du bâti ancien pour préserver des éléments importants pour la qualité visuelle : ouvertures, lucarnes, chainages, matériaux de couverture et enduits. L'ouverture à l'architecture contemporaine est encadrée dans les mêmes conditions qu'en UA.</p> <p>Le règlement favorise l'harmonisation des différents types de clôtures sur rue pour assurer une unité urbaine. Il reprend les dispositions concernant le centre de Gouzognat et les Forges, au caractère de village rural. Les hauteurs des clôtures en limite séparative sont limitées pour assurer une unité urbaine. En limite avec les zones agricoles ou naturelles, les clôtures végétales sont imposées pour l'intégration dans le paysage et favoriser la perméabilité entre espaces urbains et naturels. Les plantations seront à dominante locale pour le respect de l'identité communale (végétation qui pousse naturellement, adaptée au sol et au climat).</p>
Environnement et paysage	Equipements et réseaux
<p>Orientation 2 / Axe 1 – Préserver le patrimoine urbain + Orientation 4 / Axe 4 - Prévenir les risques naturels et industriels :</p> <p>Les dispositions de la zone UA sont reprises et complétées de façon à limiter les surfaces imperméables sur les surfaces libres de toute construction. Les aires de stationnement doivent être plantées pour agrémenter le paysage urbain et contribuer à limiter l'effet îlot de chaleur par la végétalisation et la création de zones d'ombres. Des arbres et haies sont à préserver pour les mêmes objectifs.</p>	<p>Orientation 2 / Axe 1 – Préserver le patrimoine urbain :</p> <p>Les dispositions de la UA sont reprises, pour les mêmes objectifs : protéger l'environnement du bâti remarquable ou traditionnel, d'éléments perturbateurs pour l'ambiance urbaine traditionnelle.</p>

ZONE UI - Elle couvre les secteurs destinés aux activités, dans le bourg et pour une activité de casse automobile à l'écart du bourg. Le règlement distingue trois types de zones : celle orientée sur le commerce (UIa), celle pour la zone d'activité de Bellevue ouverte à de nombreuses activités (UIb), et celle pour des entreprises isolées et comprenant des risques ou nuisances qu'il faut encadrer (UIc).

Destinations des constructions et affectation des sols	Caractéristiques urbaines et architecturales
<p>Orientation 3 / Axe 1 – Augmenter le nombre d'emplois sur les zones d'activité :</p> <p>Le règlement assure le développement économique par des zones spécialisées, conformes à la diversité des activités dans un bourg dont la vocation est d'être un pôle urbain du secteur rural. Sa vocation est aussi d'être un pôle d'emplois pour les communes environnantes.</p> <p>Orientation 1 / Axe 3 – Poursuivre l'équipement du territoire pour accompagner l'essor de population + Orientation 3 / Axe 2 – Conserver un équilibre entre activités de centre-bourg et activités en périphérie du centre :</p> <p>La spécialisation des différentes zones d'activité correspond aux orientations du PADD qui visent à limiter la concurrence entre les activités du centre-bourg et celles de la périphérie. Elles visent chacune des besoins particuliers et complémentaires, que le règlement organise en évitant les recoupements : commerce / industrie et artisanat / activité à risque.</p> <p>Pour la zone commerciale (UIa), le règlement autorise les commerces de détail dont l'emprise au sol et les besoins en surface de stationnement ne leur permettent pas de s'implanter dans les zones urbaines destinées à l'habitat et aux équipements et activités qui lui sont complémentaires (zones UA et UB). Le règlement interdit aussi le commerce de détail rendant un service de proximité à la population en zones UIb et UIc. De cette façon, le commerce de détail, urbain par nature, continuera d'être dirigé vers le centre-bourg où il contribuera à le faire vivre et à offrir un service de proximité à tous les habitants.</p>	<p>Orientation 4 / Axe 4 – Prévenir les risques naturels et industriels :</p> <p>Les règlements sur les implantations des constructions n'imposent pas des reculs importants pour favoriser la densification. Néanmoins, ils visent à faire cohabiter l'habitat et les activités dans le bourg en prévoyant un recul supérieur en cas de proximité. Il vise aussi à prendre en compte la présence d'activités à risques dans le tissu urbain en prévoyant un recul minimum supérieur pour limiter les risques.</p> <p>Orientation 1 / Axe 3 – Poursuivre l'équipement du territoire pour accompagner l'essor de population :</p> <p>Le règlement sur les hauteurs est prévu pour des bâtiments de grande hauteur. Une hauteur limite est définie. Elle est adaptée aux différentes vocations des zones et elle favorise une bonne intégration des bâtiments dans le bourg et le long de la N145 qui longe le bourg.</p> <p>Le règlement sur les toitures et façades limite les interdictions à des aspects de matériaux. Il impose des couleurs de façades conformes aux gammes d'un nuancier départemental. Ces dispositions permettront une intégration satisfaisante dans le paysage urbain et rural.</p> <p>Le règlement limite le type de clôtures et impose une haie végétale en complément d'un grillage en limite séparative pour harmoniser les pratiques et faciliter l'intégration des zones dans le paysage urbain et rural.</p>
Environnement et paysage	Equipements et réseaux
<p>Orientation 4 / Axe 4 - Prévenir les risques naturels et industriels :</p> <p>Pour tenir compte du contexte de vallée et de la zone inondable, les eaux pluviales doivent être prioritairement résorbées sur la parcelle, sauf impossibilité technique, et les surfaces imperméables sont à limiter, pour ne pas surcharger le réseau public, préserver les exutoires de toute pollution, et limiter le ruissellement en direction des zones inondables.</p> <p>Le règlement impose le masquage des dépôts et stockages à l'air libre, car ils peuvent altérer la qualité urbaine, la bonne tenue des propriétés.</p> <p>Les aires de stationnement doivent être plantées pour agrémenter le paysage urbain et contribuer à limiter l'effet îlot de chaleur par la végétalisation et la création de zones d'ombres. Des arbres et haies sont à préserver ou à planter de façon aléatoire sur les parcelles, pour les mêmes objectifs.</p>	<p>Orientation 4 / Axe 4 – Prévenir les risques naturels et industriels :</p> <p>Le règlement a pour objectif de faciliter la desserte des zones et le passage des véhicules de services pour la collecte des déchets ou des véhicules de sécurité.</p> <p>En secteur UIc, il est tenu compte de l'éloignement de la casse automobile par rapport au bourg et à son réseau d'assainissement : en l'absence de système d'épuration ou de réseaux, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées par des canalisations souterraines, sur des dispositifs de traitement et d'évacuation adaptés à la topographie, à l'importance des rejets, à la nature et à la superficie du terrain.</p>

ZONE UT - Elle couvre le camping communal situé dans le bourg. Cet équipement est à maintenir pour favoriser la fréquentation touristique de la commune.

Destinations des constructions et affectation des sols	Caractéristiques urbaines et architecturales
<p>Orientation 1 / Axe 3 – Poursuivre l'équipement du territoire pour accompagner l'essor de population + Orientation 3 / Axe 3 – Mettre en valeur les équipements touristiques qui diversifient les activités locales et permettent la reconnaissance de la commune au-delà de la Creuse :</p> <p>Le règlement autorise principalement les autres hébergements touristiques, qui comprennent les campings. Il est nécessaire de faciliter le maintien de l'activité touristique en général et le camping en est un des équipements. Des développements associés sont autorisés pour renforcer son attractivité notamment la restauration, les commerces de détail liés à l'activité touristique et les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et culturelles.</p>	<p>Orientation 3 / Axe 3 – Mettre en valeur les équipements touristiques qui diversifient les activités locales et permettent la reconnaissance de la commune au-delà de la Creuse :</p> <p>Le règlement sur les implantations des constructions limite les dispositions car le camping est géré par la collectivité et il est bien intégré dans le bourg. Il prévoit des implantations à l'alignement, en limite séparative ou en retrait.</p> <p>Le règlement sur les toitures et façades limite les interdictions à des aspects de matériaux. Il impose des couleurs de façades conformes aux gammes d'un nuancier départemental. Ces dispositions permettront une intégration satisfaisante dans le paysage urbain et rural.</p> <p>Le règlement favorise l'harmonisation des différents types de clôtures sur rue pour assurer une unité urbaine. Il reprend les dispositions pour la périphérie du centre-bourg de Gouzou, le centre de Gouzougnat et les Forges. En limite avec les zones agricoles ou naturelles, les clôtures végétales, sont imposées pour l'intégration dans le paysage et favoriser la perméabilité entre espaces urbains et naturels</p>
Environnement et paysage	Equipements et réseaux
<p>Orientation 3 / Axe 3 – Mettre en valeur les équipements touristiques qui diversifient les activités locales et permettent la reconnaissance de la commune au-delà de la Creuse :</p> <p>Les dispositions de la zone UB sont reprises. Elles prennent en compte le contexte de vallée et la nécessité de limiter les surfaces imperméables, de planter pour agrémenter le paysage urbain et limiter l'effet îlot de chaleur par la végétalisation et la création de zones d'ombres.</p>	<p>Non réglementé</p>

1.3.3.1.2. Les zones à urbaniser

ZONE AUh - Elle couvre les zones à urbaniser destinées principalement à l'habitat, situées dans le bourg. Le règlement définit les conditions d'ouverture à l'urbanisation des zones.

Destinations des constructions et affectation des sols	Caractéristiques urbaines et architecturales / Environnement et paysage / Equipements et réseaux
<p>Orientation 1 / Axe 2 – Encadrer la construction neuve résidentielle + Orientation 2 / Axe 3 – Densifier les zones urbaines résidentielles :</p> <p>La zone à urbaniser AUh reprend le règlement de la zone urbaine UB, qu'elle intégrera après urbanisation et prise en compte par une future procédure d'adaptation du PLU. Le règlement précise en complément les conditions d'ouverture à l'urbanisation : opération à dominante d'habitation et conditions de surface de façon à engager une urbanisation d'ensemble telle qu'elle résulte des orientations d'aménagement et de programmation (déplacements, espaces publics, densification, végétation...). La surface minimum pour l'engagement de l'urbanisation tient compte de l'importance de la surface totale, pour être adaptée aux enjeux propres à chaque situation.</p>	<p>Orientation 1 / Axe 2 – Encadrer la construction neuve résidentielle + Orientation 2 / Axe 3 – Densifier les zones urbaines résidentielles :</p> <p>La zone à urbaniser AUh reprend globalement le règlement de la zone urbaine UB, qu'elle intégrera après urbanisation et prise en compte par une future procédure d'adaptation du PLU. Les zones AUh sont initialement vierges de constructions. Le règlement ne reprend donc pas les autres dispositions complémentaires pour les caractéristiques architecturales des façades et toitures du bâti ancien traditionnel.</p>

ZONE AUi - Elle couvre la zone à urbaniser destinée à l'extension de la zone d'activité de Bellevue. Le règlement définit les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Destinations des constructions et affectation des sols	Caractéristiques urbaines et architecturales / Environnement et paysage / Equipements et réseaux
<p>Orientation 3 / Axe 1 – Augmenter le nombre d'emplois sur les zones d'activité + Orientation 3 / Axe 2 – Conserver un équilibre entre activités de centre-bourg et activités en périphérie du centre :</p> <p>La zone à urbaniser AUi reprend le règlement de la zone urbaine UIb, qu'elle intégrera après urbanisation et prise en compte par une future procédure d'adaptation du PLU. Le règlement précise en complément les conditions d'ouverture à l'urbanisation : opération d'une surface d'au moins 1 ha de façon à engager une urbanisation d'ensemble telle qu'elle résulte des orientations d'aménagement et de programmation (déplacements, espaces publics, végétation...).</p>	<p>Orientation 3 / Axe 1 – Augmenter le nombre d'emplois sur les zones d'activité + Orientation 3 / Axe 2 – Conserver un équilibre entre activités de centre-bourg et activités en périphérie du centre :</p> <p>La zone à urbaniser AUi reprend le règlement de la zone urbaine UIb, qu'elle intégrera après urbanisation et prise en compte par une future procédure d'adaptation du PLU.</p>

ZONE AUs - Elle couvre une partie de la zone à urbaniser destinée à l'activité de logistique près de la N145. Le règlement définit les conditions d'ouverture à l'urbanisation de la zone.

Destinations des constructions et affectation des sols	Caractéristiques urbaines et architecturales / Environnement et paysage / Equipements et réseaux
<p>Orientation 3 / Axe 1 – Augmenter le nombre d'emplois sur les zones d'activité :</p> <p>Le règlement précise les conditions d'ouverture à l'urbanisation : opération d'une surface d'au moins 0,5 ha, de façon à engager une urbanisation d'ensemble telle qu'elle résulte des orientations d'aménagement et de programmation (une seule entrée/sortie et sur un rond-point, espaces publics...).</p>	<p>Orientation 3 / Axe 1 – Augmenter le nombre d'emplois sur les zones d'activité :</p> <p>La zone à urbaniser AUs adapte le règlement des zones d'activité à sa vocation spécifique pour la logistique, et au contexte de l'amendement Dupont du fait de la proximité de la bretelle de sortie nord de l'échangeur n°43 de la N145 : retraits, étagement des constructions le long des routes départementales, végétalisation, sécurisation des déplacements.</p>

ZONES 2AU et 2AUs - Elles couvrent les terrains destinés à une urbanisation à long terme, à dominante d'habitat (2AU) ou pour des activités liées au passage de la N145 (2AUs).

Destinations des constructions et affectation des sols	Caractéristiques urbaines et architecturales / Environnement et paysage / Equipements et réseaux
<p>Orientation 1 / Axe 2 – Encadrer la construction neuve résidentielle + Orientation 3 / Axe 1 – Augmenter le nombre d'emplois sur les zones d'activité :</p> <p>Les zones sont réservées pour des développements à moyen / long terme. En l'attente du moment opportun d'ouverture à l'urbanisation, le règlement n'autorise que les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, au cas où elles devraient passer par ces zones pour la desserte de l'ensemble du territoire.</p>	<p>Non réglementé</p>

1.3.3.1.3. Les zones agricoles

ZONES A - Elle couvre la partie du territoire communal destinée aux activités agricoles. Le règlement distingue trois types de zones : la zone dont la vocation est de préserver le potentiel agronomique ou économique des terres agricoles (A), la zone agricole en périphérie du bourg et des activités de loisirs du golf et du plan d'eau de Grands-Champs (Aa), et un secteur de taille et de capacité d'accueil limitées créé pour les villages de Lauradoueix et Goze situés dans l'espace à dominante agricole (Ah).

Destinations des constructions et affectation des sols	Caractéristiques urbaines et architecturales
<p>Orientation 4 / Axe 1 – Conserver les activités agricoles et favoriser leur diversification + Orientation 4 Axe 3 – Développer les énergies renouvelables et limiter les consommations énergétiques :</p> <p>Le règlement de la zone A assure le maintien des activités agricoles et de l'outil de production associé, en limitant les autres destinations à ce qui est nécessaire à l'activité agricole. Il engage le territoire dans la transition énergétique en autorisant les équipements nécessaires à l'agrivoltaïsme. La zone Aa est créée en périphérie du bourg et des activités de loisirs du golf et du plan d'eau de Grands-Champs, où la cohabitation de destinations différentes est à favoriser. Ces destinations peuvent être incompatibles compte tenu de l'activité agricole dominante qui est l'élevage bovin mixte : cadre de vie et nuisances par rapport aux zones habitées, paysage et nuisances par rapport aux activités de loisirs. Sont donc autorisés en zone Aa les bâtiments d'exploitation agricole non destinés à l'élevage et les extensions limitées des bâtiments agricoles existants.</p> <p>Dans les deux zones A et Aa, les habitations liées à une exploitation agricole doivent être implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège pour éviter le mitage des terres par l'habitat et pour correspondre à un besoin réel de l'exploitation. Elles comprennent aussi des hameaux habités diffus non liés à l'activité agricole. De ce fait, les extensions et annexes sont autorisées. Des changements de destination de bâtiments existants sont permis pour favoriser le maintien du patrimoine bâti ancien, favoriser l'utilisation de bâtiments non pérennes pour l'activité agricole, diversifier l'activité des exploitations agricoles notamment par le tourisme. Le changement de destination pour installer de l'artisanat et de l'entrepôt est aussi autorisé, car l'activité artisanale du bâtiment est souvent bien représentée dans les territoires ruraux et ne pose pas de problème de cohabitation.</p>	<p>Orientation 4 / Axe 1 – Conserver les activités agricoles et favoriser leur diversification :</p> <p>Pour ce qui concerne les bâtiments non agricoles, le règlement reprend globalement celui de la zone UB qui comprend le bourg et des villages plus importants. Il est complété par des dispositions propres imposées par le code de l'urbanisme pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les conditions de réalisation des extensions et annexes dans les zones agricoles : elles doivent être situées dans un périmètre de moins de 30 mètres pour favoriser le regroupement des bâtiments donc éliminer les risques de mitage et de grignotage des terres agricoles. Les emprises au sol permettent de faire vivre l'existant et de répondre aux besoins des familles mais en assurant l'intégration dans le paysage agricole et rural. Les seuils retenus permettent 3 à 4 nouvelles pièces et l'adaptation au handicap le cas échéant, mais en évitant de renforcer fortement la capacité d'accueil (50 % et 75 m²). Les surfaces des annexes sont limitées de façon à ne pas favoriser une mutation ultérieure de la destination, et favoriser l'intégration dans le paysage rural (50 m², hors piscines qui peuvent être plus importantes mais n'ont pas vocation à être transformées ultérieurement). Les hauteurs sont limitées pour que les bâtiments soient conformes aux gabarits traditionnels ; - Les conditions de réalisation des constructions dans les STECAL : la limitation de l'emprise au sol permet de ne pas densifier et de ne pas augmenter de façon importante le potentiel d'accueil des villages et hameaux diffus dans la zone agricole (35 % de l'unité foncière). - Le rappel des conditions d'implantation des constructions ou installations en-dehors des espaces urbanisés situés le long de la route nationale 145, voie soumise à grande circulation.

Destinations des constructions et affectation des sols	Caractéristiques urbaines et architecturales
<p>Orientation 1 / Axe 1 – Poursuivre le développement de la population + Orientation 1 / Axe 2 – Encadrer la construction neuve résidentielle :</p> <p>Des villages et hameaux avec une certaine tradition urbaine sont présents dans l'espace à dominante agricole. Ils sont identifiés en STECAL, avec un règlement qui exclut de nombreuses activités car il s'agit avant tout d'ensembles d'habitations qui n'ont pas la vocation à accueillir des commerces, équipements ou services. Néanmoins, des activités de type artisanat du bâtiment peuvent être présentes. Elles sont donc autorisées. Des occupations du sol dévalorisantes pour l'ambiance urbaine traditionnelle (caravanes, dépôts de véhicules...) sont interdites, comme dans les zones urbaines.</p>	<p>Un recul est imposé dans tous les cas par rapport aux berges des cours d'eau et des étangs pour préserver les berges et éloigner les risques potentiels de pollution des cours d'eau.</p> <p>Pour les bâtiments agricoles (A et Aa), le règlement limite les contraintes, notamment pour les hauteurs. Il est assoupli sur l'aspect extérieur afin de ne pas compromettre des projets économiques, en prévoyant néanmoins des règles pour favoriser leur intégration dans le paysage rural, notamment l'obligation pour les toitures et façades de recourir à des couleurs foncées et mates</p>

Environnement et paysage	Equipements et réseaux
<p>Orientation 4 / Axe 2 – Préserver et mettre en valeur les espaces naturels du bassin de Gouzon + Orientation 4 / Axe 4 - Prévenir les risques naturels et industriels :</p> <p>Les dispositions de la zone UB sont reprises car elles ont pour objectif de limiter le ruissellement à partir des secteurs habités et le risque d'inondation. De nombreux bois et de nombreuses haies sont à préserver en zones A et Aa.</p>	<p>Orientation 4 / Axe 4 – Prévenir les risques naturels et industriels :</p> <p>Le règlement prévoit que les raccordements aux réseaux publics d'eau potable sont obligatoires en cas de réseau présent ou pour tout bâtiment nécessitant un assainissement et situé dans le périmètre du zonage d'assainissement collectif. L'objectif est d'éliminer les risques sanitaires pour l'eau potable (présence naturelle de radon dissous dans l'eau dans le bassin de Gouzon) et pour l'assainissement (station d'épuration avec une bonne réserve de capacité).</p>

1.3.3.1.4. Les zones naturelles

ZONES N - Elle couvrent des espaces naturels à préserver. Le règlement distingue sept types de zones : la zone des vallées à protéger en raison de la nécessité de prévenir le risque d'inondation (Np), la zone à protéger en raison de la qualité des sites et des paysages (Ns), la zone réservée pour le développement des énergies renouvelables (Ner), la zone pour les activités touristiques et de loisirs sur le secteur de Grands-Champs (Nt), la zone pour les activités sportives et de loisirs du golf de la Jonchère (Ng), la zone pour des équipements liés aux activités touristiques et de loisirs près des secteurs de Grands-Champs et du golf de la Jonchère, dont des hébergements touristiques (Ntc), la zone pour des équipements liés aux activités sportives et de loisirs près du golf de la Jonchère (Ngc).

Destinations des constructions et affectation des sols	
<p>Orientation 4 / Axe 2 – Préserver et mettre en valeur les espaces naturels du bassin de Gouzon + Orientation 4 Axe 4 – Prévenir les risques naturels et industriels :</p> <p>Le règlement des zones Np et Ns limite fortement les constructions et installations pour préserver leur caractère d'espace naturel et/ou prévenir les risques dans les vallées de la Voueize et de la Goze.</p> <p>La zone Np comporte des bâtiments. L'extension des habitations existantes et les annexes sont autorisées, ainsi que les hébergements touristiques, pour tenir compte de l'existant : secteur du moulin de Voueize, dont gîte communal, deux bâtiments à Voueize et secteur au nord de Réville. Pour prendre en compte le risque d'inondation, le règlement précise que les extensions des constructions existantes et les annexes doivent être édifiées au-dessus de la cote inondable connue. Les changements de destination sont interdits dans la zone inondable.</p>	<p>Un seul changement de destination est autorisé pour les autres hébergements touristiques, au nord de Réville, où les bâtiments sont hors zone inondable.</p> <p>La zone Ns comporte aussi des bâtiments dans la Brande des Landes dont des exploitations agricoles à Réville et aux Tuileries. Sont donc autorisés les bâtiments d'exploitation agricole pour l'abri des animaux, et les bâtiments et les équipements pour le stockage de la production et du matériel agricole aux abords des bâtiments agricoles existants à la date d'entrée en vigueur du Plan local d'urbanisme, pour ne pas favoriser le mitage. Les habitations liées à l'activité agricole sont autorisées sous conditions et aux abords immédiats des bâtiments du siège pour éviter le mitage des terres par l'habitat et pour correspondre à un besoin réel de l'exploitation. L'extension des habitations existantes et les annexes sont autorisées, ainsi que les hébergements touristiques pour tenir compte de l'existant : château de Réville.</p>

Destinations des constructions et affectation des sols

<p>Orientation 4 Axe 3 – Développer les énergies renouvelables et limiter les consommations énergétiques</p> <p>La zone Ner est strictement réservée pour les constructions industrielles concourant à la production d'énergies renouvelables. Elle ne comprend pas initialement de bâtiments. Le retour à l'état initial après démantèlement devra être assuré.</p> <p>Orientation 3 / Axe 3 – Mettre en valeur les équipements touristiques qui diversifient les activités locales et permettent la reconnaissance de la commune au-delà de la Creuse :</p> <p>Les zones distinguent le golf de la Jonchère (Ng) et le plan d'eau de pêche de loisirs des Grands-Champs (Nt), pour autoriser dans chaque cas les équipements et installations qui leur sont propres. Un secteur est créé pour les équipements liés aux activités sportives et de loisirs près du golf de la Jonchère (Ngc), dont des hébergements touristiques car un gîte existe près du golf. Plus globalement, il permet des activités relevant du club-house du golf.</p>	<p>Le choix de distinguer le parcours et les équipements a pour objet de préserver strictement l'espace du parcours de golf sans constructions.</p> <p>Deux secteurs pour l'hébergement touristique (Ntc) sont créés près de chacun de ces deux équipements pour associer maison de gardiennage, hébergement touristique dont des hébergements insolites (projet près du golf actuellement). Uniquement pour le secteur du plan d'eau, sont autorisés les constructions et équipements nécessaires aux activités de loisirs complémentaires aux activités de pêche du réservoir de Grands-Champs, pour l'accueil du public, l'animation. Cette mention n'est pas nécessaire pour le golf qui dispose d'un secteur Ngc qui lui est propre et qui peut avoir une fonction comparable</p>
---	--

Caractéristiques urbaines et architecturales

<p>Orientation 4 / Axe 2 – Préserver et mettre en valeur les espaces naturels du bassin de Gouzou + Orientation 4 Axe 4 – Prévenir les risques naturels et industriels :</p> <p>Pour les zones Np et Ns, le règlement reprend globalement celui de la zone UB qui comprend le bourg et des villages plus importants. Il est complété par des dispositions propres imposées par le code de l'urbanisme pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les conditions de réalisation des extensions et annexes dans les zones naturelles : elles doivent être situées dans un périmètre de moins de 30 mètres pour favoriser le regroupement des bâtiments donc éliminer les risques de mitage et de grignotage des terres agricoles ou naturelles. Les emprises au sol permettent de faire vivre l'existant et de répondre aux besoins des familles mais en assurant l'intégration dans le paysage agricole et rural. Les seuils retenus permettent 3 à 4 nouvelles pièces et l'adaptation au handicap le cas échéant, mais en évitant de renforcer fortement la capacité d'accueil (50 % et 75 m²). Les surfaces des annexes sont limitées de façon à ne pas favoriser une mutation ultérieure de la destination, et favoriser l'intégration dans le paysage rural (50 m², hors piscines qui peuvent être plus importantes mais n'ont pas vocation à être transformées ultérieurement). Les hauteurs sont limitées pour que les bâtiments soient conformes aux gabarits traditionnels ; - Néanmoins, en secteur Np situé en terrain inondable de l'atlas des zones inondables, les extensions des constructions existantes sont limitées à un maximum de 20 m² et les nouvelles annexes sont limitées à un maximum de 10 m², pour prendre en compte le risque d'inondation ; - Le rappel des conditions d'implantation des constructions ou installations en-dehors des espaces urbanisés situés le long de la route nationale 145, voie soumise à grande circulation. 	<p>Un recul est imposé dans tous les cas par rapport aux berges des cours d'eau et des étangs pour préserver les berges et éloigner les risques potentiels de pollution des cours d'eau.</p> <p>En zone Np, les clôtures ne doivent pas empêcher l'écoulement de l'eau en terrain inondable de l'atlas des zones inondables pour ne pas contraindre le champ d'expansion des crues, ne pas accélérer la vitesse de l'eau ni accroître les risques pour le bâti et les personnes en aval (libération d'embâcles...).</p> <p>Pour les bâtiments agricoles en zone Ns, le règlement assouplit la règle de hauteur : 9 mètres à l'égout du toit. Il est assoupli sur l'aspect extérieur afin de ne pas compromettre des projets économiques, en prévoyant néanmoins des règles pour favoriser leur intégration dans le paysage rural, notamment l'obligation pour les toitures et façades de recourir à des couleurs foncées et mates.</p> <p>Orientation 4 Axe 3 – Développer les énergies renouvelables et limiter les consommations énergétiques :</p> <p>La zone Ner prévoit un recul spécifique de 50 mètres des constructions et installations par rapport à l'axe de la N145 suite à la réalisation d'une étude amendement Dupont réalisée pour déroger à l'obligation de recul de 100 mètres le long de la voie en-dehors des espaces urbanisés. Deux secteurs Ner sont concernés. Cette dérogation est notamment justifiée par rapport au contexte et par rapport à l'obligation de réalisation d'une bande végétale de 5 mètres de large imposée par le règlement écrit et le plan de zonage pour occulter les sites (strate arborée et strate arbustive). Les cinq secteurs classés Ner sont concernés sur la totalité de leur pourtour, pour l'intégration des équipements dans le paysage, éviter les risques d'éblouissements et les effets distracteurs pour les automobilistes. Le traitement des façades est réglementé uniquement pour les postes de livraison, seuls éléments bâtis attendus, pour favoriser leur intégration.</p>
--	---

Caractéristiques urbaines et architecturales	
<p>Orientation 3 / Axe 3 – Mettre en valeur les équipements touristiques qui diversifient les activités locales et permettent la reconnaissance de la commune au-delà de la Creuse :</p> <p>Les sites d'équipements touristiques, les caractéristiques urbaines et architecturales sont réglementées pour les secteurs Ntc et Ngc qui sont destinés à l'accueil des constructions et d'équipements. Les règles d'implantations sont plus strictes pour le secteur Ntc desservi par un chemin et très peu construit, alors que le secteur Ngc a l'aspect d'un hameau avec le secteur Ah qui le jouxte (bâti ancien proche des voies de desserte).</p> <p>En secteur Ntc, une emprise au sol limite est définie pour les nouvelles constructions à usage d'habitation et leurs annexes (200 m² d'emprise au sol par secteur Ntc) et pour les nouveaux hébergements touristiques (500 m² d'emprise au sol par secteur Ntc) afin de fondre le bâti dans le paysage et d'assurer la prédominance des espaces naturels dans l'environnement des deux équipements. La surface de 200 m² intègre le bâtiment principal et les annexes éventuelles (garage, abri de jardin, atelier de stockage de matériel et de réparation), ce qui justifie de laisser une marge de souplesse pour ces constructions. En secteur Ngc, l'emprise au sol est abaissée pour les nouveaux hébergements touristiques (200 m²) car le secteur est assez petit et surtout destiné aux accompagnements de type club-house et bâtiment technique. Néanmoins un gîte est déjà présent et peut être étendu ou complété avec un nouvel hébergement.</p>	<p>Les hauteurs sont limitées pour que les bâtiments soient conformes aux gabarits traditionnels, avec un niveau de plus en secteur Ntc (2 niveaux soit R+1) pour permettre une forme urbaine villageoise telle qu'il en existe dans le territoire, avec du bâti de R à R+1.</p> <p>En secteur Ntc, les dispositions sur les toitures, façades et clôtures ont pour objet de favoriser l'intégration du bâti dans le paysage, sans multiplier les règles pour permettre à de l'architecture moins traditionnelle de s'implanter le cas échéant, notamment pour de l'hébergement insolite.</p> <p>Le règlement en secteur Ngc reprend les principales dispositions des zones urbaines, étant déjà constitué en hameau.</p>
Environnement et paysage	Equipements et réseaux
<p>Orientation 4 / Axe 2 – Préserver et mettre en valeur les espaces naturels du bassin de Gouzon + Orientation 4 / Axe 4 - Prévenir les risques naturels et industriels :</p> <p>Pour les zones Np et Ns, les dispositions de la zone UB sont reprises car elles ont pour objectif de limiter le ruissellement et le risque d'inondation. De nombreux bois et de nombreuses haies sont à préserver en zones naturelles.</p> <p>Pour la zone Ner, le règlement impose une obligation de masquage des dépôts et stockages à l'air libre. Toutes les périphéries des zones doivent être végétalisées sur une bande de 5mètres.</p> <p>Pour les zones Nt, Ntc, Ng et Ngc, le règlement impose aussi une obligation de masquage des dépôts et stockages à l'air libre. Il rappelle que des haies et des arbres sont identifiés au plan comme éléments de paysage à préserver. Un espace boisé classé est situé dans la zone du golf (Ng).</p>	<p>Orientation 4 / Axe 4 – Prévenir les risques naturels et industriels :</p> <p>Le règlement prévoit que les raccordements aux réseaux publics d'eau potable sont obligatoires en cas de réseau présent. L'objectif est d'éliminer les risques sanitaires (présence naturelle de radon dissous dans l'eau dans le bassin de Gouzon).</p> <p>Ce point est sans objet en secteur Ner pour le développement des énergies renouvelables.</p>

1.3.3.2. COMPLEMENTARITE DES DISPOSITIONS EDICTEES PAR LE REGLEMENT AVEC LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

La réalisation d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) ne supprime pas le règlement pour les secteurs qu'elles recouvrent. Les dispositions des OAP de secteur en zones urbaine et à urbaniser s'appliquent selon un principe de compatibilité :

- En zone urbaine UB et en zone à urbaniser AUh, les Orientations d'aménagement et de programmation sont réalisées pour organiser le fonctionnement urbain (voirie, espaces publics, chemins), favoriser l'intégration dans le paysage (végétalisation) et densifier en orientant le nombre de constructions à réaliser. La réglementation générale complète les OAP, en particulier pour lever les freins à la densification, conserver l'identité du bâti et notamment conserver les caractéristiques architecturales du bâti ancien, limiter les risques liés au ruissellement pour la qualité environnementale et la prévention des risques ;
- En zones à urbaniser AUi et AUs pour les activités, deux OAP sont réalisées pour organiser le fonctionnement urbain. Elles prennent en compte la réalisation d'une étude amendement Dupont pour déroger à l'obligation de recul de 100 mètres le long de la voie en-dehors des espaces urbanisés. Dans le contexte, la N145 a peu d'impact.

Pour la zone de Bellevue, le secteur est déjà bâti et sa mutation largement engagée, les merlons le long de la N145 limitent très fortement les vues sur la zone de Bellevue et son extension. Une réglementation de recul classique est donc conservée par rapport à la départementale qui longe la zone au nord.

Pour la zone de services, l'éloignement de la N145 et les aménagements réalisés pour l'échangeur n°43 facilitent l'intégration du site dans le paysage. L'étude de dérogation est réalisée par rapport à la bretelle de sortie nord de la N145 mais son impact est relatif pour la zone de services : plantations de part et d'autre, débouché sur un rond-point, séparation de la zone de services par la D7 qui la longe.

Les zones urbaines sont recadrées et recentrées. Des villages et hameaux sont ainsi classés dans les zones agricoles et naturelles, dont Champagne, la Brosse, la Feuillade, les Tuileries... Le règlement reprend pour ces secteurs les principales dispositions sur l'urbanisme et l'architecture des constructions. Des OAP thématiques à valeur de recommandations s'appliquent aussi pour ces secteurs comme pour l'ensemble des zones urbaines, pour prolonger le règlement et orienter les futurs pétitionnaires sur des formes urbaines adaptées au contexte urbain :

- Mieux utiliser l'espace sur un terrain à bâtir ;
- Créer des espaces publics à caractère villageois ;
- Associer gestion durable des eaux pluviales et composition du paysage urbain ;
- Hiérarchiser les voies ;
- Planter des essences locales.

Sur l'environnement dans les zones agricoles et naturelles, les OAP prévoient deux types de mesures qui prolongent la réglementation, principalement celle du plan de zonage sur les zones naturelles, les espaces boisés, les haies, allées et arbres remarquables à préserver :

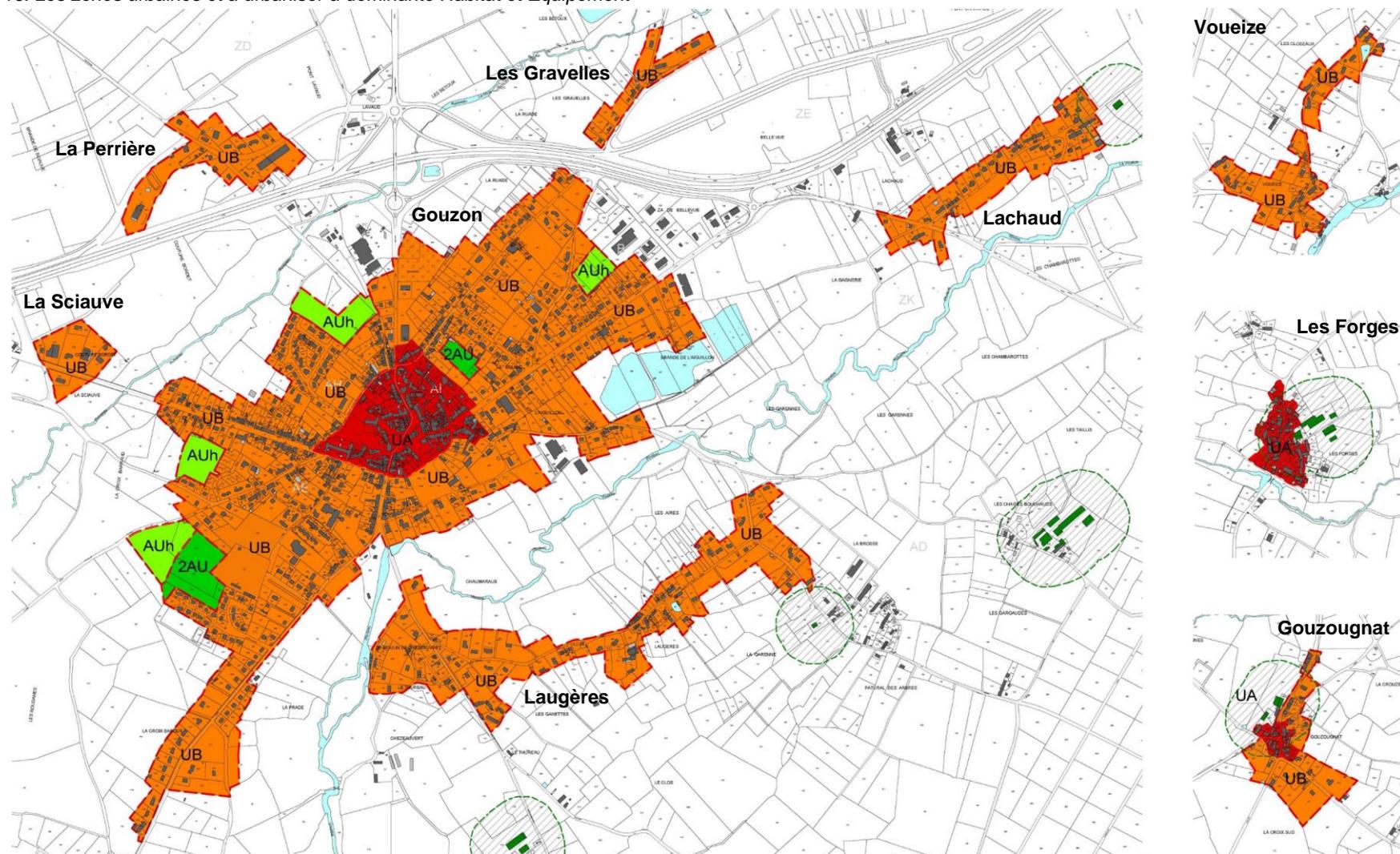
- Dispositions à valeur de recommandations, applicables à l'ensemble du territoire, sur la trame verte et bleue à l'occasion de travaux de constructions et d'aménagements extérieurs, pour conforter la végétation, avoir des clôtures végétales permettant le transit de la faune, conserver la continuité naturelle des cours d'eau, des berges et des connexions entre zones humides, et limiter l'artificialisation des sols à leur proximité ;
- Dispositions à valeur d'orientations (compatibilité) sur la préservation de cônes de vue qui sont précisément identifiés. La topographie en bassin permet des vues depuis les rebords. Il faut préserver la visibilité pour la qualité esthétique des sites et des paysages, par des dispositions spécifiques sur la végétation, pour avoir des essences locales et ne pas fermer les vues, et la construction, pour l'intégration dans le cône de vue.

1.3.4. LA JUSTIFICATION DE LA DELIMITATION DES ZONES

1.3.4.1. LES ZONES URBAINES ET A URBANISER

1.3.4.1.1. Dominante Habitat et Equipement

Figure 116. Les zones urbaines et à urbaniser à dominante Habitat et Equipement



ZONES	UA	UB	AUh	2AU	TOTAL	Part du territoire communal
Surfaces	12,56 ha	136,94 ha	5,68 ha	2,86 ha	158,04 ha	3,12 %

Orientation 1 / Axe 1 – Poursuivre le développement de la population + / Axe 2 – Encadrer la construction neuve résidentielle + / Axe 3 – Poursuivre l'équipement du territoire pour accompagner l'essor de population :

- La priorité pour le développement urbain est donnée au bourg de Gouzon, qui concentre les activités, services et équipements au point de rencontre de deux voies importantes, la N145 et la D997 ;
- L'analyse des regroupements urbains autres que le bourg de Gouzon, permet de définir les villages avec une vocation urbaine ancienne ou récente et classés en zone UB, sauf le centre de Gouzougnat et le village des Forges qui sont classés en zone UA. Avec le bourg, ces secteurs peuvent contribuer à l'accueil de nouveaux habitants :
 - Lachaud et Laugères qui n'ont pas un noyau important de village ancien mais leur proximité du bourg leur a permis un développement important depuis le 20^{ème} siècle. Des entreprises sont présentes, dont la laiterie de la Voueize à Laugères qui a un projet de nouveaux bâtiments, et plusieurs entreprises jouxtent Lachaud ;
 - La Sciauve, la Perrière et les Gravelles, proches du bourg et comportant des habitations, des entreprises et des équipements publics. Sont notamment présents la DIRCO et des locaux d'accueil d'entreprises appartenant à la Communauté de communes à la Perrière, les entreprises Fauconnet, le garage Renault et le contrôle technique automobile à la Sciauve, et un centre d'exploitation du Conseil général aux Gravelles. Des entreprises ont des projets de bâtiments d'activité à la Sciauve et à la Perrière ;
 - Les Forges et Gouzougnat, villages anciens et historiques, groupés et bien desservis. Gouzougnat est l'ancien bourg de la commune du même nom ;
 - Voueize, village en développement, attractif car il est proche de la D977 (route d'Aubusson) et du bourg, avec peu de contraintes urbaines.
- Les zones à urbaniser AUh sont toutes situées dans le bourg, où leur remplissage permettra de conforter le rôle du bourg de pôle urbain pour les communes du bassin de Gouzon, à travers la présence de ses commerces, ses entreprises et équipements.

Orientation 2 / Axe 1 – Préserver le patrimoine urbain :

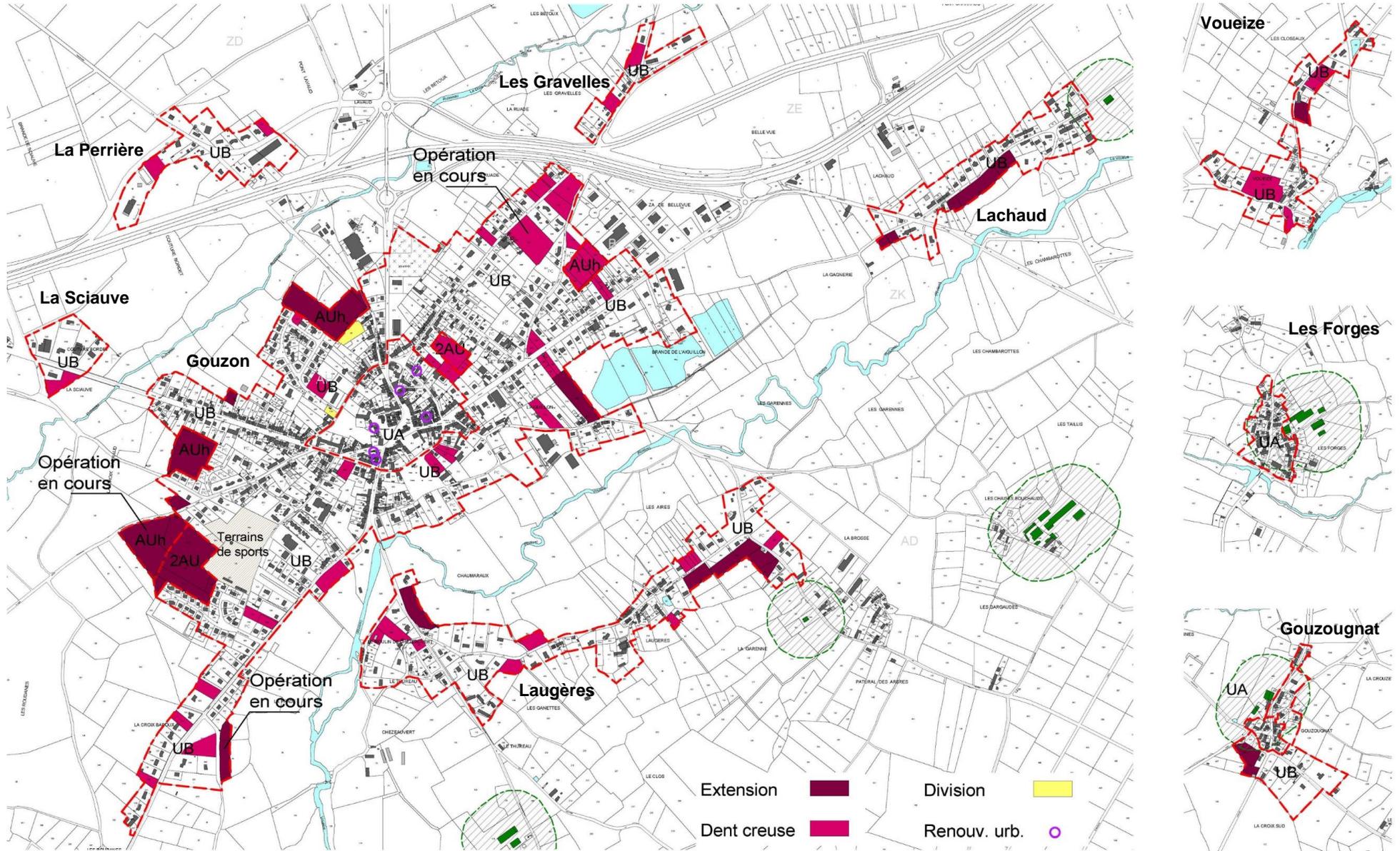
- La zone UA traduit l'objectif de préserver le patrimoine du centre de Gouzon, le centre de Gouzougnat et le village des Forges. La délimitation des zones correspond aux secteurs de bâtis anciens homogènes et bien préservés. Le centre-bourg et les Forges sont couverts par des périmètres de protection de monuments historiques : église Saint-Martin et maison 1 place de l'Eglise dans le bourg, et église Saint-Nicolas-des-Forges aux Forges.

Orientation 1 / Axe 3 – Poursuivre l'équipement du territoire pour accompagner l'essor de population :

- Le secteur 2AU jouxte les terrains de sports. Une extension est à prévoir à terme pour de nouveaux équipements sportifs dont la réalisation possible d'un futur terrain synthétique.

● Potentiel foncier à dominante habitat et équipement

Figure 117. Le potentiel foncier à dominante habitat et équipement en extension et dent creuse



POTENTIEL FONCIER	U		AU		2AU	
	Extension	Dent creuse	Extension	Dent creuse	Extension	Dent creuse
Surfaces	4,89 ha	10,07 ha	4,80 ha	0,87 ha	2,24 ha	0,62 ha

Orientation 2 / Axe 4 – Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain pour l'habitat et l'équipement :

- Le total en extension représente 11,93 ha, ce qui respecte l'objectif de limitation de la consommation de l'espace fixé par le PADD à 13,5 ha, soit une baisse de 40 % de la consommation foncière par rapport à la période 2011-2021 qui est de 19,2 ha. En moyenne annuelle sur la période 2021-2035 qui est l'horizon du PLU (14 années avec moyenne de 0,85 ha par an), la baisse de la consommation foncière sera d'environ 56 % par rapport à la période 2011-2021 (10 années avec moyenne de 1,92 ha par an) ;
- Le total en dents creuses représente 11,56 ha. Dans cet ensemble, la surface en potentiel comprend 0,3 ha par division foncière ;
- La part entre extension et comblement des dents creuses est équilibrée ;
- Le potentiel foncier représente 23,49 ha soit 10,0 ha en plus par rapport au besoin, ce qui excède un peu les besoins en tenant compte de la rétention foncière (18 à 19 ha) mais est raisonnable sachant que 2,24 ha recouvrent un terrain réservé pour une extension des terrains de sport, non pour l'habitat.

Orientation 1 / Axe 2 – Encadrer la construction neuve résidentielle :

- La délimitation des zones participe au recentrage de la pression foncière sur les dents creuses du bourg et des principaux villages, et à la limiter sur les périphéries.

Orientation 2 / Axe 2 – Conforter le centre-bourg avec des opérations de renouvellement urbain :

- Six anciens bâtiments, notamment d'activité (4), représentent un potentiel de renouvellement urbain dans le centre-bourg. Ils sont tous situés en zone UA (place de l'Eglise, rue Sully, rue du Cheval Blanc, rue de Pompadour, îlot rue du Fournil / rue du Four Banal). La commune travaille avec l'Etablissement Public Foncier de Nouvelle Aquitaine (EPFNA) pour avoir une politique foncière active sur le bâti vacant, pour la dynamisation du bourg par la création de logements et d'espaces dédiés aux commerçants et aux artisans. Ce travail vise notamment ces bâtiments ;
- L'objectif en logements intègre une baisse d'environ 40 logements vacants en moins, ce qui correspond au potentiel identifié suite à une analyse du parc vacant en 2020 (22), avec en plus ceux en cours de travaux et en vente (11), et une marge supérieure pour ceux dont le potentiel n'est pas connu (7).

L'objectif de consommation de l'espace pour l'Habitat et l'Equipement

Figure 118. Evolution de la consommation totale de l'espace en ha, par période

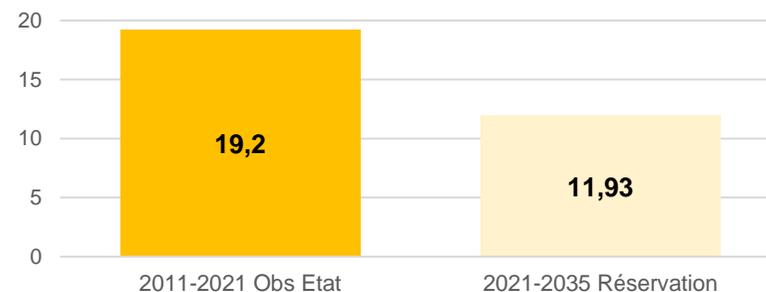


Figure 119. Evolution de la consommation totale de l'espace en ha, en moyenne annuelle

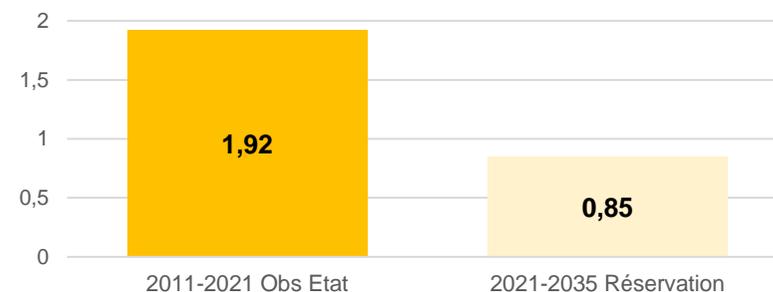
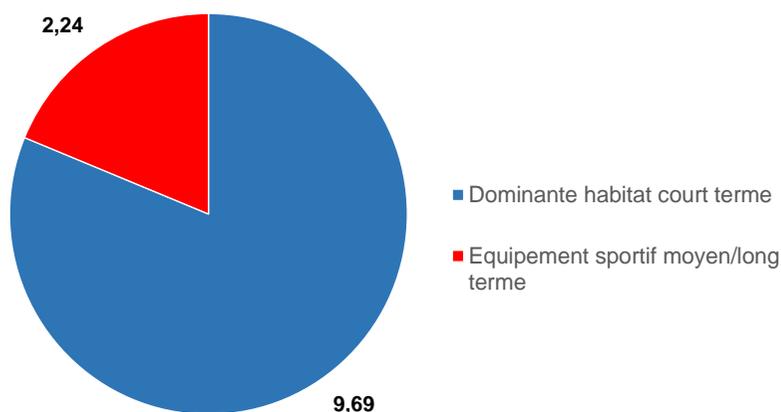


Figure 120. La destination des terrains en extension en ha



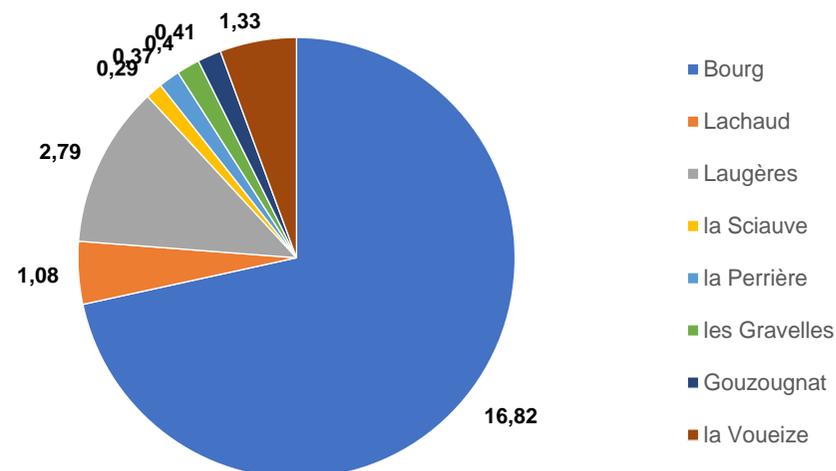
Parmi les 11,93 ha en extension, 2,24 ha sont classés en secteur 2AU et recouvrent un terrain réservé pour une extension des terrains de sport, dont la réalisation possible d'un futur terrain synthétique.

Le potentiel pour l'habitat est donc de 9,69 ha à l'horizon du PLU parmi les terrains en extension.

Parmi les terrains en dents creuses (11,56 ha), 0,62 ha est classé en secteur 2AU près du centre-bourg. Le terrain est situé en cœur d'îlot et pose un problème de desserte difficile à résoudre. L'accès existe mais il est étroit et il ne permet pas le croisement des véhicules. Un classement d'attente est retenu. Il est possible que l'évolution du tissu urbain autour permette ultérieurement de mieux le desservir, le cas échéant en cas de transfert du centre de secours situé au sud, mais actuellement la situation est bloquée d'où son classement pour le long terme.

Au total, le potentiel pour l'habitat porte à l'horizon du PLU sur environ 21,25 ha en dents creuses et en extension (9,69 + 11,56), ce qui respecte l'objectif d'environ 20 ha en tenant compte d'une rétention foncière de 35 %.

Figure 121. La répartition du potentiel foncier dans la commune



La surface en potentiel est située à 72 % dans le bourg de Gouzon. Pour la partie en extension, cette proportion est 74 % dans le bourg (8,86 ha sur 11,93 ha).

Des opérations autorisées en 2022 sont actuellement en cours parmi les terrains en potentiel en extension :

- Les Chaussades : lotissement de 13 lots sur 1,35 ha, autorisé par un permis d'aménager ;
- Lieu-dit la Prade près de l'avenue de la Marche : lotissement de 5 lots sur 0,47 ha, autorisé par déclaration préalable.

Parmi les terrains en dents creuses :

- Une opération est en cours rue de la Ruade pour un lotissement de 4 lots sur 0,91 ha, autorisé par déclaration préalable en 2022 ;
- Un projet est en cours de montage sur une partie de la zone AUH de la rue de la Croix Jaby (0,41 ha).

Les 3 opérations en cours représentent 2,73 ha pour 22 logements, dont 1,82 ha et 18 logements parmi les terrains identifiés en extension.

1.3.4.1.2. Activité

ZONES	UI	UT	AUi	AUs	2AUs	TOTAL	Part du territoire communal
Surfaces	21,24 ha	3,46 ha	4,69 ha	1,54 ha	2,93 ha	33,86 ha	0,67 %

Orientation 3 / Axe 1 – Augmenter le nombre d’emplois sur les zones d’activité + / Axe 3 – Mettre en valeur les équipements touristiques qui diversifient les activités locales et permettent la reconnaissance de la commune au-delà de la Creuse :

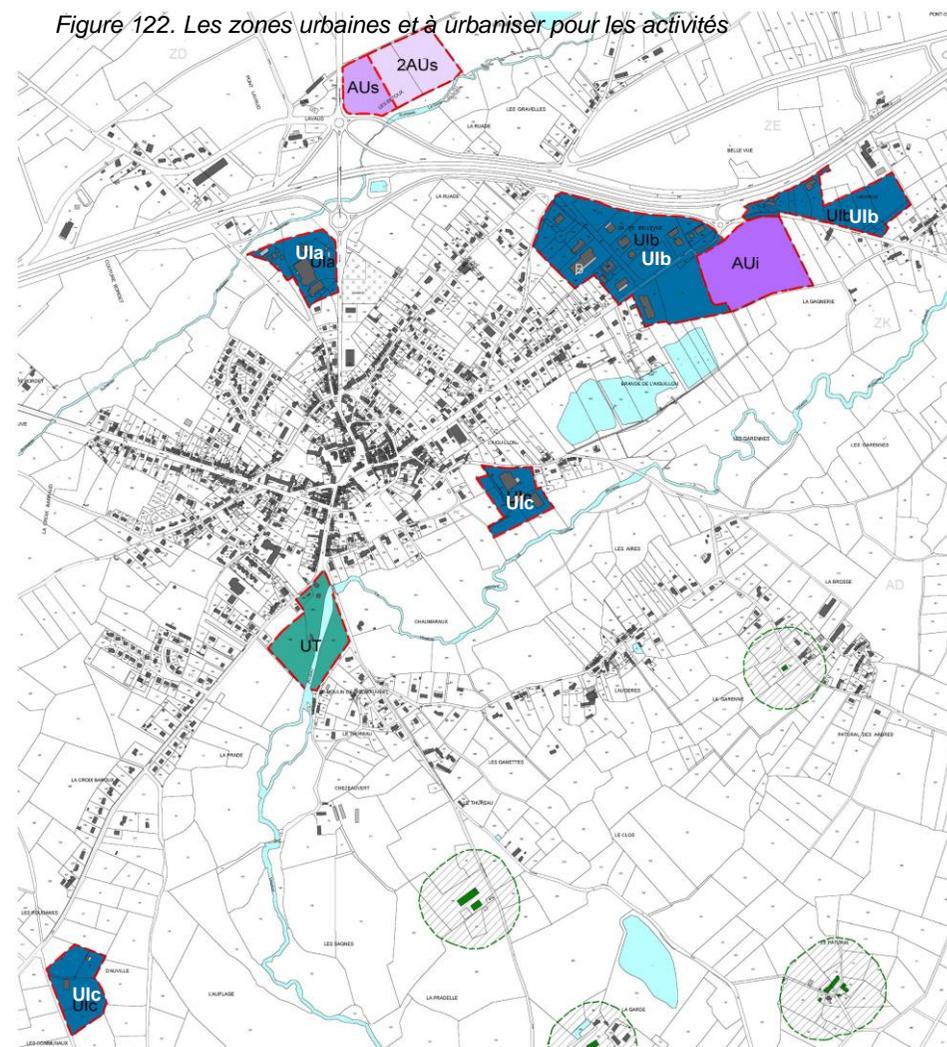
- Le développement de la zone d’activité de Bellevue est d’intérêt public local renforcé pour le développement économique communautaire. La dernière phase d’extension est en cours de remplissage (1,91 ha aménagé en 2022) et une nouvelle phase est nécessaire à prévoir ;
- L’inscription de la zone de services (hôtellerie et logistique) dans le PLU est à maintenir, avec une partie en urbanisation possible immédiate car un projet s’est déclaré, et une partie pour un projet à long terme ;
- Le camping classé en UT est communal. Le zone comprend un espace vert avec équipements de loisirs en rive droite de la Voueize, associé au camping. Une partie appartenant à la commune mais non encore aménagée est intégrée à la zone. La commune a repris récemment la responsabilité de son exploitation et elle souhaite conserver les possibilités de l’étendre. Le potentiel est important, notamment avec la proximité de la N145.

Orientation 3 / Axe 4 – Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain pour les activités :

- Les surfaces en extension représentent 5,23 ha pour les zones d’activité :
 - 4,69 ha pour la zone de Bellevue en AUi ;
 - 0,54 ha pour la casse automobile en Ulc (projet de bâtiment de stockage pour une activité de service en ligne de vente de pièces automobiles) ;
- Les surfaces en dents creuses représentent 2,77 ha :
 - 1,00 ha environ sur la partie aménagée de la zone de Bellevue en Ulb (dernière tranche datant de 2020 : 1 lot acquis, 1 lot réservé, reste 3 lots avec des contacts en cours avancés sur 2 lots) ;
 - 0,30 ha sur la zone commerciale en Ula ;
 - 1,47 ha sur la zone située près de Lachaud en Ulb.

Par ailleurs, la surface de la zone de service en AUs est de 1,54 ha (vocation spécifique et projet potentiel) et celle en 2AUs est de 2,93 ha (vocation spécifique et de long terme).

Figure 122. Les zones urbaines et à urbaniser pour les activités



Une surface de 1,22 ha appartenant à la commune est par ailleurs en réserve pour le camping communal.

Compte tenu du rôle de pôle urbain de la commune de Gouzon, de sa vocation économique et de sa situation le long de la N145 qui en fait le pôle en développement de ce secteur du département, la consommation de l'espace est notamment à analyser au regard de la consommation foncière sur toute la Communauté de communes. De 2011 à 2021, 21,69 ha ont été consommés (observatoire de l'artificialisation des sols), sur 23 des 42 communes de la CC. Gouzon représente 18 % de cette consommation, soit la première, pour une consommation de 3,81 ha.

Le recentrage des activités doit notamment bénéficier à la zone de Bellevue. Son taux de remplissage est élevé et elle dispose de moins de foncier disponible (environ 1 ha début 2023) que les autres principales zones communautaires à Boussac et Chambon-sur-Voueize.

Pour la Communauté de communes Creuse Confluence, la N145 est l'axe structurant du territoire et son principal atout géographique.

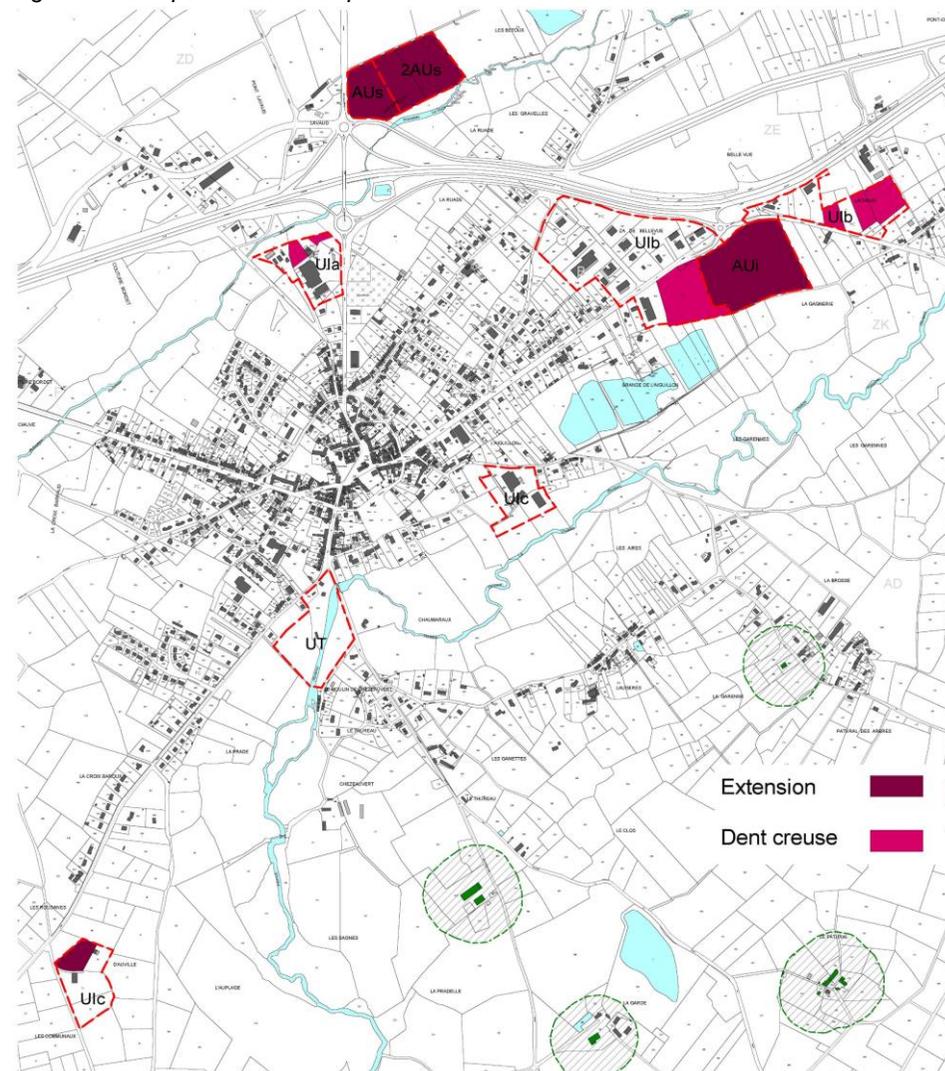
La consommation foncière liée à la zone de services pour l'hôtellerie et la logistique, de 4,47 ha, est à mettre à part car le projet d'ensemble devrait dépasser l'horizon du PLU. Une procédure de révision allégée ou de déclaration de projet, et non de modification, sera à mener lors de l'ouverture à l'urbanisation pour la partie en 2AUs, pour échanger avec l'ensemble des personnes publiques associées et bâtir le projet urbain. Cette urbanisation sera menée dans le cadre d'une approche environnementale.

L'article L151-16 du code de l'urbanisme précise que le règlement peut « (...) délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif ». L'objectif est de mieux organiser la logistique.

Les atouts du projet sont la situation à l'intersection de la N145 et de la D997 (liaison entre le Berry et la Corrèze par la Creuse), à égale distance de Lyon et de Bordeaux, à 70 km de l'A20 et 50 km de l'A71. Les terrains le long des voies sont communaux (60 % des secteurs AUs et 2AUs) ce qui permettra de mobiliser rapidement le foncier si nécessaire. La Communauté de communes ne dispose pas d'autres secteurs équivalents pour ce type d'activité.

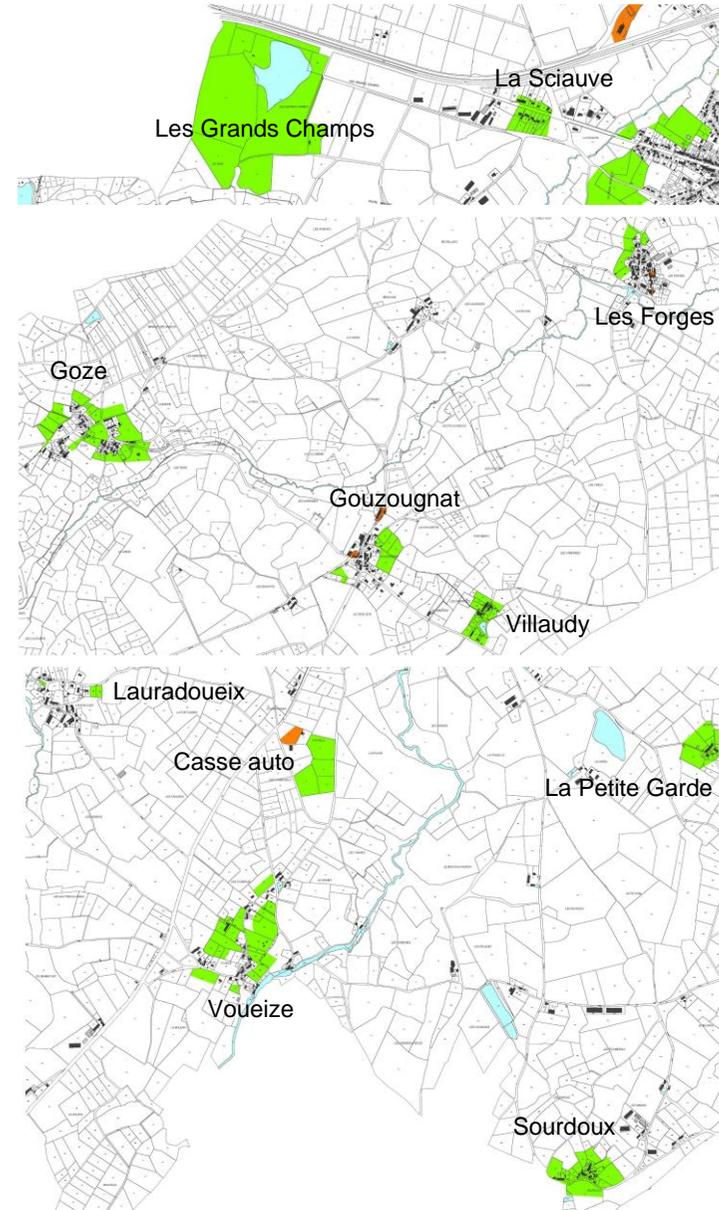
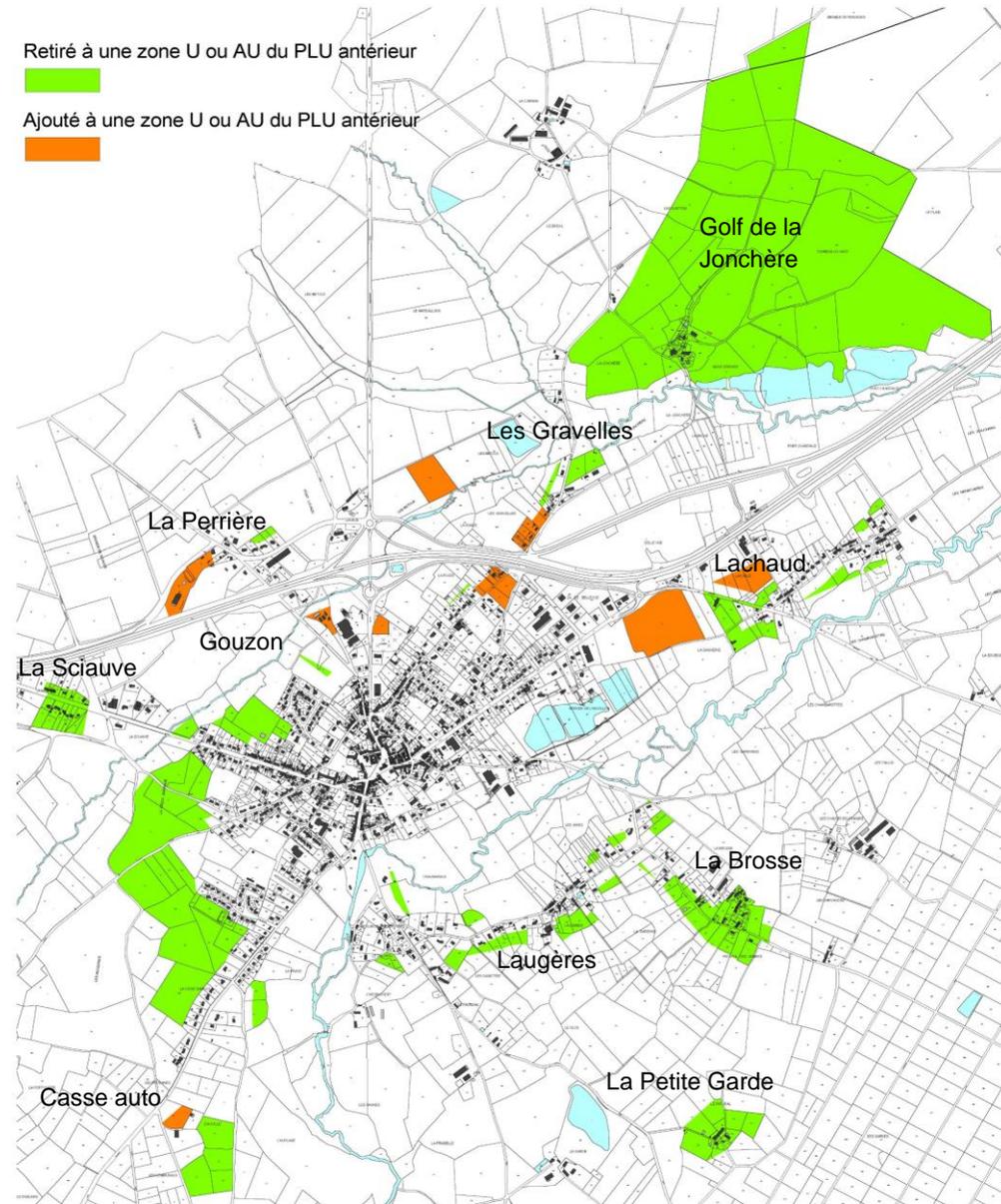
● Potentiel foncier

Figure 123. Le potentiel foncier pour les activités



1.3.4.1.3. Evolution des zones urbaines et à urbaniser par rapport au PLU antérieur

Figure 124. Les zones urbaines et à urbaniser par rapport au PLU antérieur



EVOLUTION DU CLASSEMENT EN ZONES U ET AU	Zones à dominante habitat		Zones destinées aux activités	
	Ajout	Retrait	Ajout	Retrait
Surfaces	+ 4,58 ha	- 75,24 ha	+ 8,73	- 141,62 ha
<i>Dont surfaces déjà urbanisées</i>	<i>3,21 ha</i>			
Solde de l'évolution des surfaces	- 70,66 ha		- 132,89 ha	

Orientation 1 / Axe 2 – Encadrer la construction neuve résidentielle + Orientation 2 / Axe 3 – Densifier les zones urbaines résidentielles :

- Les surfaces des secteurs urbains et à urbaniser en excédant dans le PLU par rapport aux objectifs démographiques actuels, sont restituées aux zones agricoles ou naturelles. Les zones urbaines et à urbaniser sont recentrées. Des villages précédemment en zones urbaines sont classés en zone agricole : la Sciauve (en partie), la Brosse, la Petite Garde, Sourdoux, Villaudy, et Goze (en partie en STECAL) ;
- Parmi les secteurs ajoutés aux zones urbaines, 3,21 ha sur 4,58 ha concernent des terrains déjà urbanisés, à l'exemple du terrain de la DIRCO à la Perrière ou d'une partie du cimetière au nord du bourg. Le potentiel foncier supplémentaire est limité à 1,37 ha, très majoritairement pour le classement du nord de la rue de la Ruade dans le bourg.

Orientation 2 / Axe 4 – Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain pour l'habitat :

- L'étalement urbain est considérablement réduit, de 70,66 ha représentant 1,40 % du territoire communal ;
- Outre les villages susmentionnés qui ont été classés en zone agricole, ce résultat est obtenu en réduisant d'environ 26,50 ha les zones à urbaniser initialement prévues au sud-ouest du bourg, de respectivement 4,54 ha et 4,20 ha les zones urbaines de Laugères et Lachaud, et en réduisant les zones urbaines autour des villages maintenus en zone urbaine, de 7,63 ha à Voueize, 2,02 ha à Gouzognat et 1,46 ha aux Forges.

Orientation 3 / Axe 4 – Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain pour les activités :

- L'étalement urbain est considérablement réduit, de 132,89 ha représentant 2,62 % du territoire communal ;

- Le résultat est obtenu en classant les équipements touristiques en zone naturelle, le golf de la Jonchère sur 101,12 ha et le terrain du réservoir de Grands-Champs sur 36,49 ha, et en réduisant le terrain en zone urbaine de la casse automobile de 4,01 ha. Le golf et le réservoir de Grands-Champs étaient précédemment classés en zone AUt.

Le total reversé à la zone agricole ou naturelle représente 203,55 ha soit 4 % du territoire communal. La consommation foncière correspond aussi à une compensation foncière pour la réduction des zones constructibles.

La consommation totale de l'espace en ha, par période, pour l'habitat et les activités :

- 2011-2021, observatoire Etat : 23,0 ha
- 2021-2035 : réservation de 21,6 ha (secteurs en extension).

Cela représente une baisse de 6 % de la consommation de l'espace. **Mais il faut souligner que le projet est à l'horizon 2035, à cheval sur deux décennies. Une partie de l'objectif relève donc de la période 2031-2035 soit 4 années :**

- 15,6 ha au titre de la période 2021-2031 ;
- 6,0 ha au titre de la période 2031-2035.

La consommation de l'espace sur la période 2021-2031 représente une baisse de 32 % de la consommation de l'espace par rapport à la période 2011-2021.

La surface moyenne des terrains pour l'habitat est de 1 871 m² sur la période 2010-2020 (à partir des données sur les permis de construire). Cette surface devrait être de l'ordre de 1 100 m² sur la période 2021-2035 (13,5 ha pour 120 logements). Des OAP sont réalisées pour optimiser cet objectif. Néanmoins, il reste des surfaces en dents creuses et urbanisables au coup par coup, moins facilement gérables pour la densification.

Le potentiel foncier en extension et en dent creuse : synthèse

POTENTIEL FONCIER	U		AU		2AU	
	Extension	Dent creuse	Extension	Dent creuse	Extension	Dent creuse
Habitat	4,89 ha	10,07 ha	4,80 ha	0,87 ha	2,24 ha	0,62 ha
Activité	0,54 ha	2,77 ha	6,23 ha		2,93 ha	
Total	5,43 ha	12,84 ha	11,03 ha	0,87 ha	5,17 ha	0,62 ha

Les extensions représentent 21,63 ha, majoritairement en zones à urbaniser :

- Zones urbaines : 5,43 ha soit 25 % des surfaces en extension ;
- Zones à urbaniser : 16,20 ha soit 75 % des surfaces en extension.

Les dents creuses représentent 14,33 ha, majoritairement en zones urbaines :

- Zones urbaines : 12,84 ha soit 90 % des surfaces en dents creuses ;
- Zones à urbaniser : 1,49 ha soit 10 % des surfaces en dents creuses.

La comparaison entre surfaces du PLU en vigueur et surfaces du projet de PLU est problématique à faire compte tenu des modifications des appellations des zones et secteurs, et des modalités de calcul. Le rapport de présentation de la révision du PLU n°2 de 2004 indique ainsi un total de 4 832 ha alors que la superficie communale est de 5 060 ha. La comparaison serait erronée. Elle n'est donc pas faite. Le dossier précise dans les pages précédentes les chiffres des surfaces retirées ou ajoutées, ce qui permet de mesurer l'effort en limitation de la consommation de l'espace par le PLU.

1.3.4.2. LES ZONES AGRICOLES

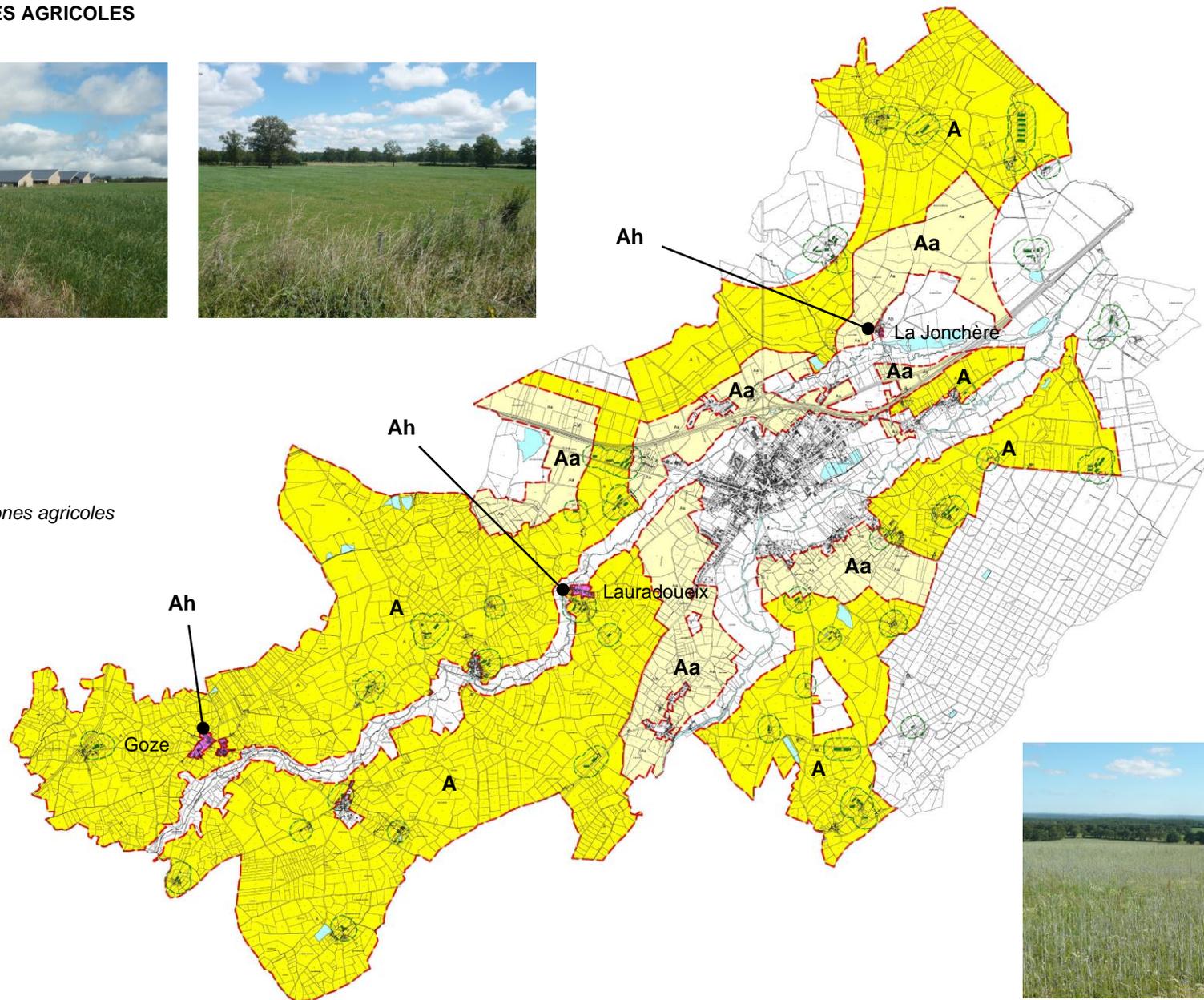


Figure 126. Les zones agricoles

ZONES	A	Aa	Ah (STECAL)	TOTAL	Part du territoire communal
Surfaces	2 678,07 ha	609,96 ha	7,28 ha	3 295,31 ha	65,12 %

Orientation 2 / Axe 3 –Densifier les zones urbaines résidentielles :

- L'étalement urbain est fortement réduit pour abaisser la pression foncière sur les terres agricoles et prendre en compte la présence de nombreuses exploitations dans l'espace rural. Les surfaces des secteurs urbains et à urbaniser en excédant dans le PLU par rapport aux objectifs démographiques actuels, sont restituées aux zones agricoles.

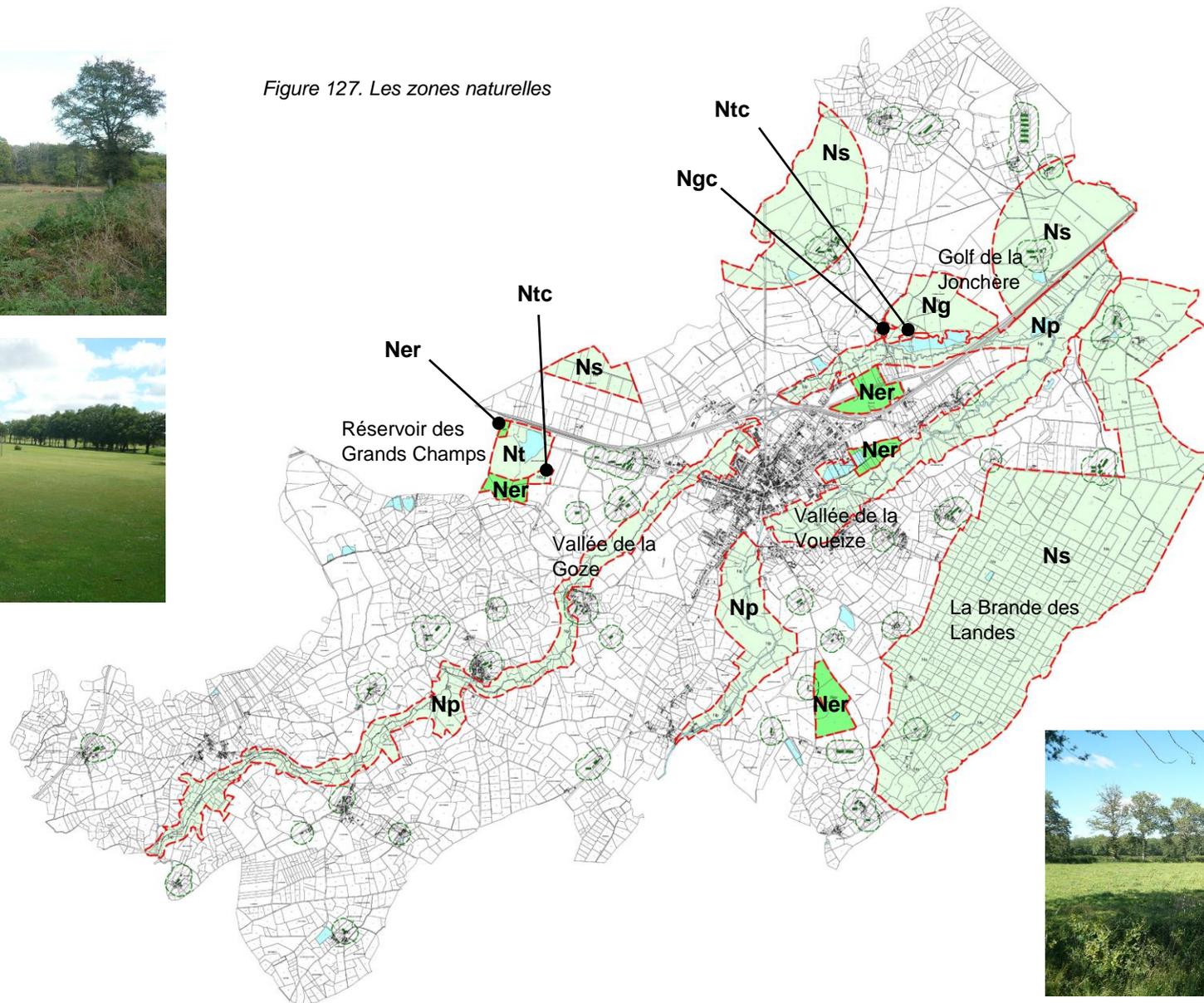
Orientation 2 / Axe 4 – Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain pour l'habitat + Orientation 3 / Axe 4 – Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain pour les activités :

- Le recentrage des zones constructibles et la baisse de la consommation foncière participent à la préservation de l'espace agricole et des exploitations présentes ;
- En périphérie du bourg et de Laugères, à la Sciauve et à la Brosse, la pérennité des exploitations agricoles est à assurer en limitant les zones urbaines à leur proximité. Elles ont été supprimées en grande partie, respectivement sur 2,7 et 6,1 ha.

Orientation 4 / Axe 1 – Conserver les activités agricoles et favoriser leur diversification :

- Le PADD rappelle que l'agriculture est une composante importante de l'économie locale, qui induit des activités complémentaires. La vocation agricole doit être conservée en préservant le foncier agricole de l'urbanisation diffuse ;
- La délimitation des zones agricoles prend en compte les exploitations en activité pour faciliter les évolutions et reprises d'activités. La grande majorité des exploitations est classée en zone agricole A ou Aa, à l'exception de trois exploitations situées dans la Brande des Landes ou à proximité (Réville), qui sont classées en zone Ns pour la préservation de ce secteur, et d'exploitations situées dans le périmètre de protection des captages d'eau potable de Réville et du Bois Rateau sur La Celle-sous-Gouzon, aussi classées en zone Ns pour préserver les captages et à la demande express des services de l'Etat. Le secteur Ns limite les constructions agricoles aux bâtiments pour l'abris des animaux et le stockage de la production et du matériel agricole, aux abords des bâtiments agricoles existants ;
- L'inscription sur le plan de zonage des périmètres de 100 mètres autour des bâtiments agricoles, même lorsque ceux-ci ne sont pas imposés par la réglementation (ce qui est la grande majorité des cas), a permis de limiter les recoupements avec les zones urbaines résidentielles. Les cas de recoupements concernent Gouzognat et les Forges, sans impacter de terrains en potentiel constructible au contact direct des exploitations. Le village des Forges est surtout destiné à être préservé avec un classement en UA. Le village de Lauradoueix classé en secteur Ah (STECAL), est aussi recouvert par un périmètre mais qui ne comprend pas les terrains en potentiel constructible.

1.3.4.3. LES ZONES NATURELLES



ZONES	Np	Ns	Ner	Nt	Ntc (STECAL)	Ng	Ngc (STECAL)	TOTAL	Part du territoire communal
Surfaces	477,08 ha	959,24 ha	56,22 ha	26,05 ha	4,16 ha	49,13 ha	1,56 ha	1 573,44 ha	31,09 %

Orientation 3 / Axe 3 – Mettre en valeur les équipements touristiques qui diversifient les activités locales et permettent la reconnaissance de la commune au-delà de la Creuse :

- Le PLU classe le golf de la Jonchère et l'étang des Grands-Champs dans des zones naturelles destinées au tourisme et aux loisirs. Elles étaient précédemment en zones à urbaniser AUt. Le classement en zone naturelle assure le maintien de la nature (Nt et Ng). Afin de leur permettre d'avoir des activités complémentaires, 3 secteurs sont créés sur des surfaces limitées ce qui permet de bien encadrer les futures réalisations : deux secteurs Ntc et un secteur Ngc pour des équipements liés aux activités touristiques et de loisirs dont des hébergements touristiques. Le secteur Ngc est strictement lié au golf et à la pratique du parcours.

Orientation 4 / Axe 3 – Développer les énergies renouvelables et limiter les consommations énergétiques :

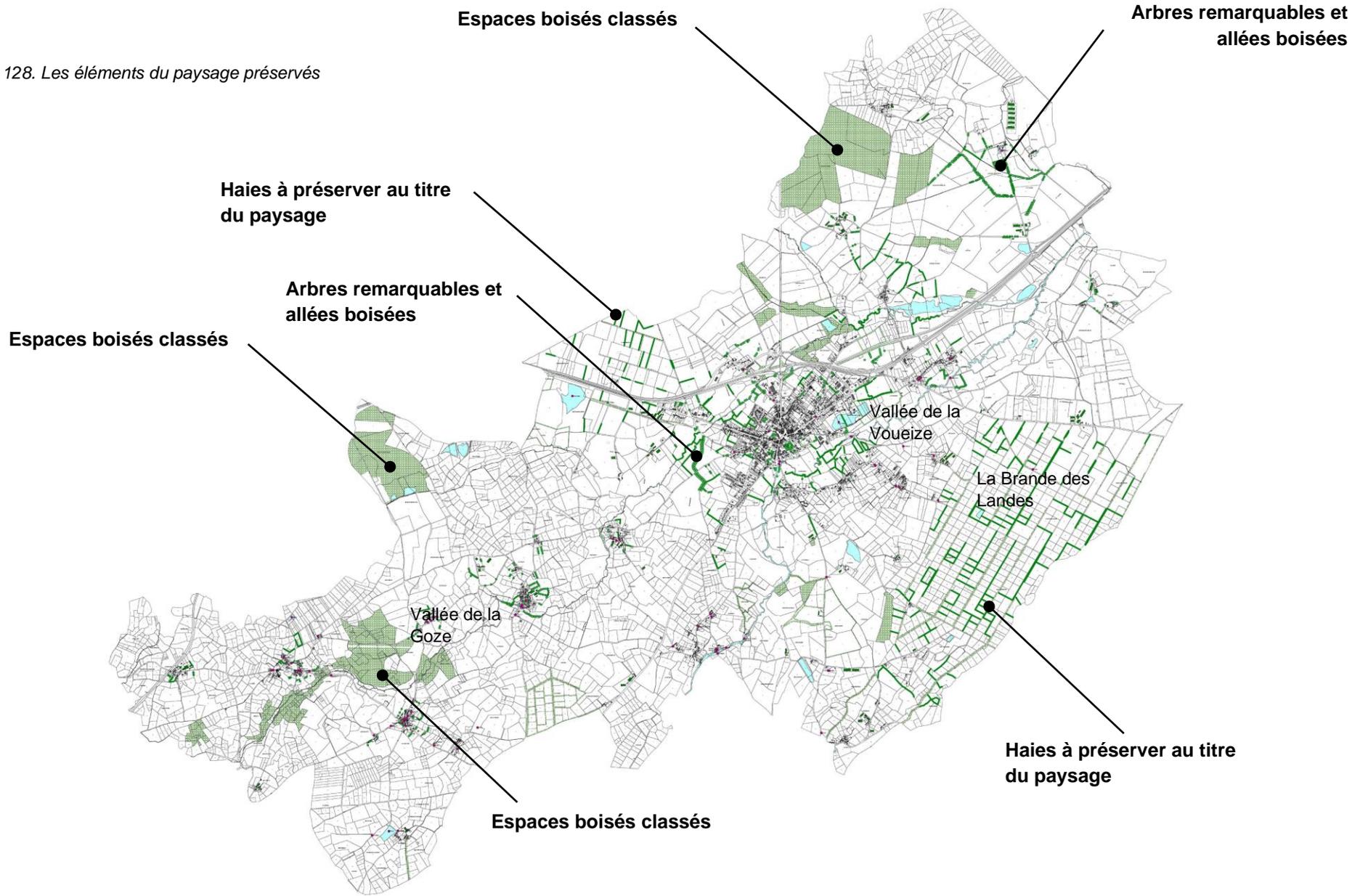
- Cinq secteurs Ner sont créés pour le développement des énergies renouvelables, dont trois ont des projets en étude. Elles orientent les porteurs de projets sur des lieux répondant à leurs besoins. L'impact doit être limité pour les terres agricoles, en permettant le maintien d'une activité pastorale complémentaire notamment. La présence de sites en reconversion représente notamment une opportunité pour leur développement. C'est le cas du secteur de l'Aiguillon au sud-est du bourg, constitué d'une ancienne carrière (en partie en eau) et de friches, d'une partie de la zone Ner de Bellevue comprenant une ancienne carrière au nord de la D100, et d'une partie du secteur des Grands Champs où est également situé une ancienne carrière.

Orientation 4 / Axe 2 – Préserver et mettre en valeur les espaces naturels du bassin de Gouzon :

- Le secteur Ns est défini pour la protection de zones naturelles en raison de la qualité des sites, des milieux et des paysages. Il répond à l'objectif du PADD de préserver une forme remarquable de bocage à la Brande des Landes. Un projet de classement au titre des sites à protéger justifie aussi cette identification particulière au plan de zonage. Le secteur Ns est prolongé au nord jusqu'au contact avec la vallée de la Voueize pour assurer la continuité géographique de la zone naturelle : vallée de la Voueize / la Brande des Landes / étang des Landes sur la commune de Lussat.
Deux secteurs Ns sont créés par la présente révision pour préserver les captages d'eau potable de Réville à Gouzon, et du Bois du Rateau à la Celle-sous-Gouzon. Ils représentent une surface de 254,62 ha classée précédemment en zone agricole (A at Aa) ;
- Le secteur Np est défini pour la protection des milieux de vallées et la préservation des zones inondables qui couvrent une partie du secteur. Il recouvre les vallées de la Voueize et de la Goze sur la totalité de leur parcours dans la traversée de Gouzon. Ce classement est prolongé par la présente révision sur la totalité du cours de la Goze (environ + 72 ha en zone naturelle sur la partie ouest du tracé du cours d'eau). Il était interrompu avant, au PLU approuvé en 2004, au niveau du village des Forges. La préservation des vallées permet de conforter deux axes majeurs de la trame verte et bleue locale.

1.3.4.4. LA PRESERVATION DU PAYSAGE

Figure 128. Les éléments du paysage préservés



ELEMENTS PRESERVES	Bois en espaces boisés classés	Haies et allées remarquables en espaces boisés classés	Haies et allées remarquables au titre du paysage (article L.151-23)
Surfaces (ha) et linéaires (km)	248 ha	44 km	51 km

Orientation 4 / Axe 2 – Préserver et mettre en valeur les espaces naturels du bassin de Gouzon :

- Le PLU préserve les bois aux surfaces les plus importantes et des ensembles boisés situés dans la vallée de la Goze et les vallons des ruisseaux des Rieux et du Mardallou ;
- La Brande des landes est une forme remarquable de bocage à maille régulière et géométrique. Le PLU identifie 45 km de haies à préserver dans cet ensemble. Leur préservation est importante car ce secteur est adossé aux milieux naturels riches et protégés du bois des Landes et de l'étang des Landes situés sur la commune de Lussat. Ils constituent des réservoirs biologiques ;
- Les autres haies et allées remarquables préservées sont situées dans la vallée de la Voueize (10 km), la vallée de la Goze (19 km), le secteur de Grands Champs (6 km), le secteur de Périgord (5 km), dans les espaces urbains et ses marges (3 km), et autour des secteurs Ner créés pour des projets photovoltaïques (7 km) ;
- Le PLU identifie par ailleurs 12 éléments naturels issus de l'inventaire des sites remarquables réalisé par l'Office National des Forêts en 2005, dont des mares, plans d'eau, étangs et des pêcheries.

Ces classements renforcent les axes majeurs de la trame verte et bleue, notamment les vallées et la Brande des Landes.

Orientation 3 / Axe 3 – Mettre en valeur les équipements touristiques qui diversifient les activités locales et permettent la reconnaissance de la commune au-delà de la Creuse :

- La politique d'urbanisme doit favoriser la conservation des paysages. Le PLU identifie 64 éléments bâtis dont un grand nombre sont issus de l'inventaire des sites remarquables réalisé par l'Office National des Forêts en 2005 : croix, fontaines et puits, patrimoine bâti dont ponts, tuileries, églises et chapelles, petites maisons, greniers, lavoirs... Il préserve notamment en plus un mur qui est la dernière trace visible de l'ancienne enceinte médiévale autour du bourg, rue des Poiriers.

1.3.4.5. LES CHANGEMENTS DE DESTINATION EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Dans les zones agricoles et naturelles, le règlement peut désigner en-dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, des bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Un travail d'actualisation des changements de destination précédemment identifiés par le PLU a été mené par la commission communale :

- Suppression des habitations existantes, des bâtiments toujours agricoles identifiés en vert sur le plan de zonage, des bâtiments non aptes à changer de destination ;
- Ajout de bâtiments principalement suite à des demandes dans le cadre du questionnaire agricole et de la concertation avec la population.

Le PLU comprend 34 bâtiments représentant un potentiel de changement de destination, en zone agricole (33) et naturelle (1). L'objectif est de permettre la transformation d'anciens bâtiments agricoles d'un bon intérêt patrimonial pour les préserver. La destination touristique est principalement visée (gîtes, chambres d'hôtes...). Le changement de destination pour installer de l'artisanat et de l'entrepôt est aussi autorisé, car l'activité artisanale du bâtiment est souvent bien représentée dans les territoires ruraux et ne pose généralement pas de problème de cohabitation.

Orientation 3 / Axe 2 – Conserver un équilibre entre activités de centre-bourg et activités en périphérie du centre :

- Le PADD favorise l'installation d'artisans en-dehors du bourg via des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles.

Orientation 3 / Axe 3 – Mettre en valeur les équipements touristiques qui diversifient les activités locales et permettent la reconnaissance de la commune au-delà de la Creuse :

- Le PADD permet des changements de destination d'anciens bâtiments agricoles dans l'espace rural pour créer de nouveaux hébergements touristiques.

Conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU rappelle : « Le changement de destination des constructions existantes identifiées par le règlement graphique, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. ».

Illustrations



Les Chaises Bouchaud



Lauradoueix



Les Gargaudes



Les Coutures (les Forges)



Les Manais



Champagne

- Qualité paysagère du site

Tous les bâtiments sont anciens. Leurs changements de destination ne compromettent pas la qualité paysagère du site. Le bassin de Gouzon est une cuvette relativement plane où les enjeux paysagers sont localisés plus particulièrement dans la Brande des Landes, les vallées, les bords relevés de la cuvette et certains secteurs boisés :

- Aucun bâtiment n'est situé dans la zone Ns de la Brande des Landes ;
- Un seul bâtiment est situé dans la zone Np, en aval de la vallée de la Voueize. Il s'intègre dans un hameau de plusieurs constructions, la Brèche, à cheval sur Gouzon et Bord-Saint-Georges. Le bâtiment possède les ouvertures sur la façade à l'opposé de la N145. Cette situation ne créera pas de problème d'intégration. Le règlement précise que les changements de destination sont interdits dans la zone inondable. Ce bâtiment est hors zone inondable ;
- Sept bâtiments sont situés sur les bords relevés de la cuvette à l'ouest de la commune, dans des hameaux de plusieurs constructions où il n'y aura pas de problème d'intégration, plutôt la possibilité d'apporter une plus-value aux secteurs concernés : hameaux de Champagne, de Montegeas et des Chiroux ;
- Aucun bâtiment n'est proche des massifs boisés de la commune.

Par ailleurs, 4 bâtiments sont situés dans le périmètre de 500 mètres des monuments historiques de l'église des Forges, à Levade (1), la Prugne (1) et au sud du village (2). Les bâtiments sont d'intérêt patrimonial et le contrôle des travaux par l'Architecte des Bâtiments de France permettra d'avoir une qualité de réhabilitation adaptée aux enjeux.

- Activité agricole

Treize bâtiments sont situés dans un périmètre de 100 mètres d'un bâtiment agricole :

- 11 bâtiments dans 7 hameaux comprenant plusieurs constructions dont des logements de personnes tierces, déjà proches des bâtiments agricoles ;
- 2 bâtiments dans 2 exploitations isolées aux Chiroux et aux Boueiges. Les bâtiments identifiés ne sont plus agricoles. Aux Chiroux, un gîte rural et une habitation sont déjà présents. Aux Boueiges, une habitation est déjà présente. Les périmètres de 100 mètres sont théoriques. Les changements de destination identifiés ne sont pas situés à proximité de l'exploitation agricole classée ICPE du GAEC de la Brosse.

Pour les exploitations isolées, rien ne s'oppose actuellement à des changements de destination, et c'est au moment du projet que l'analyse de l'impact est la plus pertinente : consolidation d'une activité par création d'un gîte, réalisation d'un logement pour ouvriers, appréciation du risque selon le contexte au moment du projet... Le PLU laisse donc cette possibilité qui peut permettre le maintien d'activités agricoles en difficulté.

Figure 129. Bâtiments et activité agricole

