PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

pièce 3

Maîtrise d'ouvrage

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES PAYS DUNOIS

Maîtrise d'oeuvre

Karthéo urbanisme

Karthéo environnement paysages

Karthéo instruction

Vu pour être annexé à la délibération d'approbation du conseil communautaire en date du 16 novembre 2026

Le Président,
Laurent DAULNY

PRÉAMBULE

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

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

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

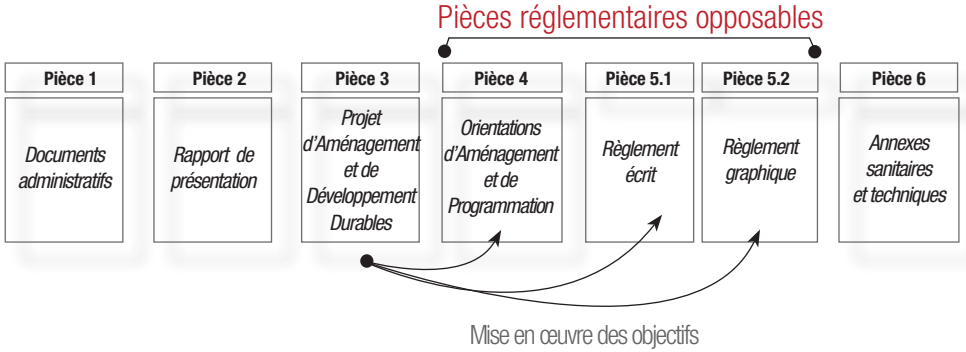
Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.

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

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

ENCADREMENT LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE

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



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

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

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

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

PRÉAMBULE

ENCADREMENT LÉGAL ET RÉGLEMENTAIRE

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

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

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

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



PRÉAMBULE

ORGANISATION GÉNÉRALE DU DOCUMENT

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

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

L'élaboration du document se structure à partir du cadre législatif et des documents supra-communaux, avec, en premier lieu, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durables et d'Egalité des Territoires (SRADDET) Nouvelle-Aquitaine modifié, approuvé le 18 novembre 2024.

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

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

Défi 1
Inscrire le territoire dans une démarche durable et responsable en assurant la préservation de ses richesses environnementales et paysagères permettant une mise en tourisme

Défi 2
Oeuvrer en faveur du désenclavement, de l'attractivité et de la transition écologique du territoire

Défi 3
Agir en faveur de l'emploi local, du développement de l'activité économique et l'offre de service

Défi 4
Favoriser une répartition équilibrée et diversifiée de la production de logements permettant de renforcer l'armature urbaine du territoire tout en garantissant la qualité de son cadre de vie

PRÉAMBULE

ORGANISATION GÉNÉRALE DU DOCUMENT

Défi 1

Orientation 1 : Garantir la protection des milieux naturels sensibles et de la trame verte et bleue

Orientation 2 : Garantir le maintien des paysages emblématiques du territoire

Orientation 3 : Concilier développement urbain et préservation de l'environnement

Orientation 4 : Maintenir les exploitations (agricoles et forestières) et accompagner leurs évolutions

Orientation 5 : Concourir à la mise en valeur touristique et au dévelippement des activités de loisirs sur le territoire

Défi 2

Orientation 6 : Encourager l'adaptation des équipements aux besoins des habitants et conserver le niveau de service public

Orientation 7 : Conciler développement du territoire et prise en compte des risques

Orientation 8 : Assurer la sécurité et la performance des dessertes

Orientation 9 : Accompagner la transition écologique et énergétique sur le territoire

Défi 3

Orientation 10 : Encourager le commerce de proximité, revitaliser les centralités urbaines principales et maintenir l'activité économique existante

Orientation 11 : Permettre l'affirmation des Zones d'Activités Économiques, encadrer et orienter leur développement

Défi 4

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

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

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

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

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



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Défi 1.

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

ENJEUX LIÉS AU DÉFI 1

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

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

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

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

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

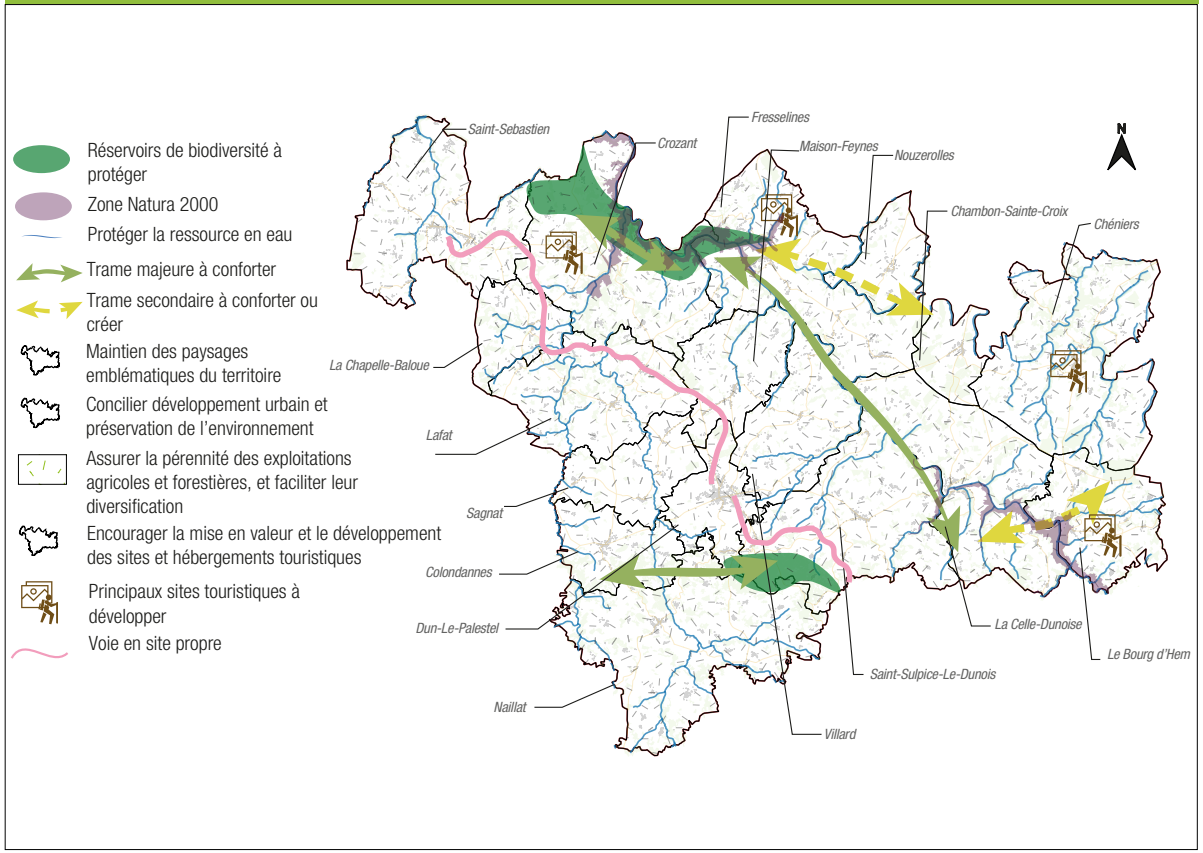
Des mesures peuvent également être mises en place pour **rendre les opérations d'aménagement plus soucieuses de la question environnementale**, afin de **garantir un cadre de vie préservé.**

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

Cette diversification pourrait représenter un enjeu important, permettant de renforcer et de **développer l'offre de tourisme durable** en lien avec les activités touristiques (principalement les sentiers de randonnées) déjà présentes sur le territoire. Le développement du tourisme durable participerait au renforcement de l'attractivité du territoire, ainsi qu'à son économie locale.

DÉFI 1

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



ORIENTATION 1 // Garantir la protection des milieux naturels sensibles et de la trame verte et bleue

ACTION 1 Conserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les écosystèmes

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

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

Le PLUi défini un dispositif visant à protéger :

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

ACTION 2 Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques

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

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

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

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

ORIENTATION 2 // Garantir le maintien des paysages emblématiques du territoire

ACTION 3 Assurer la conservation des paysages caractéristiques du territoire

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

Cette ambiance de campagne-parc se divise en plusieurs unités paysagères : «Les gorges de la Creuse, les collines du Guérétois ainsi que la Basse-Marche».

Le relief est façonné par les vallées étroites qui ne s'élargissent que très localement et qui serpentent sur le territoire. On trouve donc une alternance de secteurs et de zones au relief plus doux. Cette ambiance paysagère est caractérisée par son bocage dense composé de haies de hautes tiges, d'alignements d'arbres et d'arbres isolés ainsi que de nombreuses pâtures. On distingue également des formations de boisement en «timbre-poste» assez nombreuses et de grandes forêts accompagnants les vallées. L'addition du relief, de la forte présence des haies et boisements donne un paysage dans l'ensemble assez fermé, sans possibilité de vues très lointaines.

À ce titre, le PLUi vise à :

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

- **Établir une politique de préservation des haies adaptée aux enjeux locaux**

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

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

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

ORIENTATION 2 // Garantir le maintien des paysages emblématiques du territoire

ACTION 4 Valoriser les perspectives paysagères et maintenir les coupures d'urbanisation

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

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

ORIENTATION 3 // Concilier développement urbain et préservation de l'environnement

ACTION 5 Promouvoir la «nature en ville»

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

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

ACTION 6 Anticiper et réduire les pollutions susceptibles d'être générées par l'urbanisation sur les milieux aquatiques

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

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

ORIENTATION 4 // Maintenir les exploitations (agricoles et forestières) et accompagner leurs évolutions

ACTION 7 Assurer la pérennité des exploitations agricoles et forestières

L'agriculture joue un rôle économique important sur le territoire et participe à façonner les territoires. Elle est portée par des exploitations aujourd'hui confrontées à des enjeux de modernisation et de diversification. L'un des enjeux du PLUi est de limiter la pression de l'urbanisation sur le foncier agricole en prohibant notamment le mitage des terres agricoles, pour préserver l'unité des ensembles agricoles. Il doit également permettre le développement des exploitations en autorisant les nouveaux bâtiments agricoles dans les secteurs dédiés. Il en est de même concernant les exploitations forestières et les espaces forestiers.

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

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

ACTION 8 Faciliter la diversification des exploitations agricoles

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

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

ORIENTATION 5 // Concourir à la mise en valeur touristique et au développement des activités de loisirs sur le territoire

ACTION 9 Permettre le développement des sites et hébergements touristiques et leur mise en valeur

- **Permettre la mise en valeur des implantations touristiques existantes**

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

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

Le PLUi vise à :

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

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

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

En la matière, le PLUi va :

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

ORIENTATION 5 // Concourir à la mise en valeur touristique et au développement des activités de loisirs sur le territoire

ACTION 10 Encourager le développement du tourisme vert et les loisirs de nature, atouts du territoire

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

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

- Prendre en compte les implantations locales mettant en valeur des sites naturels : les centres équestres, les bases nautiques, les cabanes de pêche et de chasse, bases de sports, espaces verts, circuits sportifs, etc.
- Permettre l'émergence de nouveaux projets compatibles avec les milieux naturels ;
- Permettre des projets de particuliers ou leur développement concourant à la mise en valeur des pratiques (cabanes à chevaux, jardins partagés, jardins participatifs, etc.).

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

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

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

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Défi 2.

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

ENJEUX LIÉS AU DÉFI 2

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

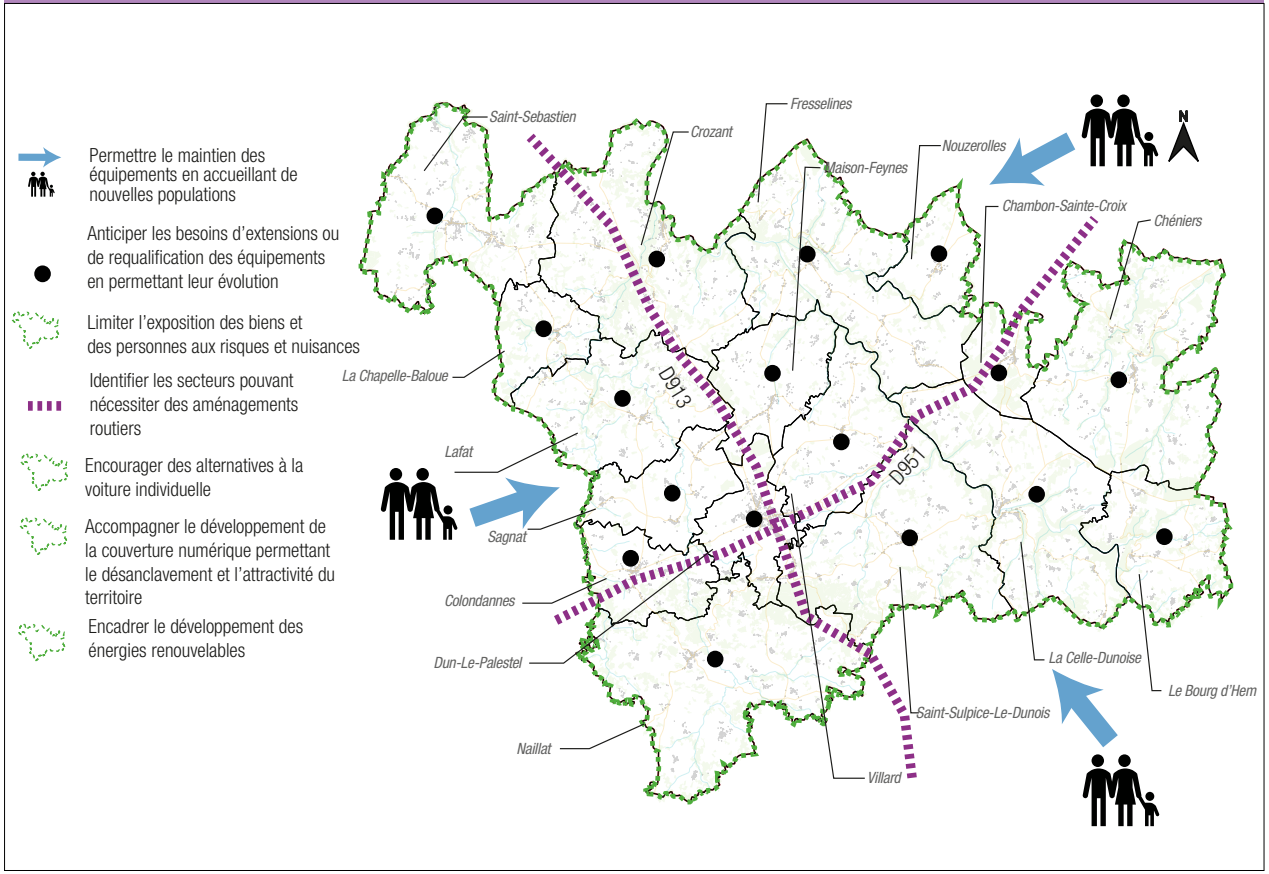
L'offre en équipements est assez bien répartie sur le territoire bien qu'elle se concentre majoritairement sur la commune de Dun-le-Palestel. Il parait donc important de **permettre au territoire de maintenir cette offre, voire même de la faire évoluer** par l'accueil de nouvelles populations au sein du territoire intercommunal.

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

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

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

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



ORIENTATION 6 // Encourager l'adaptation des équipements aux besoins des habitants et conserver le niveau de service public

ACTION 11 Permettre le maintien et le développement des équipements publics de proximité en anticipant les besoins d'extension ou de requalification

Dun-le-Palestel s'affirme comme pôle principal tandis que, Saint-Sébastien, Crozant, la Celle-Dunoise et Naillat s'affirment comme des polarités de proximité par la présence de services à l'échelle locale, en offrant une solution alternative pour les habitants.

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

- Identifier les pôles d'équipements du territoire et garantir le maintien de leur vocation actuelle : pôles scolaires, sportifs, administratifs et les principaux équipements de santé... ;
- Prendre en compte les équipements dispersés dans les tissus bâtis ou de manière plus isolée (en dehors de ces pôles existants) afin d'y faciliter les travaux ;
- Assurer une souplesse d'encadrement de l'ensemble de ces implantations afin de faciliter les travaux d'évolution (extensions, etc.) des équipements présents sur le territoire ;
- Accompagner la réalisation des projets d'équipements actuellement envisagés. Pour exemple, sont cités par les élus locaux : un terrain de tennis, des locaux à vélos, cimetière, maison médicale,...
- Faciliter la réalisation des projets futurs - encore non-connus - en permettant leur réalisation en dehors des espaces urbanisés avec ou sans procédure d'évolution du document d'urbanisme ;
- Développer les communications afin d'atténuer la fracture numérique, de favoriser le télétravail, de promouvoir et soutenir l'accès à ces technologies pour tous.

ACTION 12 Prendre en compte les capacités des réseaux publics existants et les investissements futurs de la collectivité

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

- Tenir compte de la capacité des réseaux et de la capacité d'investissement de la collectivité ;
- Privilégier les secteurs disposant au préalable de réseaux déjà aménagés, viabilisés et/ou situés à proximité des réseaux existants ;
- Privilégier les secteurs disposant d'un réseau d'assainissement collectif en capacité suffisante ou, le cas contraire, anticiper les travaux de renforcement des réseaux et équipements de traitement ;
- Assurer la mise aux normes de la défense extérieure contre l'incendie (DECI) et la développer sur l'ensemble du territoire et notamment sur les zones de développement de l'urbanisation ;
- Développer les communications numériques afin d'atténuer la fracture numérique, de favoriser le télétravail, de promouvoir et soutenir l'accès à ces technologies pour tous.

ACTION 13 Limiter l'exposition des biens et des personnes aux aléas, risques et nuisances pouvant être encourus sur le territoire

La majorité des tissus bâtis de la Communauté de Communes n'est pas exposée à des risques, aléas ou nuisances d'origine naturelle ou anthropique. La politique d'aménagement portée par le PLUi vise à conserver cette situation voire à l'améliorer en assurant l'évitement des zones exposées dans le cadre du développement à venir.

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

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

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

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

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

ORIENTATION 8 // Assurer la sécurité et la performance des dessertes

ACTION 14 Améliorer les conditions de déplacement

- **Développer des conditions d'accès au territoire**

Le territoire intercommunal est éloigné des principaux axes structurants, hormis les communes de Saint-Sébastien et Naillat qui se trouvent à proximité immédiate de l'A20 et de la N145. Le désenclavement primaire du territoire est principalement assuré par ces deux routes ainsi que par la D913, la D951 et la D15 qui permettent une desserte Nord-Sud relativement efficace.

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

- Maintenir les conditions de circulation, notamment sur les axes des dessertes stratégiques vers les pôles locaux et voisins ;
- Améliorer les dessertes internes du territoire, en accompagnant les travaux d'amélioration des voiries et des dessertes en mobilisant les outils de maîtrise foncière ;
- Anticiper la sécurisation des carrefours utiles à l'optimisation des dessertes ;

- **Sécuriser les déplacements urbains**

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

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

ORIENTATION 8 // Assurer la performance et la sécurité des dessertes

ACTION 15 Développer les transports à la demande

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

- **Accompagner l'usage de modes alternatifs à la voiture individuelle**
  - Encourager le maintien (Réseau Régional de Transport en Commun notamment) et le développement de la desserte du territoire par les transports en commun ;
  - Développer le transport à la demande et les navettes permettant de relier les commerces et services pour les habitants et les commerces itinérants.

ACTION 16 Assurer des conditions de stationnement adéquates

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

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

ORIENTATION 9 // Accompagner la transition écologique et énergétique sur le territoire

ACTION 17 Intégrer les atouts du territoire en matière de développement des équipements de production des énergies renouvelables

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

Ainsi, le PLUi vise à :

- Développer la filière du bois-énergie en permettant la mise en place des chaudières bois collectives ;
- Faciliter la réalisation de projets de méthanisation ;
- Favoriser la réalisation de projets de géothermie ;
- Permettre les installations de panneaux photovoltaïques sur toitures pour les habitations, comme pour les bâtiments agricoles, d'activités ou encore d'équipements publics ;
- Encadrer le développement et l'implantation des installations de panneaux photovoltaïques au sol (centrales photovoltaïques) en l'interdisant sur les sites à enjeux environnementaux et paysagers et en l'autorisant sur des surfaces artificialisées ou dégradées (friches industrielles, anciennes carrières ou encore des sites non valorisables pour l'agriculture) à mettre en lien avec les capacités des postes de transformation ;
- Encadrer le développement d'éoliennes sur le territoire en définissant des secteurs favorables et des secteurs défavorables ;

ACTION 18 Permettre l'expression de formes architecturales innovantes et intégrer les principes de conception bioclimatique

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

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



Défi 3.

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

ENJEUX LIÉS AU DÉFI 3

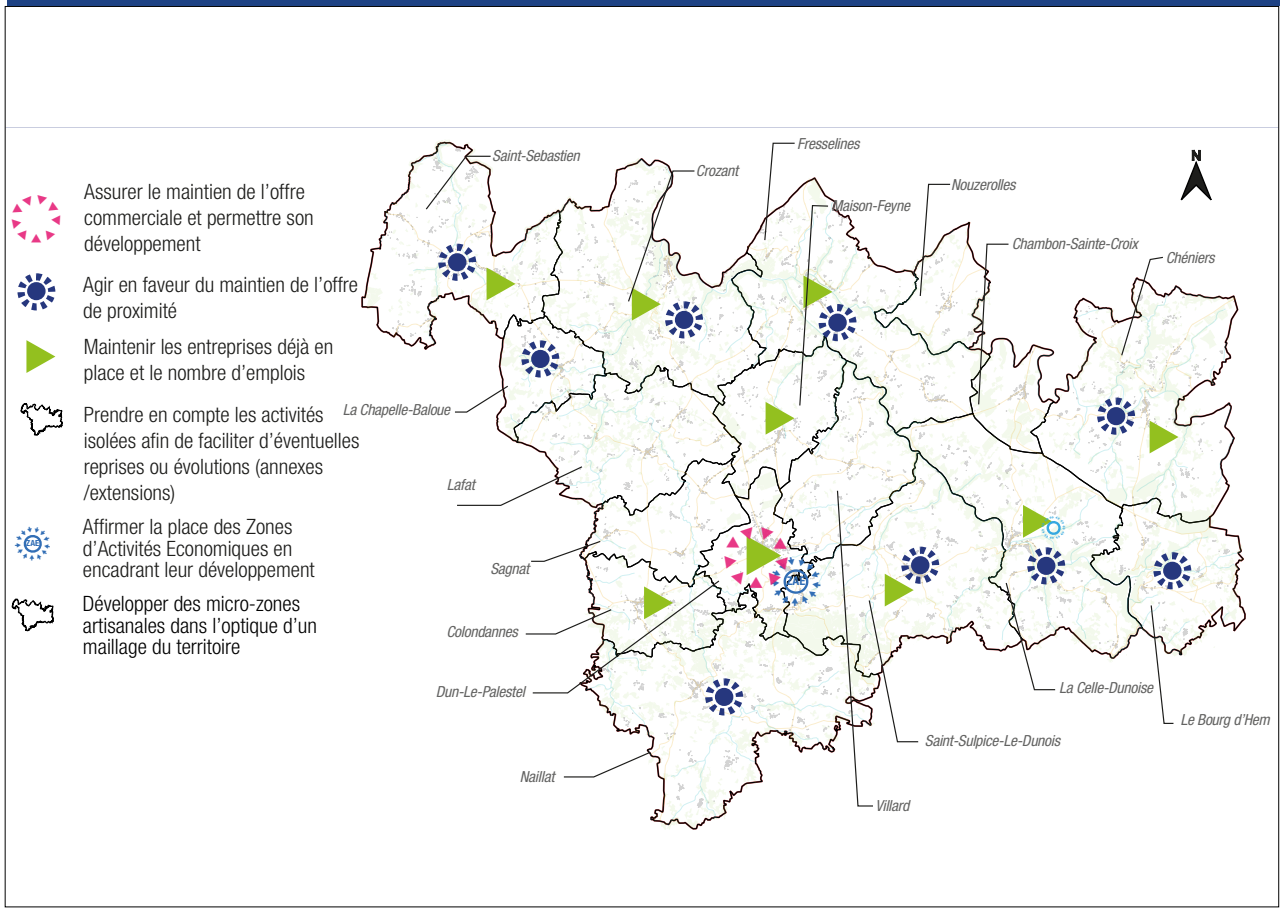
Cet axe vise à traiter les orientations générales en matière de politique d'aménagement, d'offre commerciale de développement économique mais aussi de lutte contre l'étalement urbain.

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

Une seule zone d'activités se trouve sur le territoire et regroupe quelques entreprises. Il est par conséquent important de **l'encadrer et de permettre son développement**. En revanche, beaucoup d'entreprises sont isolées sur le territoire, et il est important de les **prendre également en compte pour leur permettre une reprise d'activité ou une évolution.**

Le territoire se trouve à proximité de grands pôles commerciaux, tels que celui de Guéret, la Souterraine et Limoges, qui sont faciles d'accès. La commune de Dun-le-Palestel permet d'apporter une offre commerciale de proximité, complétée par un maillage plus fin réparti sur les autres communes permettant de répondre aux besoins quotidiens des habitants. Il sera primordial dans un premier temps de **maintenir cette offre de proximité puis dans un second temps de la développer**.

DEFI 3 — Agir en faveur de l'emploi local et du développement de l'activité économique



ORIENTATION 10 // Encourager le commerce de proximité, revitaliser les centralités urbaines principales et maintenir l'activité économique existante

ACTION 19 Permettre le maintien de l'offre de proximité

Afin de maintenir le cadre de vie et l'attractivité du territoire, il est nécessaire de pouvoir maintenir l'activité économique dans les bourgs et villages des communes. Cette centralité se traduit notamment par sa mixité des fonctions : habitat, activités économiques, commerces, services, équipements publics...

Dans le but de répondre aux objectifs de revitalisation des centralités urbaines, de maintien d'une offre commerciale et de services diversifiés et de proximité, le PLUi devra, dans le cadre de sa politique permettre de répondre aux besoins courants de la population.

A cette fin, le PLUi vise à :

- Permettre l'implantation des commerces, services et artisanats dans les bourgs et principaux villages du territoire ;
- Assurer la protection des linéaires commerciaux (maintien de façades commerciales) dans certains centres-bourgs ;
- Poursuivre les dynamiques de requalification des espaces publics, des coeurs de bourgs et de villages. Le traitement des espaces publics aura également vocation à conforter la perception de cette centralité.

ACTION 20 Assurer la pérennité des activités économiques existantes dans le respect du voisinage

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

Ainsi, le PLUi vise à :

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

ACTION 21 Permettre une évolution adaptée des activités isolées par la création de «STECAL» d'activités économiques en zones agricoles et naturelles

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

- Prendre en compte les entreprises en dehors des zones urbaines, isolées ou en périphérie des bourgs, villages, afin de faciliter leurs évolutions (extensions, annexes, travaux, changements de destination ou reprise).

ORIENTATION 11 // Permettre l'affirmation des Zones d'Activités Économiques, encadrer et orienter leur développement

ACTION 22 Adopter un plan de développement économique du territoire et identifier les sites à étendre pour l'accueil d'entreprises

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

Cette nouvelle organisation renforce la nécessité d'identifier les espaces concernés pour assurer une gestion optimale et organiser le développement et les investissements futurs. En la matière, le PLUi n'identifie qu'une seule zone d'activités économiques :

- Parc d'activités de Chabannes situé à Dun-le-Palestel et Saint-Sulpice-le-Dunois

De plus, dans l'optique d'un maillage territorial, il est envisagé la création de micro-zones artisanales.

ACTION 23 Promouvoir un usage raisonné du foncier économique en privilégiant le développement de la ZAE existante

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

L'état des lieux de la zone d'activités existante fait apparaître que plusieurs lots sont encore disponibles au sein de la zone. Actuellement 1,6 ha de foncier est disponible sur le parc, ce qui correspond à 3 lots.

L'analyse de la consommation d'espace à vocation d'activités économiques fait état d'une consommation à hauteur de 4,9 ha. Les élus évaluent le besoin économique en s'appuyant sur les dynamiques passées tout en prenant en compte l'objectif de réduction de sa consommation d'espaces de -50% issus du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, à savoir de déterminer un besoin à hauteur de **2,5 hectares** afin de poursuivre le développement territorial et d'éviter toute pénurie de foncier à vocation économique.

Ainsi, le PLUi vise à :

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

ORIENTATION 11 // Permettre l'affirmation des Zones d'Activités Économiques, encadrer et orienter leur développement

ACTION 24 Porter une politique foncière prospective pour anticiper le développement sur le long terme

Afin d'appréhender le développement économique à plus long terme, le PLUi désigne et établit des réserves foncières destinées à l'implantation d'entreprises. La mobilisation de ces terrains permettra notamment aux collectivités d'être le plus réactives possible si des opportunités stratégiques pour l'emploi local émergent au cours des prochaines années.

A cette fin, le PLUi vise à :

- Identifier des zones de développement non-équipées destinées au développement économique à plus long terme afin de constituer des réserves foncières.

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Défi 4.

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

ENJEUX LIÉS AU DÉFI 4

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

L'urbanisme d'opportunité a participé au morcellement des terres et à façonner les paysages. Les conséquences de ces implantations sont nombreuses : fragmentation des espaces agricoles, naturels et des continuités écologiques, banalisation et impacts sur les paysages, perte de lisibilité des communes et des rôles de centralité des bourgs. Une des principales richesses du territoire de la Communauté de Communes est son cadre naturel et paysager, qui est un atout touristique. Afin de préserver ce cadre et cette richesse, il est important d'adopter une stratégie de développement respectueuse de ses atouts, en lien avec le cadre législatif actuel.

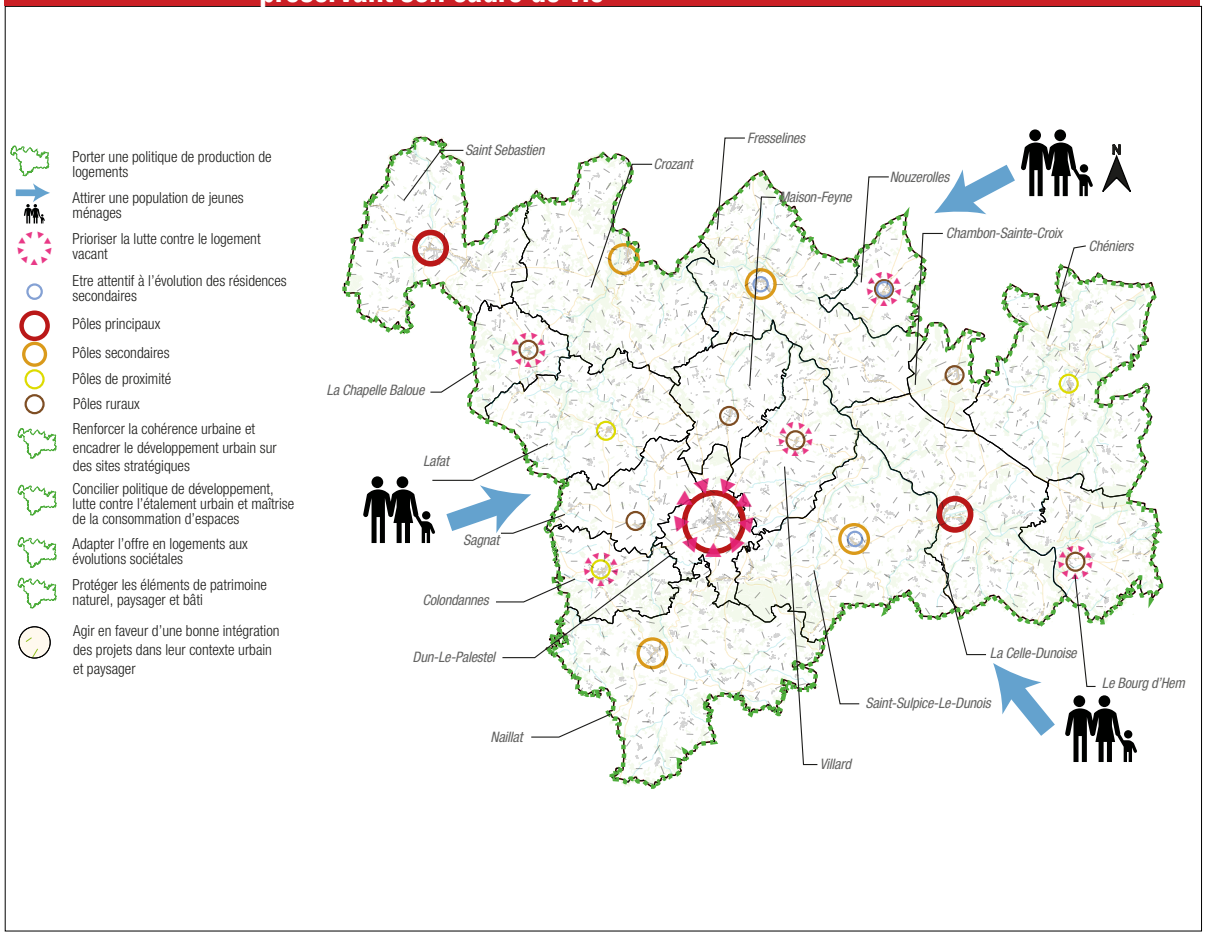
Ainsi, le défi pour le PLUi est de mettre en place la stratégie nationale de :

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

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

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

DEFI 4 — Favoriser une répartition équilibrée et diversifiée de la production de logements permettant de renforcer l'armature urbaine du territoire tout en préservant son cadre de vie



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

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

Les tendances démographiques passées témoignent d'une baisse démographique sur le long terme. Entre 1968 et 2018, le territoire intercommunal a perdu **4185** habitants, soit un taux de variation moyen annuel de **-1,3%**. Ce phénomène s'explique essentiellement par le vieillissement de la population.

Afin de permettre le maintien du niveau de population sur les 10 prochaines années (7014 habitants en 2018), il est estimé que le territoire devra produire a minima 933 logements nouveaux.

Toutefois, les élus souhaitent développer une politique en faveur de la mobilisation du logement vacant. C'est pourquoi ils se fixent l'objectif d'une réintégration du logement vacant à hauteur de - 270.

De plus, il est important de prendre en compte le maintien au cours des 10 prochaines années de la transformation, sans construction nouvelle, de bâtiments existants en logements (anciennes granges par exemple). Les élus visent un objectif de réintégration de 15 logements. Avec ces réintégrations, le territoire ne devra plus produire que 648 logements nouveaux pour pouvoir atteindre le point mort.

En plus de ce premier facteur de production de logements, le PLUi possède également un objectif de maintien démographique en prenant en compte le regain d'attrait pour le monde rural entrevu lors de la dernière crise sanitaire.



Source Insee 2018

Ainsi le PLUi permet de :

- Définir des surfaces constructibles suffisantes à la construction de 648 logements pour l'atteinte du «point mort»

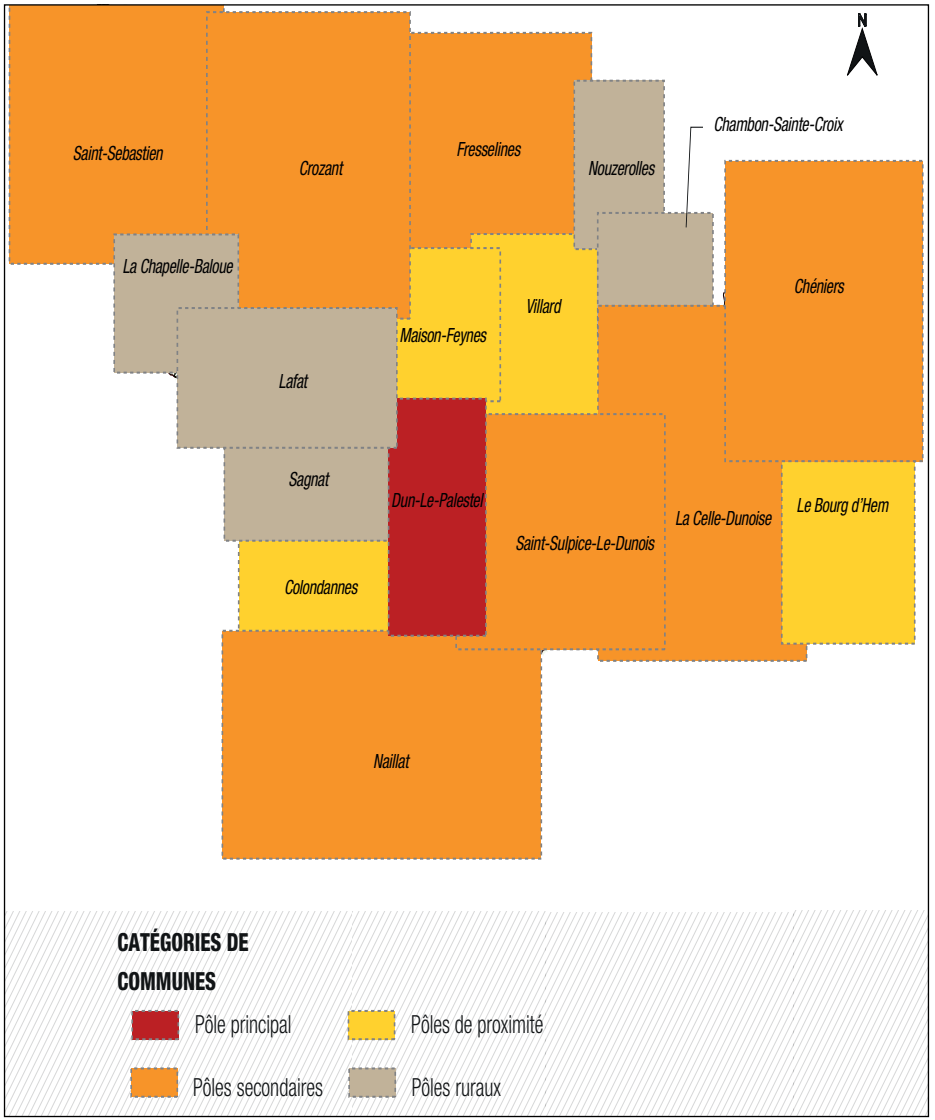
ORIENTATION 13 // Affirmer les polarités du territoire dans l'objectif de conforter l'armature urbaine intercommunale

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

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

Ainsi, le PLUi vise à répartir le besoin d'environ 500 logements en identifiant :

- **1 pôle principal** : Dun-le-Palestel, soit un objectif de **103 logements à créer** ;
- **7 pôles secondaires** : Saint-Sébastien, Crozant, Fresseline, Chéniers, Saint-Sulpice-le-Dunois, La Celle-Dunoise, Naillat, soit un objectif de **315 logements à créer** ;
- **4 pôles de proximité** : Villard, Colondannes, Maison-Feyne, le Bourg d'Hem, soit un objectif de **128 logements à créer** ;
- **5 pôles ruraux** : Nouzerolles, la Chapelle-Baloue, Lafat, Sagnat, soit un objectif de **90 logements à créer**.



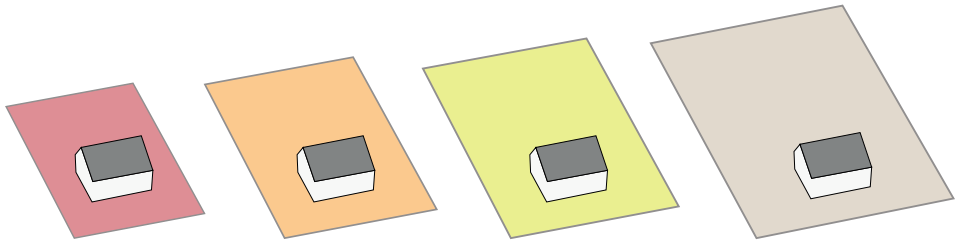
ORIENTATION 13 // Affirmer les polarités du territoire dans l'objectif de conforter l'armature urbaine intercommunale

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

Dans la continuité de l'Action 26, la politique menée en matière de développement de l'habitat vise à affirmer l'objectif de lutte contre une consommation excessive d'espace mais aussi d'assurer la complémentarité de l'offre résidentielle entre les communes et ainsi éviter le phénomène de concurrence entre les territoires.

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

- **pôles principaux** : un minimum de **11 log/ha** ;
- **pôles secondaires** : un minimum de **11 log/ha** ;
- **pôles de proximité** : un minimum de **10 log/ha** ;
- **pôles ruraux** : un minimum de **8 log/ha**.



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

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

Ainsi, le PLUi entreprend :

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

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

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

Dans un contexte de lutte contre l'étalement urbain et de l'urbanisation isolée, il est important que ces éléments soient pris en compte dans la délimitation des zones constructibles par le PLUi. En application de la législation, le PLUi identifie les espaces constructibles de manière à privilégier le comblement des enveloppes urbaines.

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

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

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

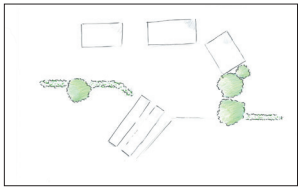
BOURGS / VILLAGES



HAMEAUX



ÉCARTS

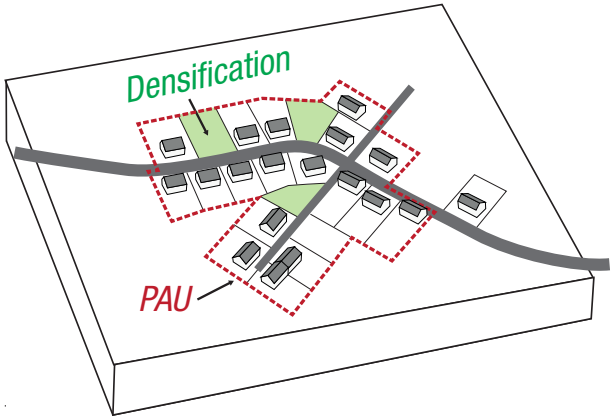


ACTION 30 Privilégier la densification des Parties Actuellement Urbanisées

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

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

Au total, **le potentiel de densification** des tissus urbains offre une capacité de construction estimée à **environ 480 logements**, coefficient de rétention foncière appliqué, sur environ 129 hectares recensés (61 hectares mobilisables).



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

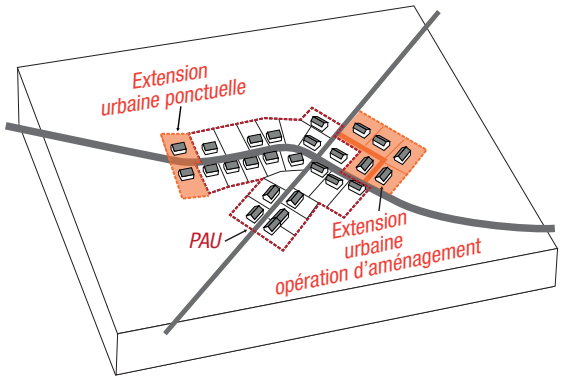
ACTION 31 Quantifier les extensions d'urbanisation en réponse aux objectifs de production de logements pour les 15 prochaines années

Du fait de l'insuffisance du potentiel de densification pour atteindre les objectifs de production de logements pour les 10 prochaines années, le PLUi justifie le recours à des extensions d'urbanisation nécessaires à la construction d'environ 168 logements.

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

Ainsi, le PLUi vise à :

- Définir des surfaces constructibles **en extension des PAU** pour la production de logements à hauteur d'environ **168 logements** ;



ACTION 32 Rationnaliser le besoin en foncier et limiter le prélèvement d'ENAF

Dans l'optique de la prise en compte d'un des objectifs du SRADDET Nouvelle-Aquitaine, le PLUi doit réduire sa consommation d'espaces de -50% par rapport aux années précédentes, et ceci afin de commencer à tendre vers l'objectif zéro artificialisation à horizon 2050.

L'analyse de la consommation d'espaces réalisée dans le Diagnostic territorial fait état d'une consommation à hauteur d'environ 41 hectares d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF) pour l'habitat, soit un rythme de 3,41 ha/an. Le projet de PLUi doit donc tendre vers un rythme de consommation de l'ordre de 1,7 ha/an pour l'habitat, soit une enveloppe globale d'environ 20 hectares à mobiliser. Cet objectif reviendrait à définir une taille moyenne de parcelle en extension urbaine autour des 1000 m2 à l'échelle intercommunale, soit 10 logements à l'hectare.

Ainsi, le PLUi vise à :

- Respecter l'objectif du SRADDET Nouvelle-Aquitaine d'une **réduction de la consommation d'ENAF de -50%** ;
- Tendre vers **un besoin estimé à environ 20 hectares en extension** urbaine et une taille moyenne de parcelle de **8 logements à l'hectare à échelle intercommunale**.

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

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

Si le droit à construire permis par le PLUi est établi sur un pas de 15 ans, la collectivité a désiré porter un regard prospectif sur l'évolution à plus long terme du territoire notamment en matière de développement de l'habitat.

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

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

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

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

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

Ainsi, le PLUi ambitionne de :

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

