PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

DU PAYS SOSTRANIEN

PIÈCE 1.1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

PLAN LOCAL D'URBANISME APPROUVE AU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU 16 DÉCEMBRE 2019

MODIFICATION N°1 APPROUVÉE AU CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU

SOMMAIRE

La première phase de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal donne lieu à l'identification des enjeux du territoire et aux besoins nécessaires à la réalisation de l'ambition des élus.

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement, regroupés au sein de ce document, présentent une base de données et de lecture analytique des phénomènes à l'œuvre sur le territoire.

Ces éléments ont servi à l'élaboration du diagnostic exposé dans la première partie du rapport de présentation.

L'ensemble des éléments de la pièce 1 permettent de répondre aux dispositions prévues par les articles L151-4 et R151-1 à R151-4 du Code de l'Urbanisme.

Diagnostic stratégique p.2

Un territoire structurant de l'armature régionale – la réalité du territoire *p.3*

Les défis et les risques *p.16*

Les leviers *p.21*

Explications des choix retenus pour l'élaboration du PADD p.28

Justifications des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace p.46

Justifications p.48

De la cohérence des OAP avec les orientations et objectifs du PADD

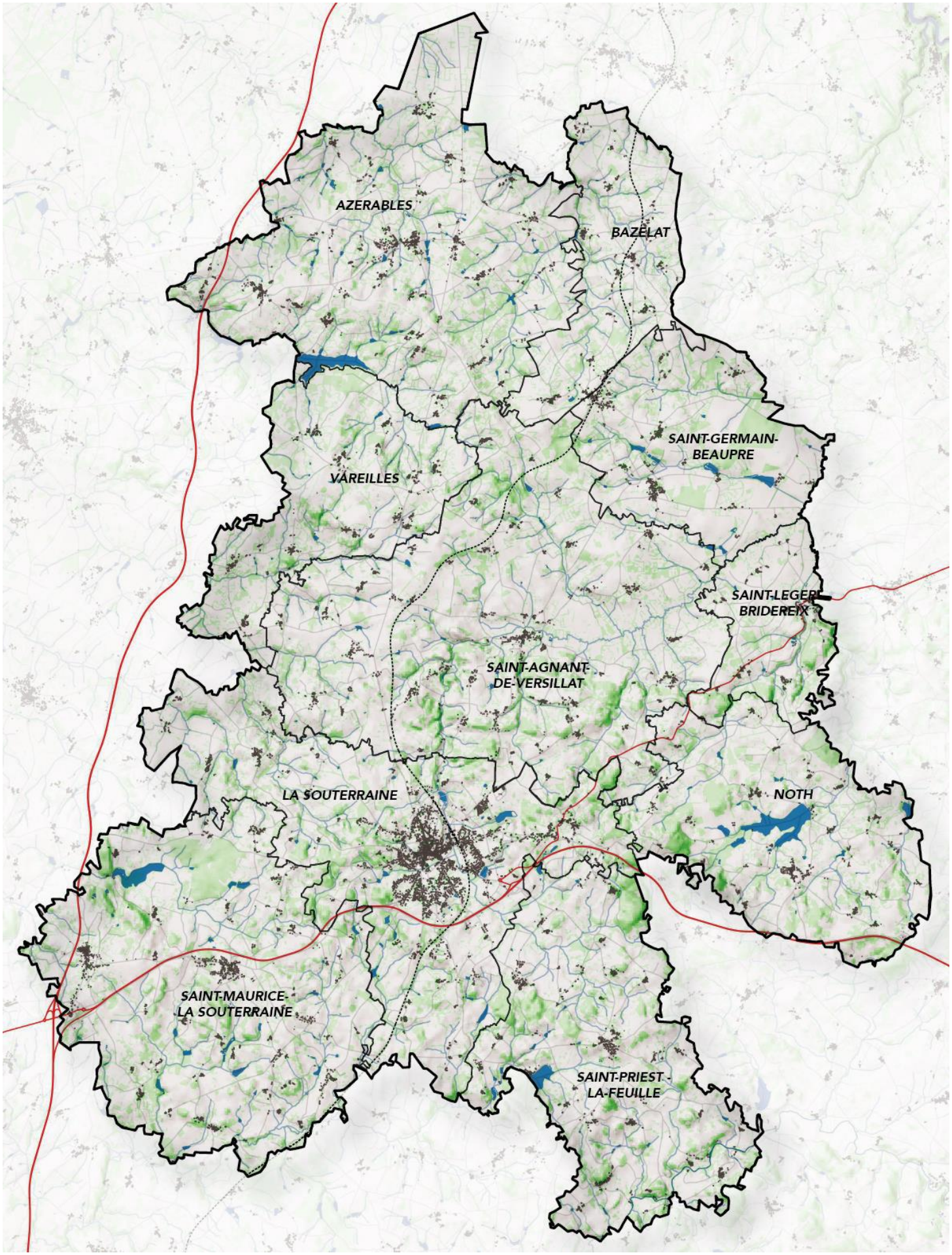
Des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD

De la complémentarité des dispositions règlementaires avec les OAP

Justifications de la délimitation des zones p.57

Justifications des dispositions du PLUi vis à vis de l'article L111-6 p.89

DIAGNOSTIC STRATÉGIQUE


AZERABLES
BAZELAT
SAINT-GERMAIN-BEAUPRE
VAREILLES
SAINT-LEGER-BRIDEREIX
SAINT-AGNANT-DE-VERSILLAT
LA SOUTERRAINE
NOTH
SAINT-MAURICE-LA SOUTERRAINE
SAINT-PRIEST-LA-FEUILLE

1. UN TERRITOIRE STRUCTURANT DE L'ARMATURE REGIONALE. LA RÉALITÉ DU TERRITOIRE

Le territoire de la Communauté de communes du Pays Sostranien apparaît dans son environnement régional comme un espace structurant. Malgré une inscription dans un contexte de faibles dynamiques, parfois décroissantes, il présente une réalité d'ancrage et de différenciation.

1. UN TERRITOIRE STRUCTURANT

1.1 Les bases de la réalité d'ancrage du territoire de la Communauté de communes du Pays Sostranien

La Communauté de communes du Pays Sostranien apparaît dans son environnement régional comme un territoire-pôle qui s'appuie sur une réalité d'influence vis à vis d'un territoire élargi.

Une réalité démographique

La population du Pays Sostranien comptait 10 611 habitants en 1999 et s'élève à 10 931 habitants en 2016. Le territoire connaît une croissance démographique, certes modérée, mais qui se singularise par rapport aux territoires voisins en perte de population.

Avec 5 296 habitants, La Souterraine compte près de la moitié de la population du territoire du PLUi (48%) et constitue de fait le pôle urbain du territoire. Cinq communes du Pays Sostranien regroupent 85% de la population : La Souterraine, Saint-Maurice-la-Souterraine, Saint-Agnant-de-Versillat, Azérables et Saint-Priest-la-Feuille.

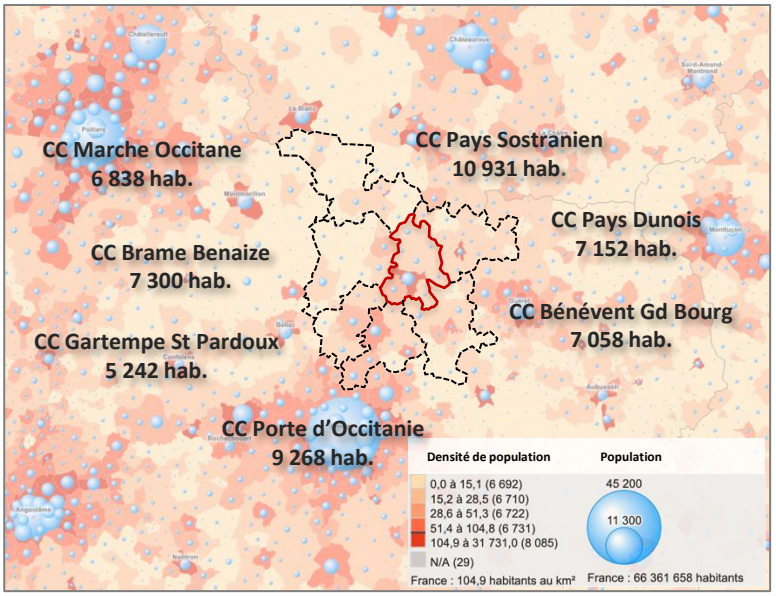
Après une perte de population continue depuis la fin des années 1960, le territoire du Pays Sostranien renoue avec une croissance démographique portée par un solde migratoire positif. Le gain de population, de + 0,2 % par an sur la période 1999-2007, s'accélère et s'intensifie pour atteindre +0,7% par an entre 2007 et 2012.

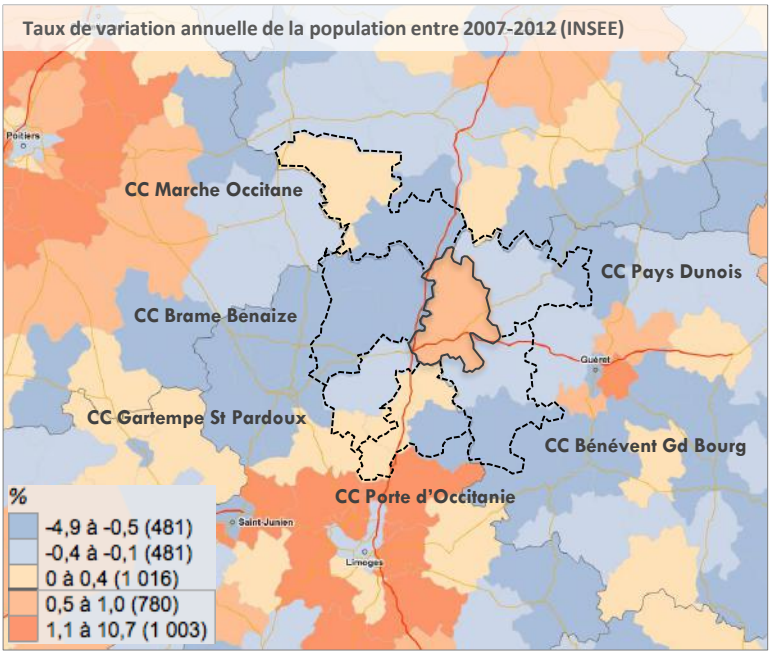
L'évolution démographique enregistrée au cours des dernières périodes illustre l'attractivité et le dynamisme que le territoire semble avoir reconquis. La valorisation active des conditions de desserte et de connexion du territoire à un réseau d'infrastructures routières et ferroviaires structurantes et stratégiques (A20 et N145, POLLT) apparaît comme un facteur favorable à cette évolution.

Les agglomérations limougeaude et, dans une moindre mesure, castelroussine constituent des pôles régionaux proches porteurs de dynamiques démographiques et économiques sur lesquels prend appui le territoire du Pays Sostranien.

Dans un contexte territoire rural « mou », du Pays Sostranien apparaît désormais comme un relais dans l'émergence d'une dorsale Nord-Sud (axe Limoges – Châteauroux) voire Est-Ouest (RCEA, proximité de l'agglomération de Guéret).

Densité et population en 2016 (INSEE)





Une réalité économique

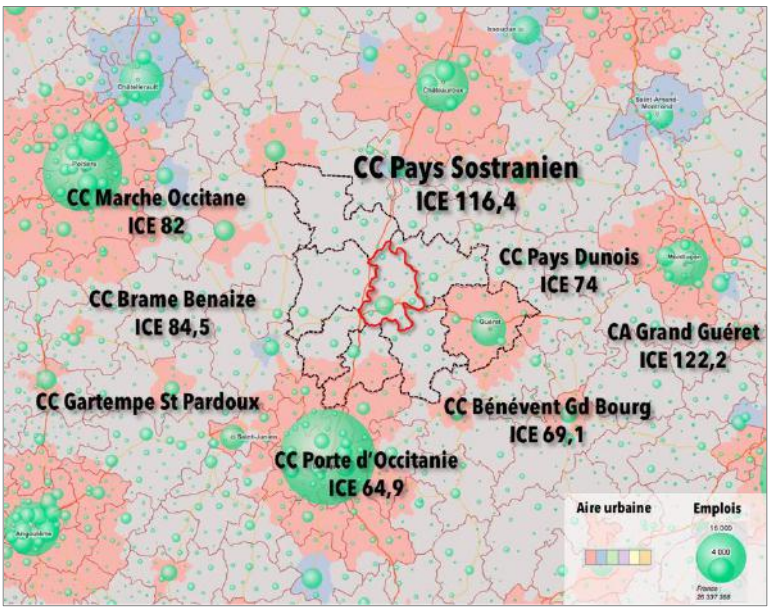
Totalisant quelques 4 800 emplois, le territoire du Pays Sostranien et l'aire urbaine de La Souterraine s'affirment comme un pôle d'emploi majeur et structurant. L'emploi se polarise sur La Souterraine où se concentrent 3 330 emplois, soit 70% de l'offre du territoire du Pays Sostranien.

Avec un indice de concentration de l'emploi* (ICE) de 116,4 – c'est à dire 116 emplois pour 100 actifs, le Pays Sostranien est un des rares territoires entre Limoges et Châteauroux à proposer un nombre d'emplois supérieur à celui des actifs.

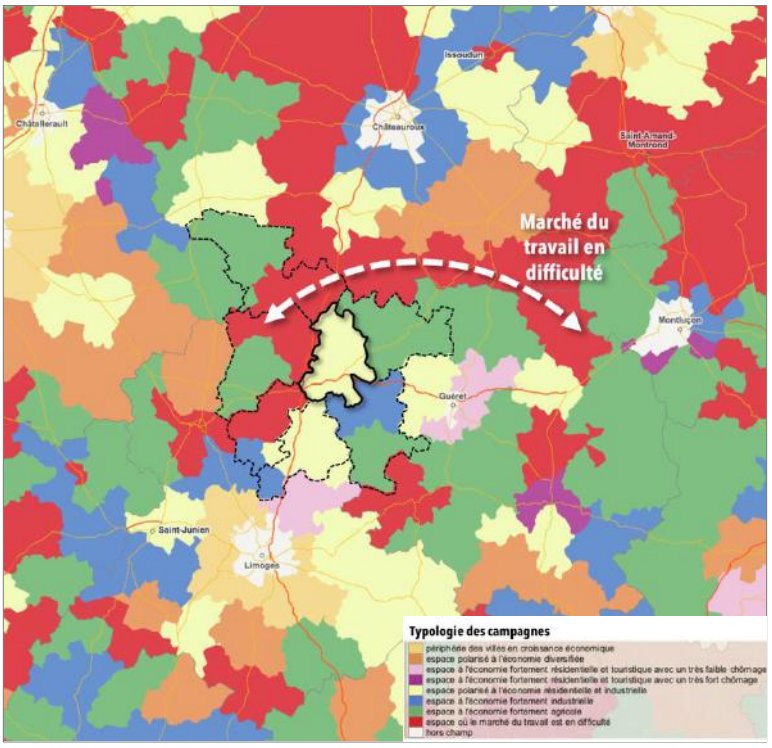
Le territoire du Pays Sostranien bénéficie d'une autonomie économique avec un ICE plus élevé que celui du département (98,3) et qui avoisine celui du Grand Guéret (122,2).

En outre, le tissu local se distingue également par une économie résidentielle et industrielle qui résiste dans un marché du travail en difficulté (notamment sur la ceinture des territoires au Nord du Pays Sostranien) et par un environnement territorial marqué par une économie fortement agricole.

Le territoire de la Communauté de communes du Pays Sostranien et l'aire urbaine de La Souterraine s'affirment comme pôle d'emploi attractif et structurant (INSEE)



Typologie des campagnes « Emploi et activités économiques », la Communauté de communes du Pays Sostranien se démarque encore (INSEE)



** L'Indice de Concentration de l'Emploi (ICE) mesure le rapport entre le nombre d'emplois proposés sur un territoire donné et la population active (de 15 à 64 ans) qui y réside. Un pôle attractif génère un nombre d'emplois supérieur à celui de ses actifs.*

Une réalité de « Porte de territoire »

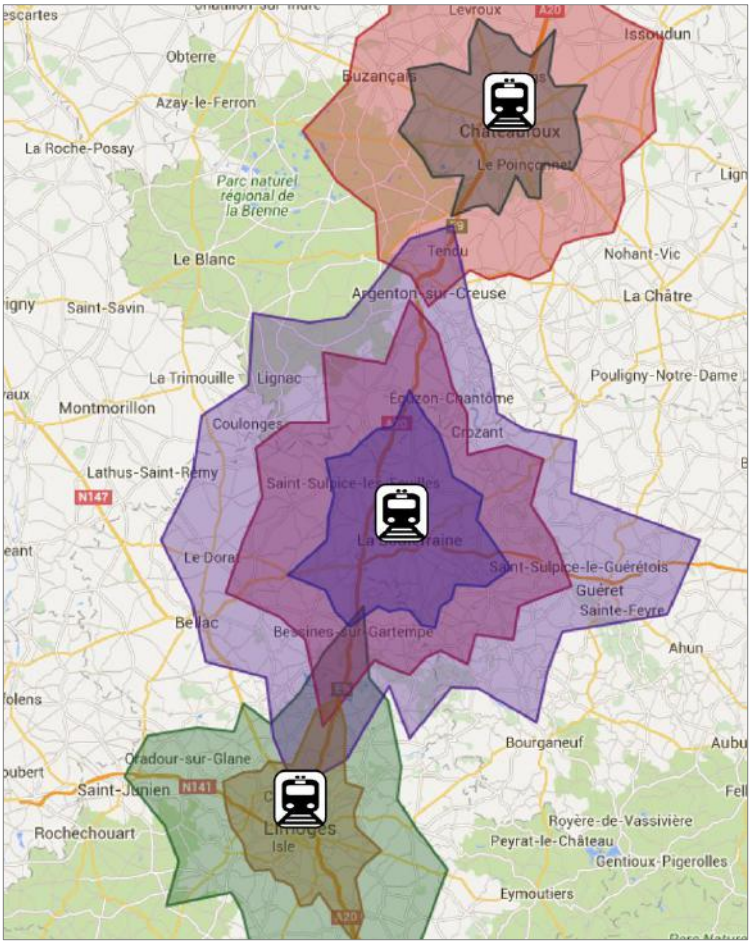
Le territoire du Pays Sostranien, traversé par la ligne ferroviaire POLLT (Paris – Orléans – La Souterraine – Limoges - Toulouse), est desservi par la gare de La Souterraine, seule gare de l'intercommunalité. Elle assure une desserte régionale et nationale.

Avec +/- 170 000 voyageurs par an, la gare de La Souterraine est particulièrement fréquentée. A titre de comparaison, la gare ferroviaire de Châteauroux enregistre chaque année environ 250 000 voyageurs pour un bassin de population agglomérée largement supérieur.

La gare de La Souterraine offre une desserte ferroviaire qui assure une connectivité nationale au territoire et positionne La Souterraine comme la principale – la seule – porte d'entrée et de sortie ferroviaire d'un territorial situé entre Limoges et Châteauroux. La gare de La Souterraine innerve un vaste territoire au caractère rural. La gare est accessible à moins de 30 minutes de trajet en voiture par 47 650 personnes.

L'abandon du projet de la LGV Poitiers – Limoges confirme le maintien de la POLLT et assure le maintien d'une offre en desserte ferroviaire attractive et efficiente : une trentaine de trajets par jour vers Châteauroux, Vierzon, une quarantaine en direction de Limoges, une vingtaine vers Guéret et au niveau national, une quinzaine de trajets quotidien La Souterraine – Paris.

La gare La Souterraine, une « Porte de territoire » élargi



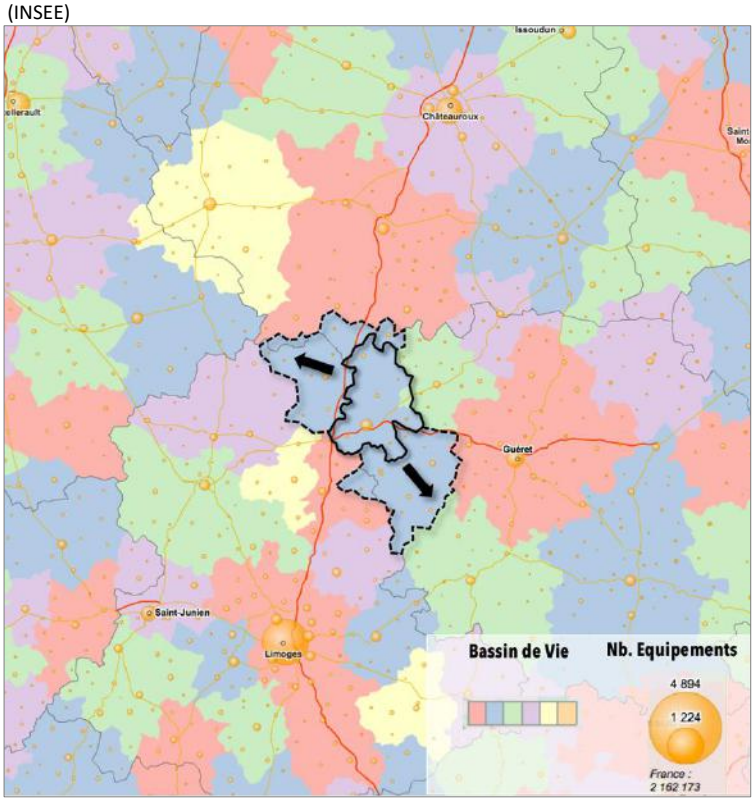
Une réalité d'équipements

Le territoire du Pays Sostranien contribue à la définition et à l'organisation d'un bassin de vie élargi qui dépasse les seules frontières intercommunales.

Le bassin de vie de La Souterraine concerne au total 23 500 habitants, soit le double de la population de l'intercommunalité. Les communautés de communes Marche Occitane (Nord-Ouest) et Bénévent Grand Bourg (Sud-Est) intègrent l'espace d'influence du pôle d'équipement de La Souterraine.

Bien que le taux d'équipement par habitant du Pays Sostranien égal à 37,3‰ soit légèrement en deçà du taux départemental (39,7‰), La Souterraine apparaît comme le pôle d'équipement majeur et structurant avec un taux d'équipement par habitant de 51,9‰. Pôle d'équipement, la ville de La Souterraine accueille la majorité des équipements destinés aux loisirs et au social de l'intercommunalité et propose une large gamme d'équipements culturels et de loisirs.

Un bassin de vie élargi qui dépasse les limites intercommunales du Pays Sostranien (INSEE)



Une réalité géographique

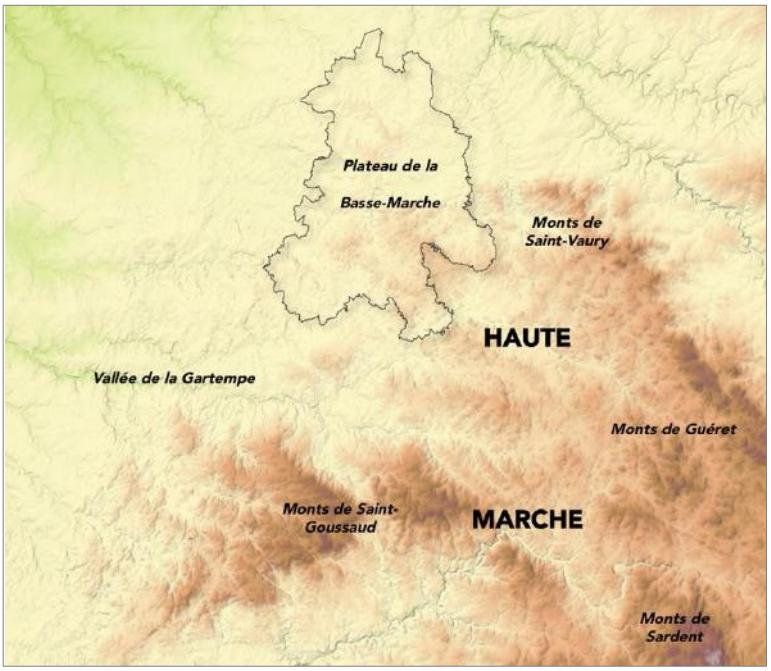
La réalité fonctionnelle du territoire du Pays Sostranien est renforcée par une réalité géographique et paysagère.

Le territoire s'inscrit dans la région des bas plateaux de la Basse Marche au Nord de la Creuse. C'est un territoire d'interface entre plateau de la Basse-Marche et contreforts montagneux de la Haute-Marche. Le caractère « Pays Sostranien » est celui des reliefs et des échelles moyennes (300 et 400 mètres d'altitude). Collines et vallons rythment le paysage du quotidien.

Cette géographie participe à la diversité et la qualité des paysages des communes, à l'attractivité du territoire du Pays Sostranien à travers l'offre d'un cadre de vie agréable.

Ce socle physique inscrit naturellement le territoire du Pays Sostranien dans une réalité spatiale. Si le territoire est en position de transition entre le Sud Berry et la montagne limousine, il n'en demeure pas moins pleinement tourné, orienté en direction d'une identité, d'une réalité limougeaude.

Un territoire d'interface entre Basse-Marche et Haute-Marche



Les Monts de Saint-Goussaud (Saint-Priest-la-Feuille)

Succession Nord-Ouest – Sud-Est des petits reliefs qui signalent les Monts de Saint-Vaury et de Guéret (Noth)

1. UN TERRITOIRE STRUCTURANT

1.2 Une capacité de résistance / résilience

Dans un environnement territorial heurté par des évolutions socioéconomiques remettant en cause certains acquis, le Pays Sostranien semble conserver une stabilité, une capacité d'amortisseur ...

Une croissance démographique contraire aux tendances locales

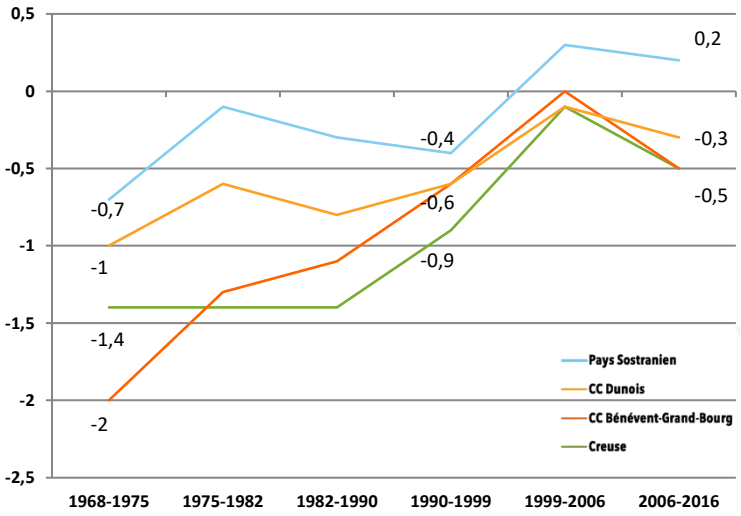
Depuis une quinzaine d'années, le territoire renoue avec la croissance démographique, passant de 10 611 habitants en 1999 à 10 931 habitants en 2016.

La croissance démographique du Pays Sostranien s'inscrit à contre courant de la tendance des territoires voisins et du département de la Creuse qui perdent globalement des habitants.

Depuis 1999, le territoire enregistre une croissance de population continue. La situation du Pays Sostranien est inverse des territoires de comparaison (anciennes intercommunalités du Dunois et de Bénévent Grand Bourg, département de la Creuse) qui poursuivent sur la période 1999-2016 leur inflexion démographique.

Le Pays Sostranien semble ainsi témoigner d'un certain détachement vis à vis des tendances rencontrées par les territoires qui lui sont voisins.

Variation annuelle moyenne de la population entre 1968 et 2016 (INSEE)



Un vieillissement démographique moindre

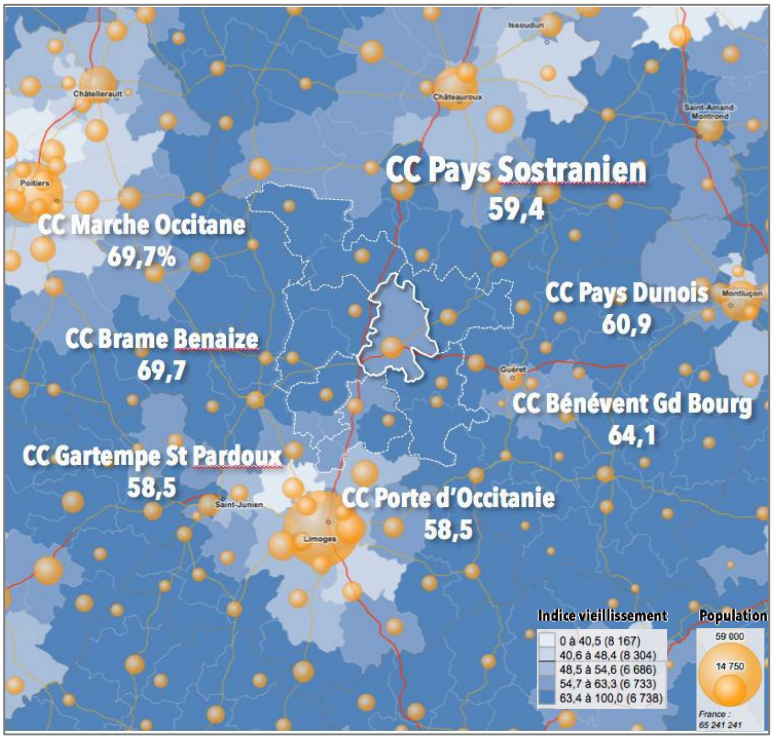
Structurellement, la population sur le territoire du Pays Sostranien vieillit. Les tranches d'âges des populations de plus de 60 ans augmentent plus que celles des moins de 20 ans. Ce phénomène s'inscrit dans une tendance global de vieillissement de la population constatée à l'échelle nationale.

Toutefois le vieillissement démographique sur le territoire du Pays Sostranien est moindre que sur les territoires limitrophes.

L'indice de vieillissement est de 59,4 sur le territoire du Pays Sostranien et inférieur à celui des territoires voisins (cf. carte indice de vieillissement de la population). Les classes d'âges supérieures à 45 ans sont « sous représentées » par rapport à la situation départementale.

Le caractère accueillant du territoire du Pays Sostranien (nouvelle hausse démographique enregistrée sur les dernières périodes), l'offre en équipement, la connectivité du territoire et notamment aux pôles limougeaud et castelroussin, la dynamique de l'emploi concourent au phénomène de moindre vieillissement du territoire.

Indice de vieillissement de la population (INSEE)



Une progression de l'emploi dans un contexte global de perte d'emploi

Sur le marché de l'emploi la tendance suivie par le territoire du Pays Sostranien semble lui être spécifique.

Le territoire se singularise de ses voisins territoriaux.

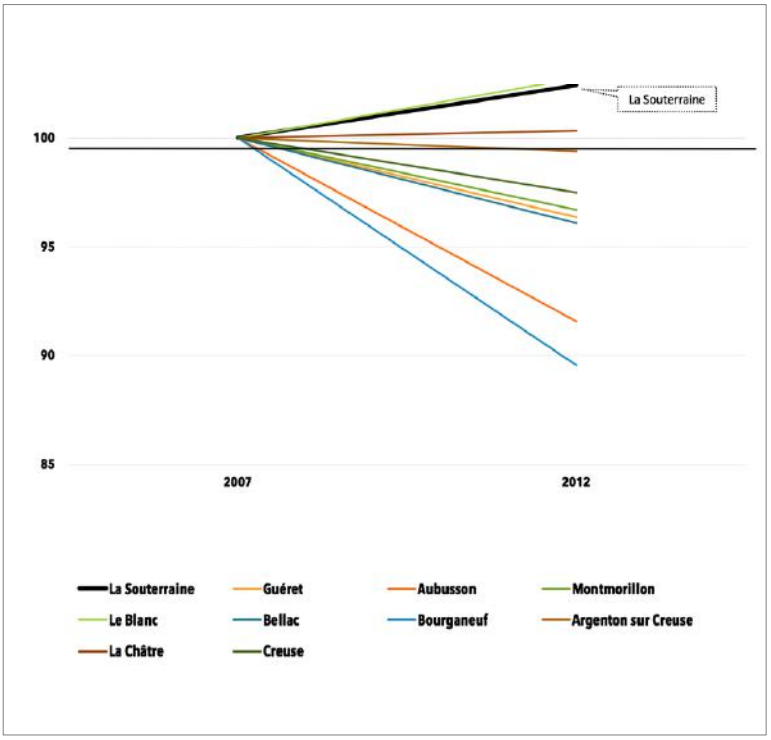
En effet, dans un contexte économique où l'emploi est atone, celui-ci poursuit sa croissance sur le territoire du Pays Sostranien.

La Souterraine (unité urbaine) enregistre une croissance de l'emploi qui est également très nettement perceptible à l'échelle de l'ensemble du territoire intercommunal.

En comparaison avec les plus grandes villes des unités urbaines, seules La Souterraine, La Châtre et Le Blanc ont connu une augmentation d'emplois sur la période 2007-2012.

Un des effets visibles du fonctionnement du territoire du Pays Sostranien est sa capacité à être moins impacté que ses voisins par des tendances globales de perte d'emploi.

Evolution de l'emploi des unités urbaines entre 2007 et 2012 (INSEE)



1. UN TERRITOIRE STRUCTURANT

1.3 Une complémentarité interne entre les différentes parties du territoire, source de diversité … de développement ?

Une évolution démographique qui s'appuie sur l'attractivité résidentielle

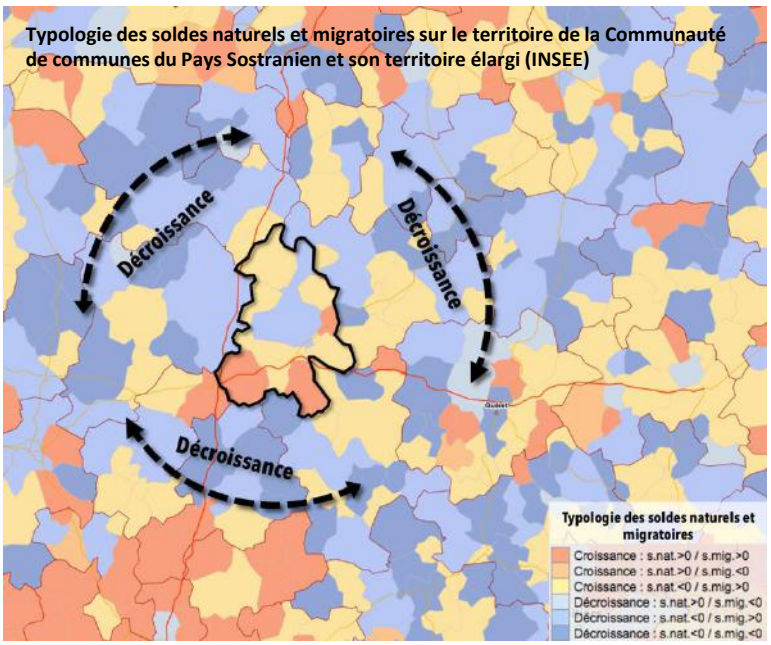
Au sein du périmètre du territoire intercommunal, la croissance démographique est globalement portée par l'ensemble des communes.

Le moteur de la croissance démographique est soutenue par un solde migratoire positif et croissant au cours de la période 1975-2012 (entre 0,3% et 0,4% sur la période 1975-1999 , 0,9% entre 1999-2007 et 1,3% entre 2007-2012). Il témoigne du renforcement de l'attractivité résidentielle du territoire.

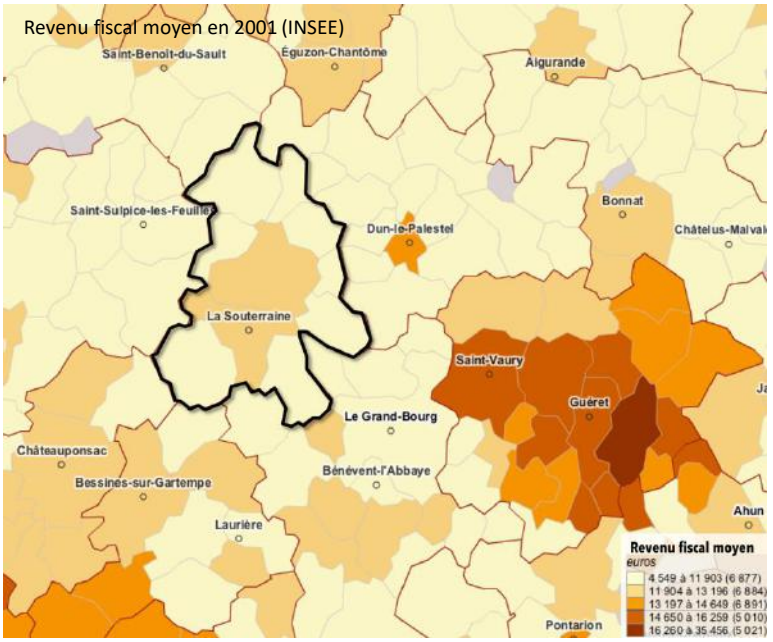
Si l'ensemble des communes du Pays Sostranien bénéficie d'un solde migratoire positif, ce dernier n'est pas toujours suffisant pour compenser une perte de population. Sur les communes de Bazelat et de Saint-Agnant-de-Versillat, le solde migratoire positif n'a pas permis de compenser la diminution de la population liée à un solde naturel négatif.

Aussi, une des forces du territoire, semble reposer sur la complémentarité des dynamiques démographiques de chaque commune répondant à des logiques propres mais participant à une dynamique globale de croissance.

Typologie des soldes naturels et migratoires sur le territoire de la Communauté de communes du Pays Sostranien et son territoire élargi (INSEE)



Revenu fiscal moyen en 2001 (INSEE)



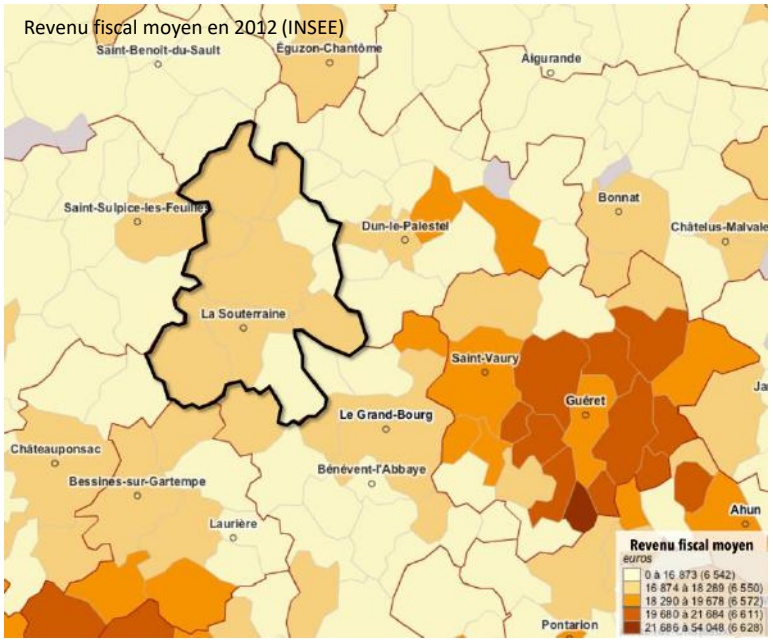
Un revenu médian à la hausse et qui apparaît plus équilibré entre les communes

Le dynamisme démographique, résidentiel et économique du Pays Sostranien, s'accompagne d'une élévation globale du niveau de vie des ménages et plus largement du territoire. L'élévation des revenus fiscaux enregistrée depuis 2001 traduit une évolution de la composition des ménages présents sur le territoire.

Le profil sociodémographique du Pays Sostranien tend à s'équilibrer à l'échelle du territoire. Les revenus par ménage sont à la hausse entre 2001 et 2012 et la richesse des foyers se diffuse sur l'ensemble des communes. Le revenu fiscal moyen oscille entre 17 000 et 18 000€ en 2012, alors qu'en 2001 il était largement inférieur. (+/- 13 000€)

La différenciation sociodémographique qui opposait le Pôle de La Souterraine et les communes rurales du Pays Sostranien en 2001, se lisse sur la période de référence 2012 au bénéfice d'un équilibre interne du territoire.

Revenu fiscal moyen en 2012 (INSEE)



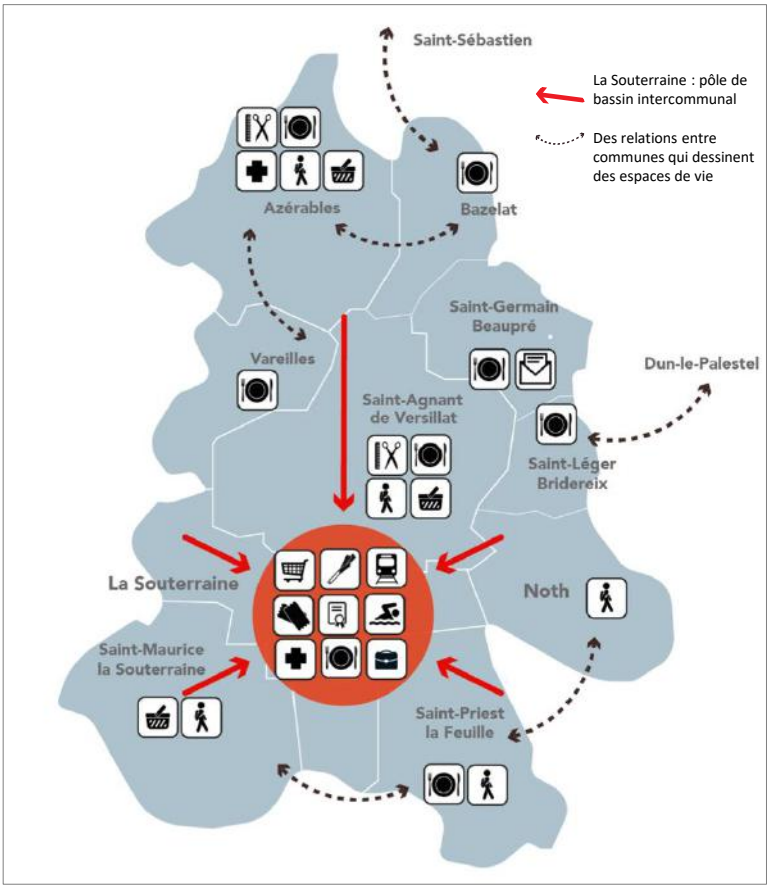
Une offre en équipement complémentaire à l'échelle du territoire

A l'échelle du territoire s'organise une diffusion et une complémentarité de l'offre en équipements.

La Souterraine constitue un pôle d'équipements et de services majeurs et structurant à l'échelle du territoire intercommunal. Le territoire du Pays Sostranien dispose d'une large gamme d'équipements supérieurs particulièrement attractifs en milieu rural (cinéma, centre aquatique, gare, collège et lycée, enseignement supérieur, surfaces commerciales et centre ville commerçant à La Souterraine…).

Complémentairement, le Pays Sostranien porte une fonction d'équipement et de services de proximité qui contribue à maintenir une campagne vivante et habitée. L'offre locale en équipements et services est assurée par un réseau de pôles : Azérables , Saint-Agnant de Versillat et dans une moindre mesure Saint-Maurice-la-Souterraine.

Dans ce fonctionnement polarisé, chaque commune joue un rôle particulier et s'inscrit dans un espace d'interaction dessinant un bassin de vie intercommunal complet.

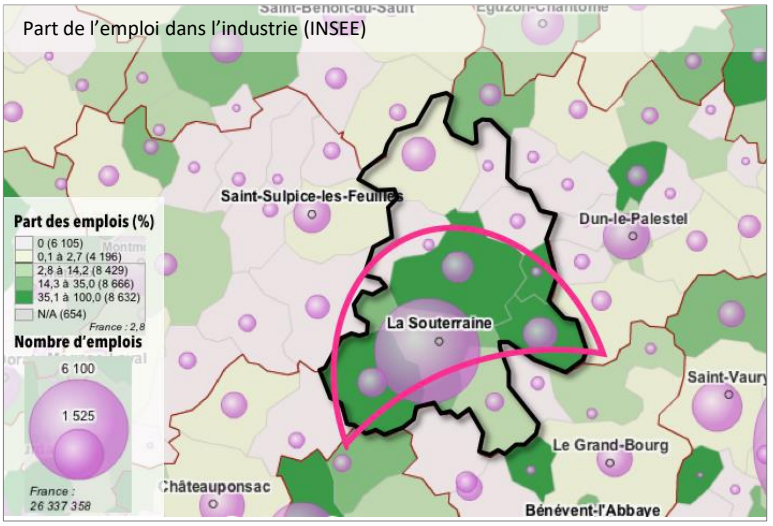


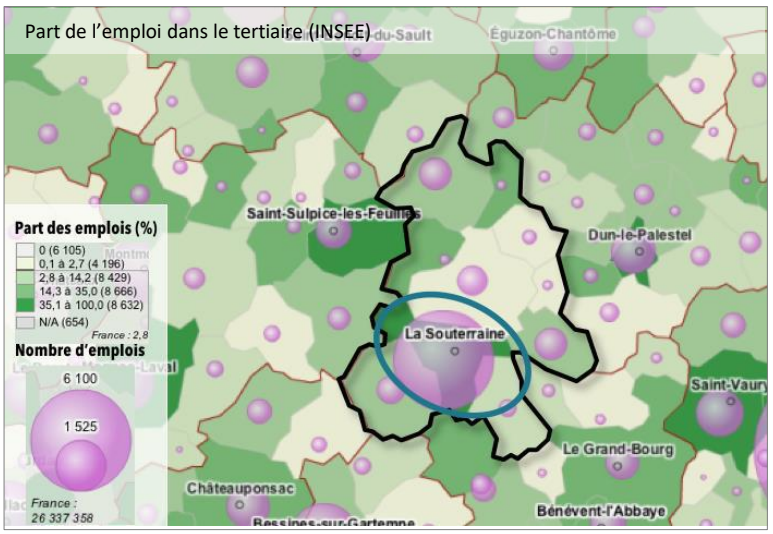
Une répartition et une complémentarité des fonctions productives entre les communes

La réalité économique du territoire du Pays Sostranien repose sur une complémentarité des profils économiques des communes.

A l'échelle du territoire du Pays Sostranien, la tendance met en lumière un tissu économique local équilibré entre économie productive et présentielle. Si le poids de la sphère présentielle est important, le poids industriel demeure particulièrement prégnant sur le territoire du Pays Sostranien.

Sur les 582 entreprises présentes sur le territoire du Pays Sostranien 52,1% sont liées aux activités présentielles (54% en Creuse) et 47,9% à la sphère productive contre 45% à l'échelle du département).





Une diversité paysagère à l'échelle de l'intercommunalité

Le territoire du Pays Sostranien présente des atouts incontestables sur le plan du grand paysage. Prenant place dans les paysages agricoles et bocagers de la Basse Marche, il recèle une réalité complexe d'ambiances paysagères. Le plateau bocager du Pays Sostranien présente 3 entités paysagères distinctes qui révèlent la diversité et la richesse des paysages des communes de l'intercommunalité.

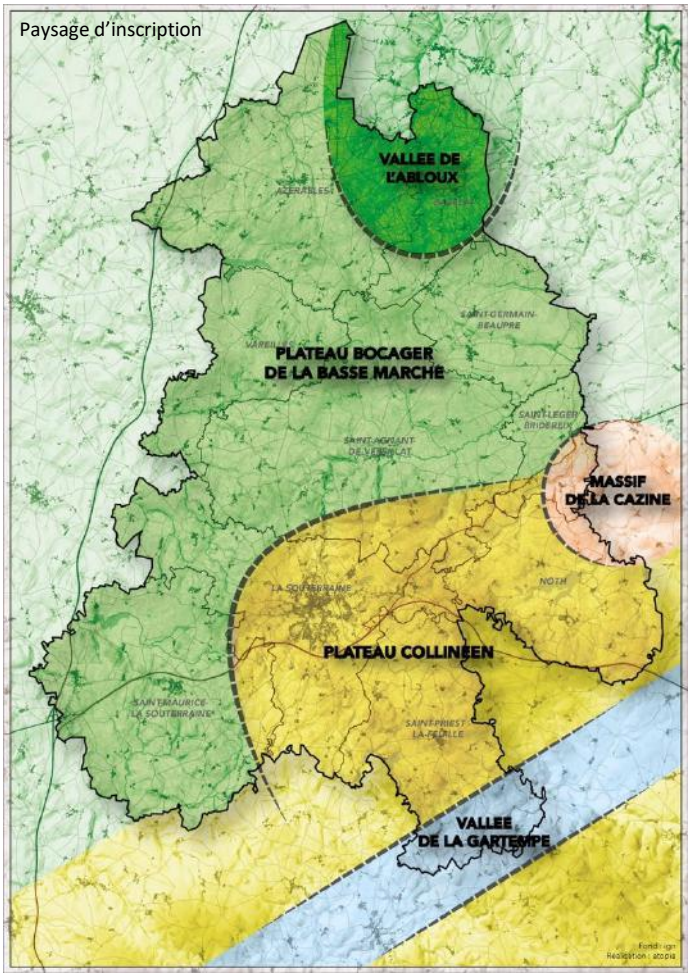
Cette rencontre est à l'origine d'une palette de paysages attractifs, à la valeur reconnue et partagée qui participent à l'identité et à l'attractivité globale du territoire.

Le site inscrit des Combes de la Cazine constitue un événement paysager et naturel reconnu et protégé. De nombreux autres éléments et monuments naturels et remarquables ponctuent le paysage local et présentent un caractère pittoresque indéniable.

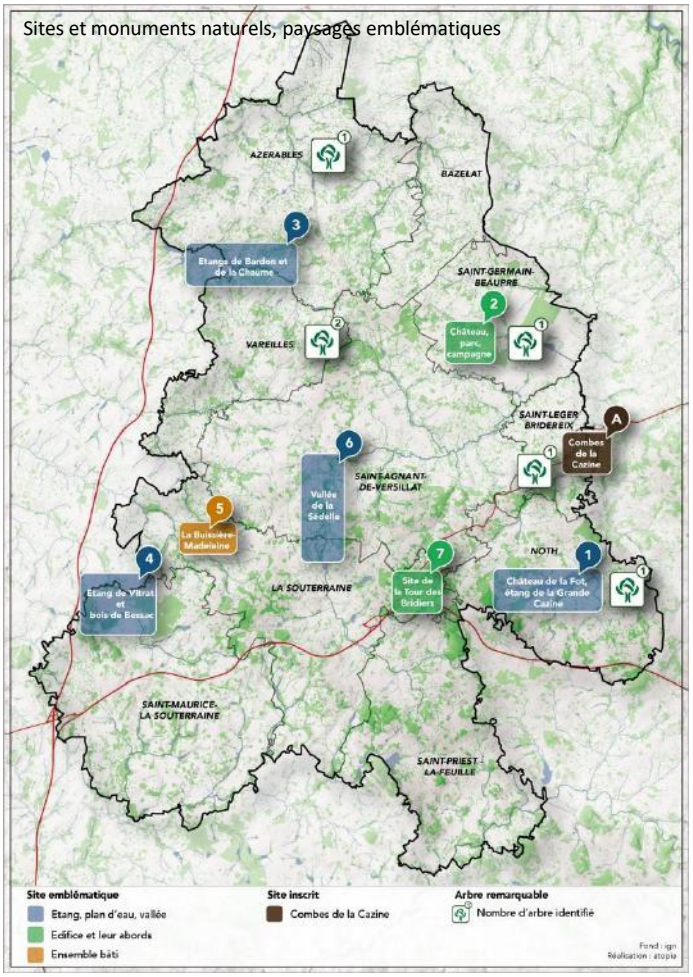
A l'échelle du Pays Sostranien, 7 sites sont identifiés comme emblématiques. Etangs et vallées, édifices et leurs abords... représentent environ 3 344 hectares de paysage remarquable, soit 12 % du territoire intercommunal.

C'est donc à travers une diversité des motifs paysagers et des ambiances que s'affirment la force et la spécificité des paysages du Pays Sostranien. De façon complémentaire, les paysages locaux, contribuent à une offre territoriale diversifiée en lien avec l'attractivité globale du territoire.

Paysage d'inscription



Sites et monuments naturels, paysages emblématiques



2. LES DEFIS ET LES RISQUES

Si le territoire présente une capacité à conserver une trajectoire nourrie par son attractivité résidentielle et économique, certaines évolutions récentes laissent percevoir des risques qui interrogent la pérennité du modèle à l'œuvre.

Le repérage de ces signaux faibles interpelle dès lors la définition de la trajectoire souhaitée par les élus.

Défi n°1 – Le vieillissement…

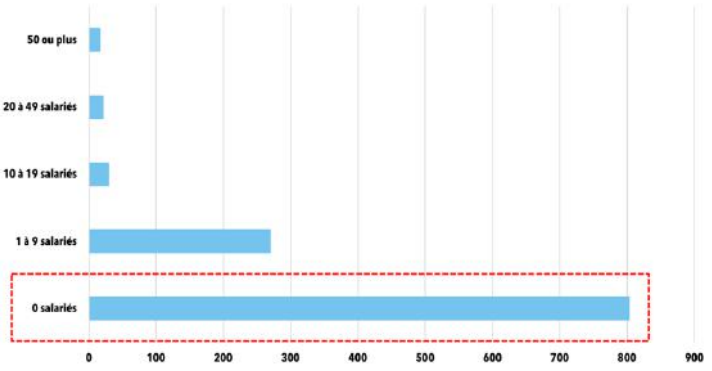
… de la population

Le vieillissement démographique est une réalité du territoire même si la tendance est moins prononcée que pour les territoires ruraux voisins. Dans ce contexte, les questions de la régénération démographique, de la relève du territoire prennent sens.

Entre 2007 et 2012, le Pays Sostranien a connu une croissance des classes les plus âgées (supérieures à 60 ans) : elles représentaient 31,6% et 34,1% entre 2007 et 2012.

Le maintien et l'accompagnement des personnes âgées sur le territoire de la Communauté de communes du Pays Sostranien constitue un réel enjeu pour les services publics. La question d'une offre en services efficiente et adaptée aux besoins des séniors, de la capacité du territoire à répondre sereinement aux attentes des plus anciens se posent pleinement.

Nombre de salariés par établissement sur le territoire de la Communauté de communes du Pays Sostranien en 2012 (INSEE)

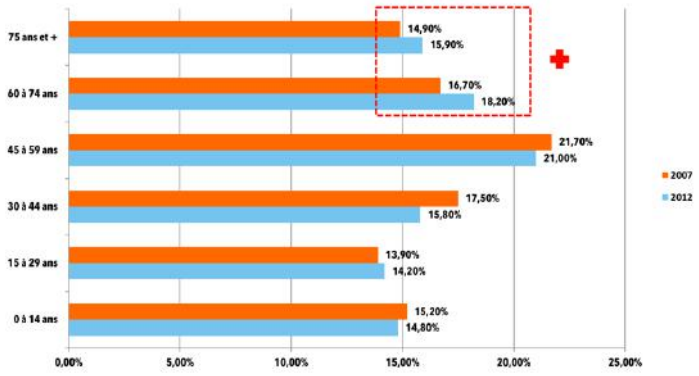


… des forces vives

Au-delà d'une offre en service adaptée, le défi économique en lien avec le vieillissement démographique intéresse également la passation et la continuité des activités économiques. Le territoire de la Communauté de communes du Pays Sostranien recense beaucoup d'entreprises sans salarié (800 entreprises ne comportent pas de salariés).

Dans cette tendance de vieillissement global du territoire, le gérant - senior, qui vieillit aussi - pose la question, à terme, de la reprise des structures économiques existantes.

Evolution de la composition de la population de la Communauté de communes du Pays Sostranien (INSEE)

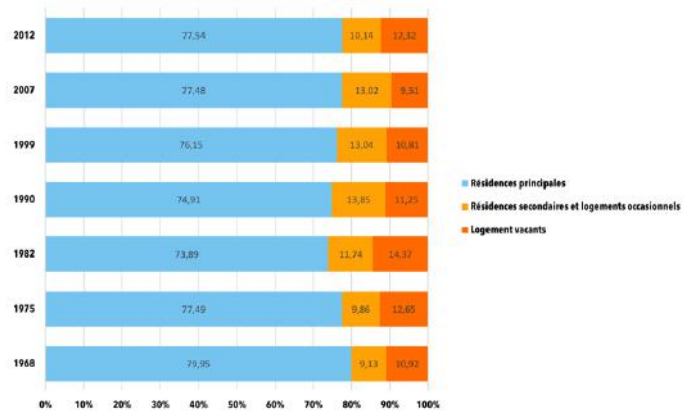


… des logements

L'adaptation du parc résidentiel constitue une autre question de fond. Depuis 2007, le parc de logements vacants croît de manière continue passant 9,5% à 12,3% en 2012 (de 599 à 829 logements vacants, soit 240 unités supplémentaires). L'existence d'un large volant de logements vacants nécessite d'être intégrée dans la stratégie « Habitat et Accueil résidentiel » de territoire.

Ces logements vacants constituent un gisement à réinvestir pour alimenter l'offre résidentielle du territoire de la Communauté de communes du Pays Sostranien.

Composition du parc de logements de la Communauté de communes du Pays Sostranien de 1968 à 2012 (INSEE)



Défi n°2 – Le changement de modèle territorial

Le territoire du Pays Sostranien connaît un glissement de son modèle territorial en faveur d'une résidentialisation.

L'accélération du développement des résidences principales depuis 2007 se révèle plus importante que la création d'emplois. Cette tendance est en mesure d'interpeller la pérennité de la force économique du territoire.

Le défi à relever est de conserver un équilibre entre attractivité résidentielle et attractivité économique pour contrecarrer le phénomène engagé de résidentialisation du territoire du Pays Sostranien et le risque de dépendance économique.

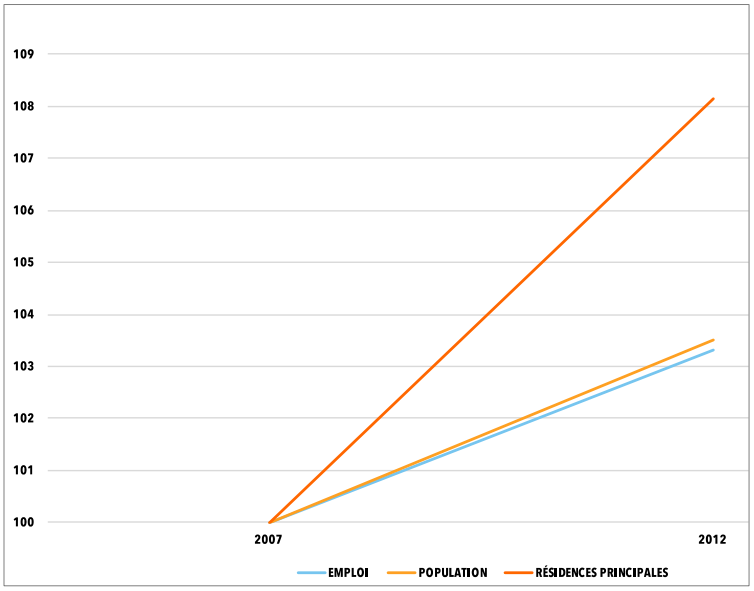
Autre élément : la diminution du poids de La Souterraine dans l'armature territoriale intercommunale.

Si le territoire du Pays Sostranien connaît une croissance démographique, il est également marqué par un affaiblissement du poids de La Souterraine vis à vis des autres communes.

Depuis 1999, le poids démographique de La Souterraine s'affaiblit de manière continue passant de 50,1% à 48,2% entre 1999 et 2012. Cette tendance, si elle se poursuit, constitue un risque d'affaiblissement du pôle de La Souterraine tant à l'échelle intercommunale que du bassin de vie.

Ceci alors que l'existence d'une polarité forte et structurante est indispensable au maintien de la réalité territoriale et fonctionnelle du Pays Sostranien.

Evolution des emplois, de la population et des résidences principales en 2012 (INSEE)



Défi n°3 – Les mutations spatiales

Accueil de nouveaux habitants, résidentialisation du territoire, développement économique, nouveaux équipements sur le territoire du Pays Sostranien s'accompagnent d'une évolution des modes d'occupation de l'espace. La Communauté de communes du Pays Sostranien est un territoire rural qui comprend des espaces urbanisés en progression.

Le territoire est marqué par une augmentation des surfaces artificialisées (environ +10% par an);

À travers l'accélération des chiffres statistiques, cette tendance traduit également une évolution des paysages, des usages de l'espace et notamment de l'activité agricole.

Enveloppe urbaine 1999 : 700 hectares

Enveloppe urbaine 1999-2006 : 740 hectares

Enveloppe urbaine 2006-2012 : 788 hectares

Défi n°4 – La banalisation environnementale du territoire

En tête du bassin Loire-Bretagne, le réseau hydrographique sur le territoire du Pays Sostranien se caractérise par la multitude de sources et un chevelu dense. Cependant, la qualité des eaux superficielles n'est pas à la hauteur du statut de tête de bassin versant. Depuis plus de 30 ans, la multiplication des étangs, l'accroissement de la pollution domestique, des pratiques agricoles inappropriées et l'absence d'entretien conduisent à une dégradation des milieux et des paysages des bassins.

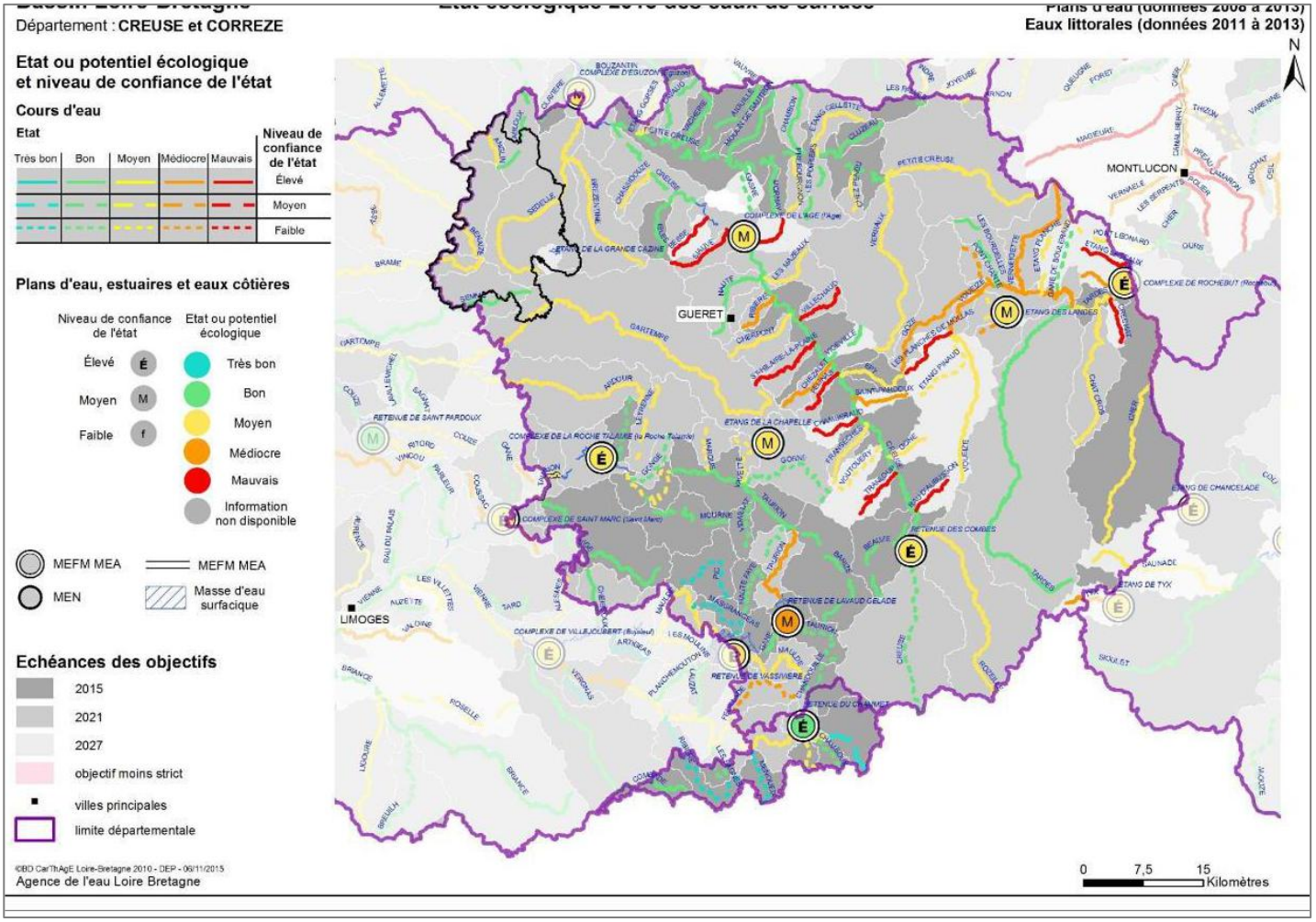
La qualité environnementale du territoire est un enjeu majeur. L'objectif d'atteinte du bon état écologique des eaux superficielles qui n'a pas été atteint en 2015, est décalé à 2021.

La pression environnementale apparaît être un enjeu non négligeable. Les options de développement retenues dans le cadre du projet de territoire doivent veiller à ne pas accentuer la situation, à mettre en œuvre les moyens visant à une amélioration de la fonctionnalité, de la qualité environnementales afin de maintenir un territoire fonctionnel sur le plan environnemental, et attractif pour les acteurs et les usagers de notre territoire.

Qualité des eaux du réseau hydrographique de la Communauté de communes du Pays Sostranien en 2013 (*source : Agence de l'eau Loire-Bretagne)*

Cours d'eau	Etat écologique	Etat biologique	Etat chimique	IBD	IBG	IBMR	IPR
La Semme							
La Brame							
L'Abloux							
L'Anglin							
La Sedelle							
La Gartempe							
La Benaize							

Etat	Très bon	Bon	Moyen	Médiocre	Mauvais



3. LES LEVIERS

Bien qu'il s'appuie sur une réalité territoriale indéniable, le modèle de développement du territoire du Pays Sostranien semble interpellé par des évolutions récentes. Celles-ci doivent être prises en compte dans la définition, par les élus, de la stratégie future du territoire.

Dans un environnement régional moins porteur et à l'écart des flux métropolitains, le territoire du Pays Sostranien présente une capacité d'action limitée, cependant, il dispose de ressources au potentiel non négligeable.

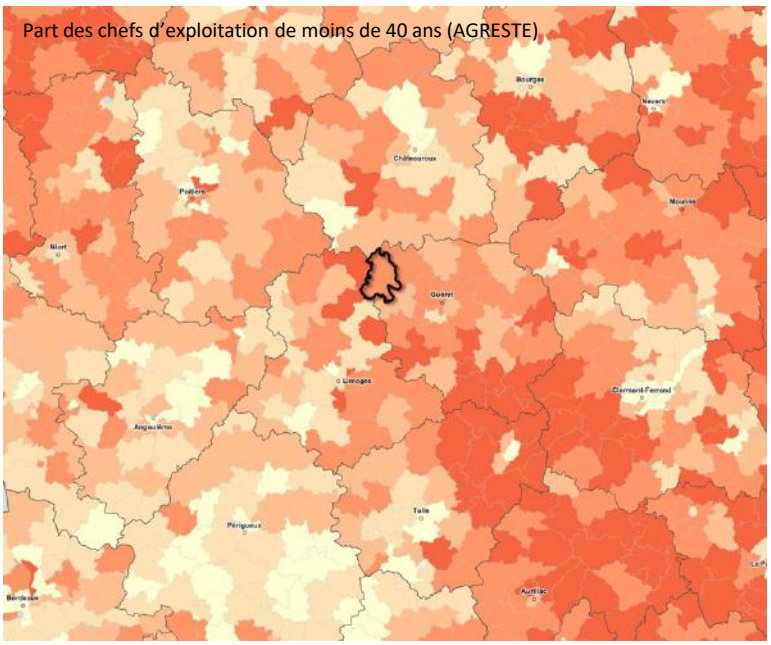
Des ressources locales pour une adaptation du territoire au contexte agricole en évolution

Occupant environ 70% de l'espace du Pays Sostranien et recensant quelques 293 exploitations, l'activité agricole demeure une composante forte du territoire.

L'agriculture du Pays Sostranien connaît une transformation avec une diminution continue du nombre d'exploitations et une hausse de la SAU moyenne par exploitation.

Dans cette dynamique de concentration, le territoire du Pays Sostranien dispose cependant de nombreux atouts :

- une agriculture extensive (poly-élevage et élevage) qui apporte une contribution globale positive au bon fonctionnement agro-environnementale du territoire
- un profil plutôt jeune des chefs d'exploitations qui met en avant une capacité des acteurs agricoles à une adaptation - évolution de l'économie agricole.

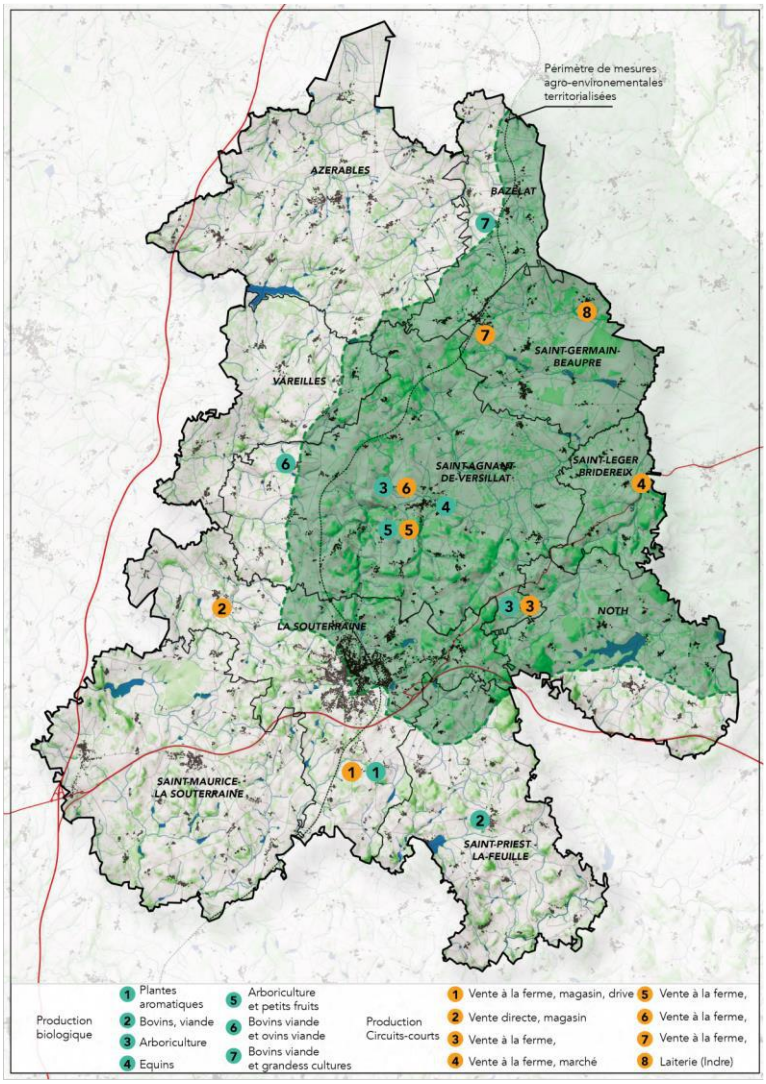


Le territoire agricole est promoteur d'une agriculture de qualité reconnue liée aux productions locales, aux labels et appellations :

- des parcelles agricoles font l'objet de mesures agro-environnementales sur une large séquence Nord-Est du territoire du Pays Sostranien,
- la présence d'agriculture biologique (une dizaine d'agriculteurs) et de producteurs en circuits-courts et des points de vente directe,
- une appellation d'origine contrôle (OAP) Pomme du Limousin sur les communes de Saint-Germain Beaupré et Saint-Agnant de Versillat.

Ces démarches de qualité et cette stratégie de diversification apparaissent positives et porteuses d'adaptation.

Aussi, nonobstant les difficultés structurelles de ce secteur d'activités et les incertitudes permanentes liées à son organisation, le territoire du Pays Sostranien dispose d'une population de chefs d'exploitants jeunes plus enclins à nourrir des démarches d'adaptation et d'innovation.



Un potentiel touristique porteur de développement économique et de valorisation du cadre de vie

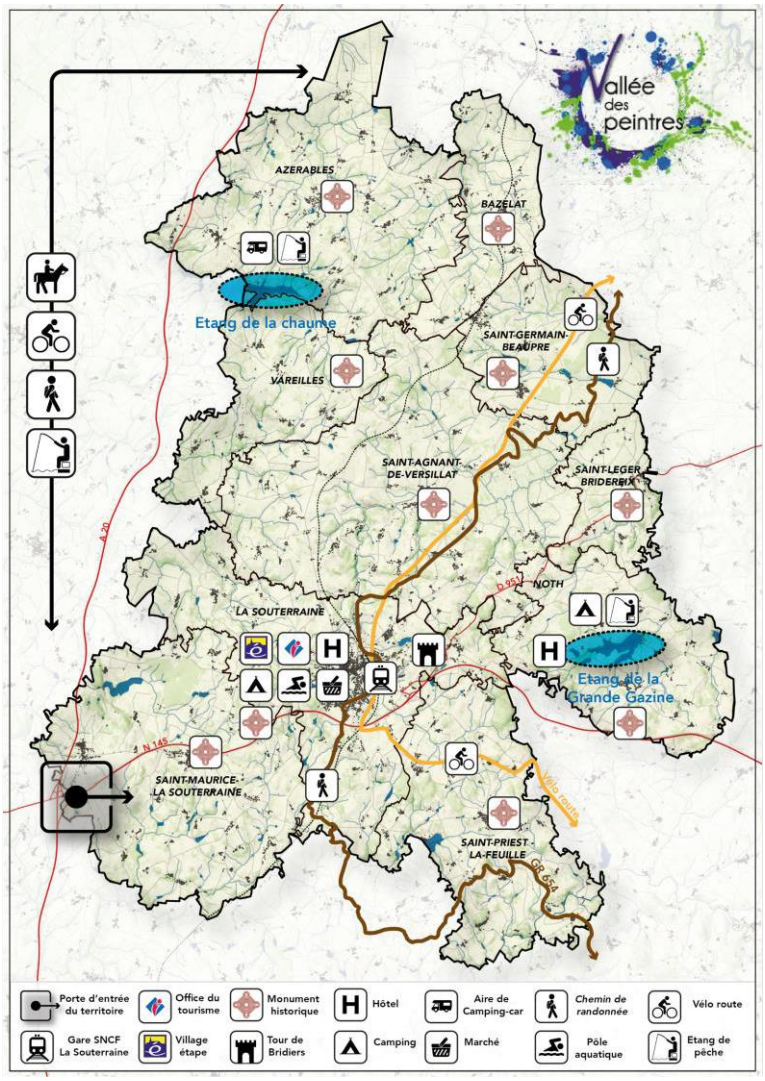
Le territoire présente sans conteste un capital et une diversité touristiques de premier plan avec La Souterraine comme attracteur touristique d'importance : Label Village Etape, centre ville historique, Tours de Bridiers et son festival « Son et Lumière »,…

Plus largement, le territoire présente une diversité d'atouts porteurs avec un environnement naturel propice aux activités de loisirs : étangs de la Chaume et de la Cazine, patrimoine bâti avec pas 21 édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques, Véloroute Ouest Creuse et nombreux parcours cyclo touristiques, GR « Voie de Vézelay et nombreux et réseaux de randonnées,…

La proximité de la Vallée des Peintres constitue un potentiel d'amplification de la stratégie touristique et de loisirs du Pays Sostranien. Une mise en écho et une complémentarité des territoires et de leur offre touristique sont aujourd'hui reconnues comme levier de développement local.

Le potentiel touristique intervient aussi en réponse aux besoins des habitants et aux attentes locales des usagers en matière d'accès à la nature, de loisirs, d'activités récréatives.

Un potentiel touristique porteur de développement économique et d'un cadre de vie de qualité



Un patrimoine bâti pluriel qui anime et qualifie l'ensemble des communes

Le territoire du Pays Sostranien abrite une réalité d'ambiances et de diversité paysagères.

L'empreinte rurale et agricole des paysages sostraniens, les ambiances de campagne habitée participent à une identité, une image de territoire de qualité et constituent sans nul doute un facteur de développement capable de maintenir et de conforter l'attractivité locale.

Une identité patrimoniale, une empreinte architecturale rurale

Des investissements qui accompagnent le renouvellement de l'image du territoire et la qualité de vie des habitants

La croissance démographique et économique, appelle une politique d'investissements de la part des communes et de l'intercommunalité, mais aussi des partenaires institutionnels (région, département) pour les investissements dans l'enseignement, les transports…

Le territoire du Pays Sostranien poursuit une politique d'investissement ambitieuse.

La stratégie engagée participe à conforter le pôle de La Souterraine et l'accroissement de la qualité du cadre de vie pour les habitants.

Le centre aquatique, le centre culturel Yves Furet, la coulée verte le long de la Sédelle, la Halle, sont autant d'éléments qui contribuent à rendre le territoire attractif et vivant sur le plan résidentiel et économique.

Localement, les communes mènent localement des projets d'investissements qui participent à maintenir une offre de services et d'équipements de qualité et de proximité pour conserver une campagne vivante et attractive : bar-restaurant d'Azérables, réseaux de bibliothèques communales…

Dans le contexte actuel de mise en tension des capacités financières des collectivités territoriales, la réalisation de ces investissements apparaît comme une opportunité dont les effets doivent être accompagnés et amplifiés au bénéfice du redéploiement du territoire.

Le PAC, une offre qualitative au service d'une capacité de développement économique supérieure

Rares sont les territoires ruraux à proposer une offre foncière économique aussi importante.

Le PAC, projet interdépartemental, se développera à terme sur quelques 110 ha. Stratégiquement situé sur le nœud routier A20-N145, et positionné sur les secteurs de la Haute Technologique, des éco-activités, des prestations de services, du E-commerce de logistique et de l'industrie, le PAC constitue un levier de développement positionné sur le marché économique du Grand Sud-Ouest.

Il est un véritable outil de développement économique du territoire du Pays Sostranien et plus largement du Nord Limousin.

Ainsi le Pays Sostranien présente une capacité d'accompagnement de l'activité industrielle et de l'emploi en réponse aux attentes et aux besoins du maintien d'une base industrielle et d'une réalité économique locale liée à la production.

Le PAC participe aussi à un effet de vitrine économique et positionne le territoire sur un marché foncier économique spécifique et recherché.

La pertinence du maillage économique, la réalisation à terme des projets de développement (La Prade, extension du PAC,...) , sont essentiels car ils promettent une « autonomie » économique du territoire du Pays Sostranien et donc une liberté accrue dans la conduite de la stratégie globale de développement de l'intercommunalité.

Une disponibilité foncière et une diversité de l'habitat pour un développement de l'offre résidentielle

La question de la répartition et de l'équilibre spatial de la croissance du territoire du Pays Sostranien est un enjeu majeur. La polarisation du territoire par La Souterraine, nécessaire à l'inscription, à la lisibilité et à l'attractivité du Pays Sostranien, doit également permettre l'équilibre fonctionnel et spatial avec les communes rurales.

La stratégie foncière menée sur le plan du développement économique est également conduit dans la politique résidentielle. Les communes de l'intercommunalité ont mené une politique d'acquisition foncière à la mesure de leur capacité financière. Il en ressort un levier foncier intéressant qui témoigne d'une volonté locale de maintenir un potentiel d'accueil résidentiel et donne des marges d'intervention pour un urbanisme voulu, qualitatif et intégré.

Parallèlement à cette stratégie d'acquisition foncière, s'associe une stratégie immobilière.

Le territoire recense un parc social important qui contribue à l'attractivité globale territoire : il accueille 689 logements sociaux en 2013, soit environ 12% de l'offre départementale.

Avec 583 logements sociaux, La Souterraine regroupe près de 80% du parc de logements social. L'offre en logement social est également bien présente sur l'ensemble des communes rurales du Pays Sostranien. Les communes de Saint-Germain-Beaupré, Saint-Maurice-La-Souterraine et Azérables accueillent chacune environ 20 logements locatifs sociaux. Les autres communes comptent moins de 15 logements par commune.

Des potentiels pour la valorisation des ressources locales

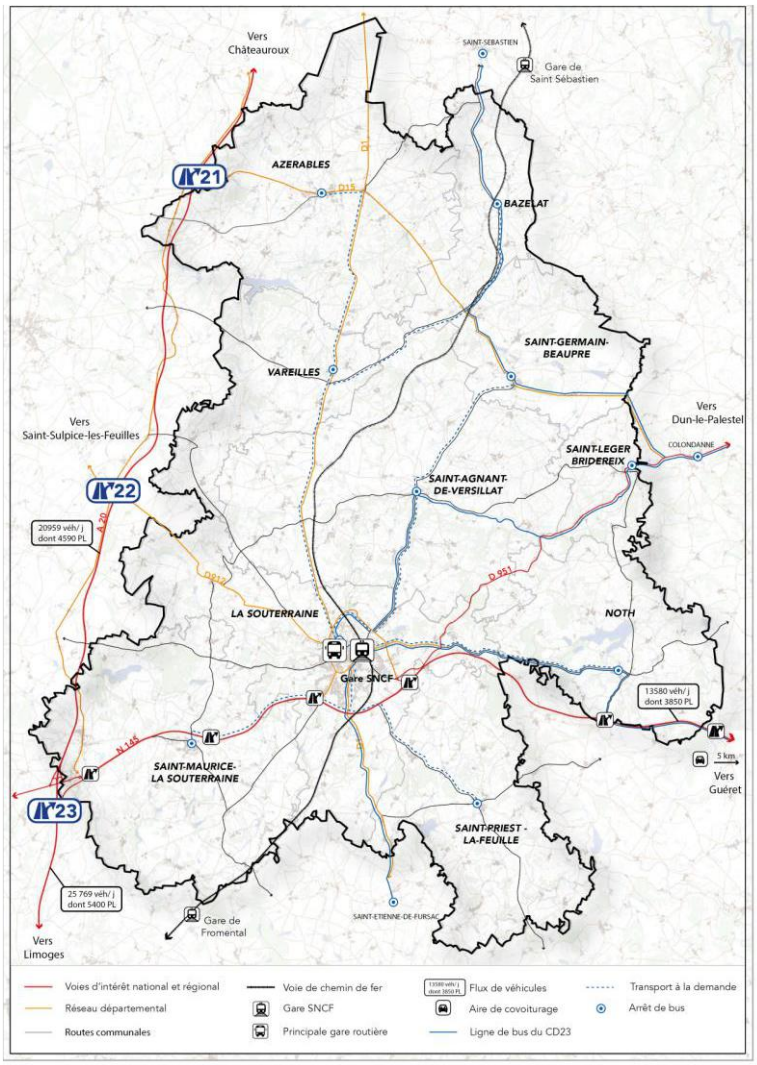
Le projet de territoire constitue une étape d'importance dans la définition des actions et des objectifs de développement des Energies Renouvelables (EnR). C'est aussi l'occasion de saisir les opportunités et les intérêts économiques que constituent le développement de la filière EnR sur le territoire du Pays Sostranien.

A l'heure actuelle, du Pays Sostranien recense un parc éolien en activité et des projets de nouveaux parcs (le conseil communautaire a adopté une position de principe favorable à l'engagement d'une réflexion sur le potentiel éolien du territoire). Un projet de développement de réseau de chaleur au bois est également à l'étude sur La Souterraine.

Le territoire du Pays Sostranien est reconnu pour son bon potentiel de développement des EnR : nombreuses zones favorables identifiées au Schéma Régional Eolien et ressources intéressantes pour le bois-énergie Les ambitions de maîtrise des énergies et d'accélération du développement des EnR participent également au positionnement du territoire sur une ligne énergétique vertueuse qui peut constituer un positionnement territorial attractif pour le monde économique, les usagers du territoire, les habitants actuels et futurs.

Un pôle gare de territoire

Rayonnant sur un large bassin de vie à tonalité rurale, principale porte d'entée et de sortie du territoire du Pays Sostranien et La Souterraine, l'affirmation, l'amplification de cet équipement apparaît comme un opportunité de développement forte pour le territoire.



EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

LES PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

Les travaux menés dans le cadre du diagnostic ont permis de partager entre les élus une vision commune de la trajectoire suivie par le territoire du Sostranien.

Cette partie du rapport présente une synthèse du diagnostic transversal stratégique en pointant les éléments ayant servi de base pour la construction des scénarios.

La trajectoire du territoire s'appuie sur des **éléments propres au Sostranien qui lui permettent d'asseoir une attractivité spécifique dans un espace inter-régional** (entre Châteauroux et Limoges) :

- Le Pays Sostranien correspond à une réalité démographique et économique qui lui permet de se distinguer des espaces limitrophes : La Souterraine apparaît comme un pôle résidentiel et d'emplois dont l'attractivité s'appuie tant sur l'importance de l'offre d'emploi que sur celle en équipements et services.
- La capacité de structuration du territoire vis-à-vis d'un espace élargi est également portée par une très bonne desserte par les infrastructures de transports. Le Pays Sostranien est traversé par deux infrastructures routières d'envergure nationale : l'A20 entre Paris et Toulouse et la RN145 qui correspond à la Route Centre Europe Atlantique (RCEA). De plus, la gare ferroviaire de La Souterraine est une étape de la ligne nationale POLLT (Paris Orléans La Souterraine Limoge Toulouse).
- Enfin, d'un point de vue de son inscription géographique, le territoire du Pays Sostranien est marqué par sa fonction de seuil entre les deux principaux bassins français (le Pays d'Oc et le Pays d'Oil). Il appartient à un espace de « marche » qui lui permet à la fois de s'inscrire en ouverture vers le sud Berry tout en étant ancré dans une réalité d'identité limougeaude.

Fort de ces atouts, le Pays Sostranien s'inscrit dans un espace régional aux **évolutions de faible ampleur** qui offrent peu d'opportunités externes de croissance. le territoire du Pays Sostranien reste en lien avec les dynamiques régionales tout en montrant une capacité d'amortissement de ces tendances :

- L'évolution de la croissance démographique connaît un affaiblissement mais reste supérieure à celle connue par les territoires voisins,
- Le vieillissement de la structure démographique est engagé mais dans une moindre mesure que sur les territoires alentours,
- L'emploi progresse moins au cours des périodes récentes que lors de périodes plus anciennes, mais reste en progression dans un contexte de destruction de postes connue par ailleurs.

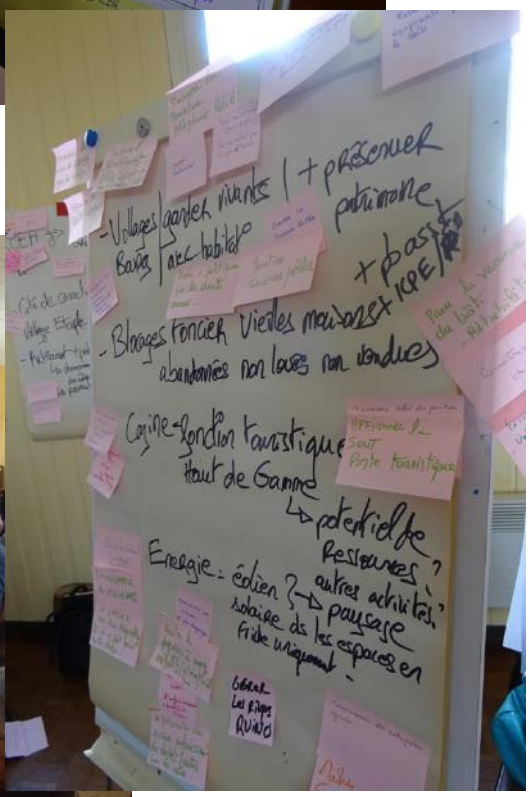
Cette capacité de résilience du territoire s'appuie sur la complémentarité entre les communes qui permet au territoire de proposer une offre territoriale élargie répondant plus facilement aux évolutions des besoins des acteurs socioéconomiques. C'est notamment le cas en matière de diversité de l'offre en logements, de l'offre en équipements, du tissu économique.

Plusieurs défis sont identifié pour asseoir la capacité de projection du territoire à l'horizon 2030 :

- Anticiper les effets du vieillissement : des ressources humaines (résidants et actifs), des acteurs économiques (dont la population agricole), du parc de logements (dont les incidences se manifestent par la désaffection des centres bourgs) ;
- Veiller au maintien de l'équilibre des fonctions du territoire à travers une meilleure mobilisation du parc de logements et le renforcement des fonctions économiques sur le territoire ;
- Maîtriser l'affaiblissement du poids de la ville centre de La Souterraine qui interpelle, à terme, la capacité du territoire à attirer et maintenir une offre territoriale supérieure (diversité des logements, offre de services et d'équipements, etc.) ;
- Intégrer la valorisation environnementale et paysagère du territoire à la stratégie de développement afin de préserver les marqueurs de l'identité locale (ressources en eau et les paysages ruraux).

Les réflexions qui ont mené à la construction du diagnostic et à l'identification des enjeux se sont organisées dans le cadre d'un séminaire intercommunal qui a eu lieu le 23 mai 2016 à Saint-Maurice-la-Souterraine.

Au cours de ce séminaire, des ateliers ont permis aux élus de partager leurs points de vue et de spatialiser les tendances à l'œuvre.



LA CONSTRUCTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

En conclusion, le diagnostic a permis de mettre en avant les atouts dont bénéficie le Pays Sostranien pour envisager son avenir. Il a également permis de mettre en lumière des interrogations quant aux tendances futures qui interpellent sa trajectoire future.

En effet, dans un contexte territorial aux dynamiques faibles, et bien qu'apparaissant comme un pôle structurant et diversifié sur le plan de ses fonctions, le Pays Sostanien doit pouvoir se doter des capacités lui permettant d'assumer pleinement son rôle de pôle inter-départemental.

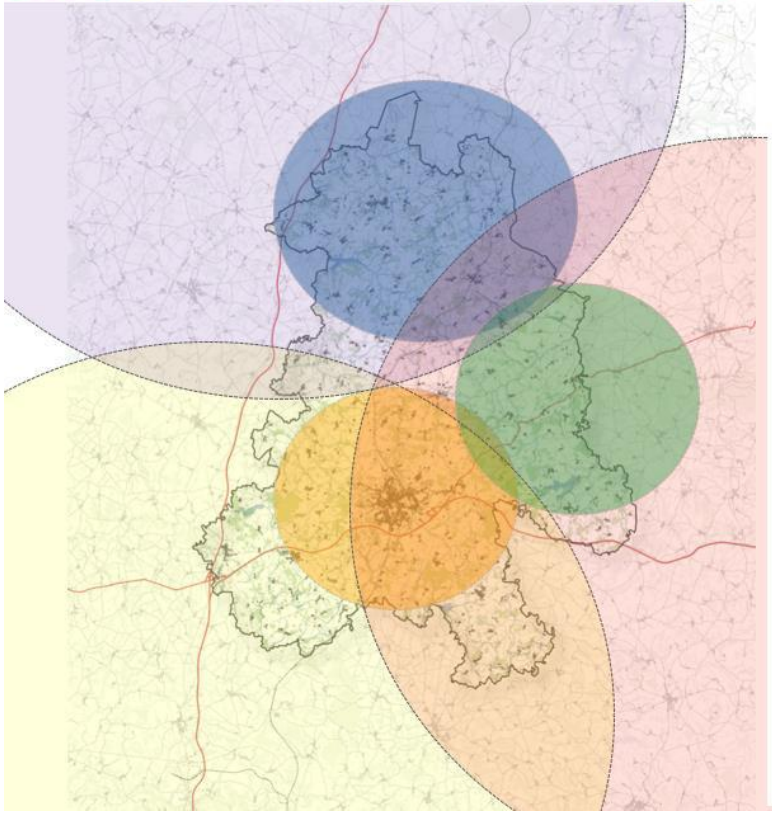
Le territoire doit pouvoir s'adapter aux évolutions de contextes et répondre aux besoins futurs des habitants et des acteurs socioéconomiques.

Le diagnostic a également permis d'identifier les leviers dont disposent les élus pour dégager des marges de manœuvre et poursuivre le développement harmonieux de leur territoire.

Cette réflexion prospective a aboutit à l'identification de quatre scénarios d'évolution possible pour le territoire. Les scénarios déclinent les variables motrices du fonctionnement territorial :

- Le scénario « au fil de l'eau » : Au fil de la Sédelle,
- Le scénario « Le Grand Sostranien »
- Le scénario « Le Bon Vivre Creusois »
- Le scénario « La perle verte ».

Scénario 0. Au fil de la Sedelle



En 2030, le Pays Sostranien apparaît comme un espace rural sous l'influence des agglomérations voisines.

Il est dépendant de Limoges où travaillent une grande part de ses habitants.

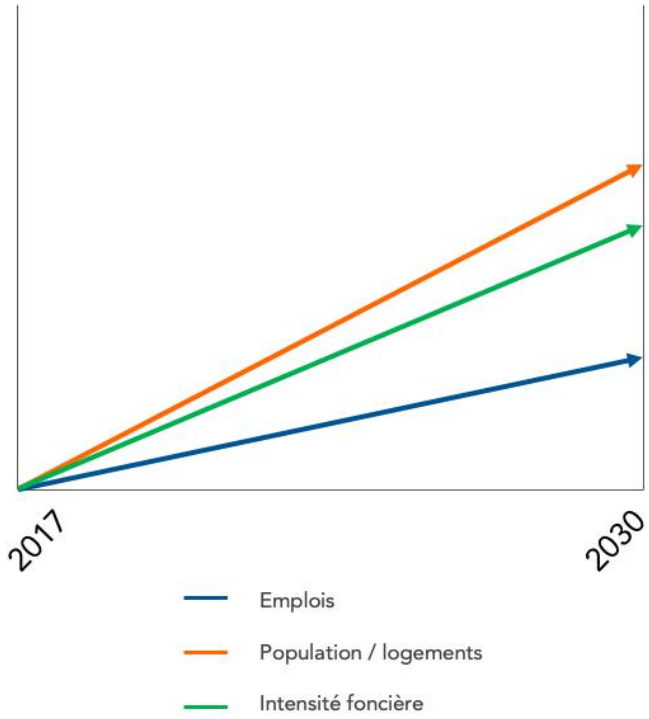
Les communes du Sud se sont développées de façon importante. La RN 145 est un axe de diffusion de l'habitat et de l'activité économique.

Territoire principalement résidentiel, son développement démographique est incertain.

Le niveau de services et d'équipement se maintien difficilement.

Facteurs déterminants	Rôle dans le scénario
Image du territoire	Espace rural intermédiaire entre des agglomérations
Ressources et mode de développement	Au delà d'activités traditionnelles du territoire (polyculture, artisanat,…), développement d'activités présentielles mais dépendantes : services publics à la personnes, commerces GMS,...
Coopération inter-territoriale	Coopérations en place en lien avec le développement économique (PAC)
Pôle Sostranien	Affaiblissement de la place de La Souterraine sur le plan démographique, économique, équipements, commercial,… Les franges urbaines et les bourgs périphériques se développent.
Services de proximité	Affaiblissement de l'offre en services dans les villages et La Souterraine (n'atteint plus la taille critique)
Qualité des espaces et du patrimoine	Altération progressive des qualités du territoire (mitage du bâti, vieillissement du bâti de centre bourg, dévitalisation des centres villes et bourgs
Capacités d'accueil du territoire	Réduites sous l'effet des dispositions règlementaires qui se rigidifient

Scénario 0. Au fil de la Sedelle

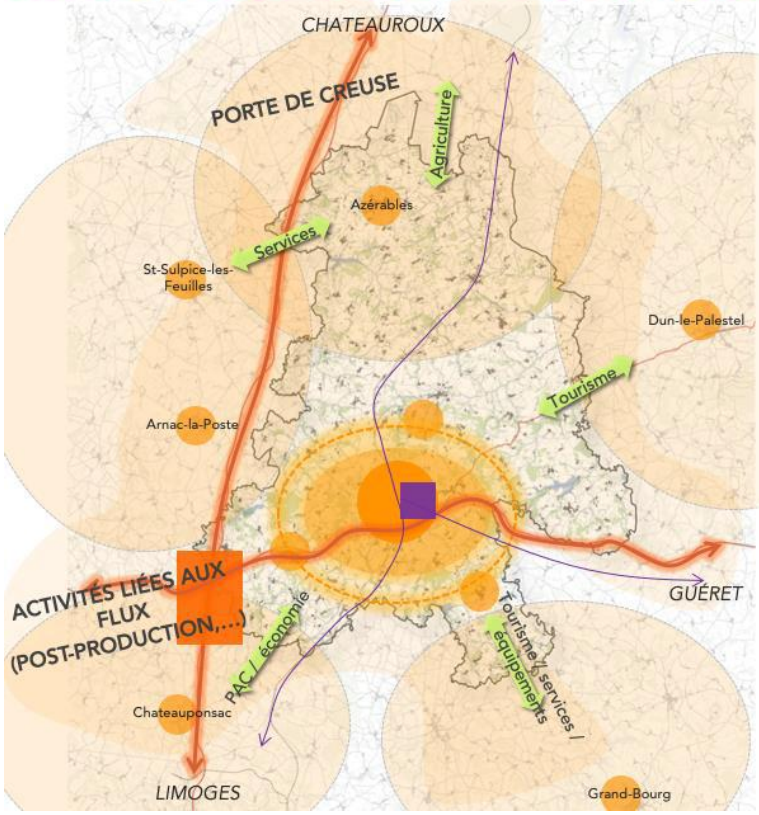


La croissance de la population se poursuit par effet de desserrement des agglomérations limitrophes (moindre effet liés à leurs politiques de maîtrise de l'étalement, mais le territoire dispose d'atouts en terme d'accessibilité).

Les modes constructifs sont plus maîtrisés sous l'effet de la réglementation en vigueur.

L'emploi stagne, le développement économique relève d'un effet de « ventilation » des anciens sites vers les nouvelles « zones ».

Scénario 1. Le Grand Sostranien



En 2030, Le Pays Sostranien est le pôle de la croissance économique de Creuse.

Porté par un pôle urbain élargi et dynamique, il s'affirme comme un pôle majeur de l'axe de l'A20 entre Châteauroux et Limoges.

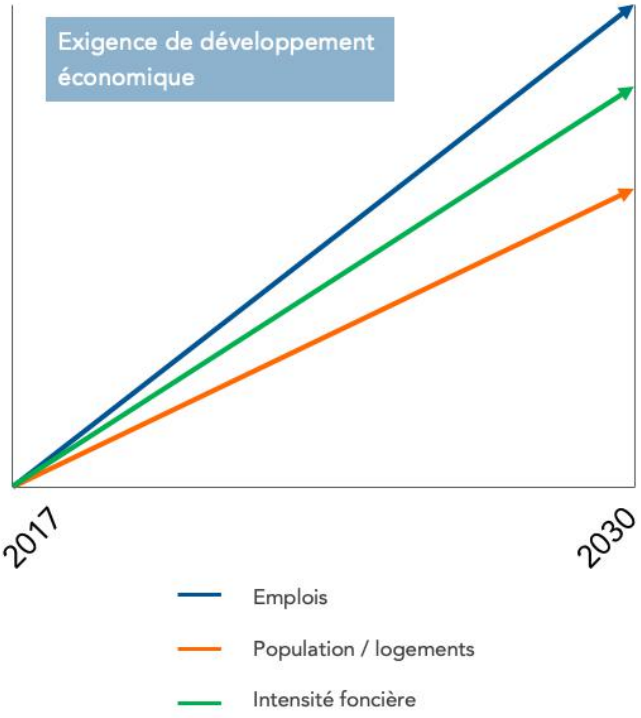
Le territoire s'inscrit au cœur des flux de portée régionale voire nationale : l'accessibilité routière et ferrée sont valorisées.

Sur le plan économique le territoire offre des opportunités de situation géographique pour les entreprises (PAC, porte de Creuse,…), pour les habitants (aires de covoiturage,...), et pour les visiteurs (village étape,...).

Facteurs déterminants	Rôle dans le scénario
Image du territoire	L'image est portée par l'accessibilité du territoire, son ouverture vers l'extérieur et sa capacité à s'insérer au cœur de pôles d'attractivités. La Souterraine et le Pays Sostranien véhiculent une image de « porte » et de « hub » : - sur le plan touristique : le territoire permet d'accéder à plusieurs grands sites départementaux (porte d'entrée autoroutière vers la Creuse), - sur le plan économique : il est au cœur de flux Nord-Sud (A20) et Est-Ouest (RN145) - sur le plan résidentiel : il est à proximité de plusieurs pôles d'emplois et permet une bi-activité des couples
Ressources et mode de développement	La proximité des infrastructures de communication sont valorisées : espaces économiques, villages directement accessibles,… Les filières en lien avec les transports et les process logistiques se développent
Coopération inter-territoriale	Coopérations en place en lien avec le développement économique (PAC)
Pôle Sostranien	La gare ferrée est la gare du Grand Sostranien voire de la Creuse (pour les liaisons vers Paris) : le rabattement et l'intermodalité s'organisent à l'échelle d'un territoire élargi qui dépasse les limites de la communauté de communes actuelle. Le cœur du territoire s'organise en s'appuyant sur La Souterraine et les trois communes périphériques (St Maurice, St Priest, St Agnant), complémentarité (habitat, liaisons douces, commerces,…)
Services de proximité	Le niveau d'équipements et de service s'élève en s'organisant sur le pôle de La Souterraine. L'offre s'inscrit dans la perspective d'un rayonnement vis à vis des territoires voisins en matière de commerces, d'équipements sportifs, culturels,…
Qualité des espaces et du patrimoine	Les espaces agri-naturels sont préservés et développement des activités agricoles (diversification, nouvelles ressources en lien avec l'ouverture du territoire,…).
Capacités d'accueil du territoire	Les capacités du territoire sont renforcées sur le pôle sostranien et les pôles relais qui servent de point d'appui à la stratégie de coopération avec les territoires voisins.

Scénario 1. Le Grand Sostranien

Scénario 1. Le Grand Sostranien

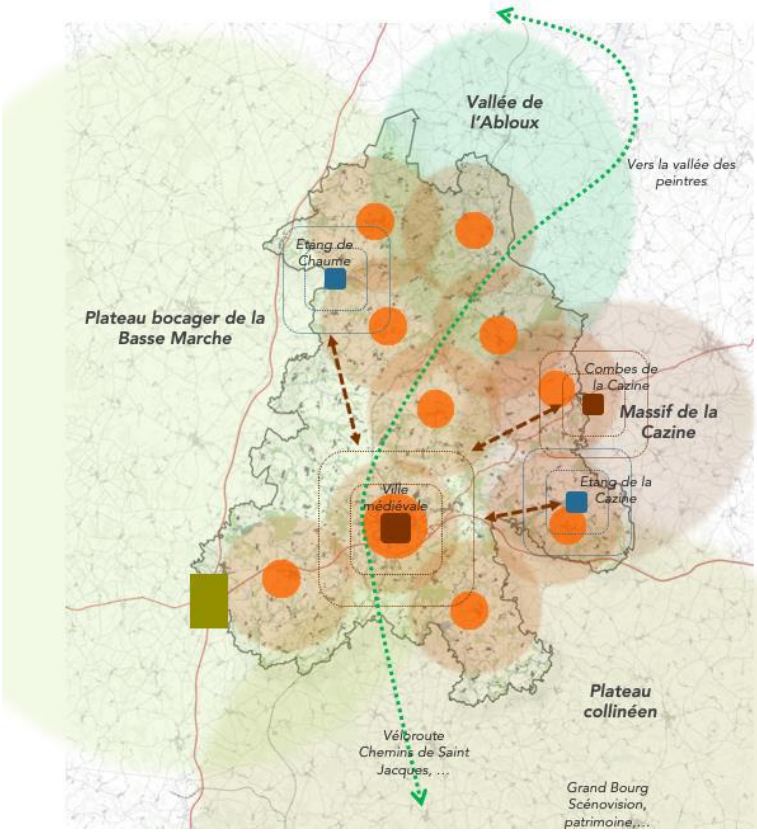


L'effort est porté sur le développement économique afin de rééquilibrer le modèle économique du territoire.

L'accueil résidentiel est une conséquence du développement économique

Le modèle territorial est expansif en lien avec l'ambition forte que se fixe le territoire

Scénario 2. Le Bon Vivre Creusois



En 2030, Le Pays Sostranien est un territoire d'authenticité et de bien vivre.

Les modes de vie sont fortement liés à la qualité de ses espaces, de ses paysages et de son patrimoine.

La valorisation des ressources patrimoniales accroît l'attractivité touristique et résidentielle.

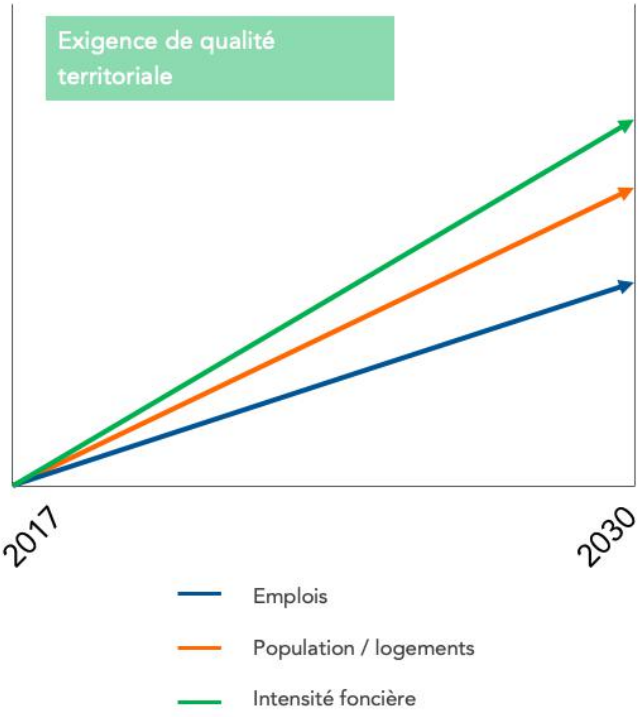
L'ensemble du territoire est animé par un réseau de villages vivants qui accueillent une population croissante.

Jeunes et anciens permettent de soutenir une activité de services.

Facteurs déterminants	Rôle dans le scénario
Image du territoire	L'image du territoire est portée par la qualité du cadre de vie, la qualité des paysages et la valorisation du patrimoine. La Souterraine renforce son image de ville médiévale, patrimoniale. Elle offre des activités liées au tourisme urbain (commerces, restauration,…).
Ressources et mode de développement	La valorisation des ressources locales et le renforcement du niveau de services à la personne constituent les principales activités du territoire : agriculture de proximité, énergie renouvelable, services aux personnes âgées (aide à domicile), accueil, tourisme,…
Coopération inter-territoriale	Les liens avec les territoires voisins s'intensifient autour de l'organisation des services pour les habitants et les touristes (mise en réseau des OT) : au Sud-Est (Bénévent Grand Bourg – Scénovision, Fursac, villages patrimoniaux,…) et à l'Est (Dun-le-Pastel dans la perspective de l'ouverture vers la vallée des peintres).
Pôle Sostranien	La Souterraine est la capitale patrimoniale du territoire, lisibilité : label « Cité de caractère ». La ville se distingue en tant que porte d'entrée pour l'accès à un territoire vaste (quart nord-est creusois), c'est un pôle de services, une base qui offre des services supérieurs (connexion ferroviaire, capacité hôtelière,…) pour la découverte d'un territoire élargi.
Services de proximité	L'ensemble du réseau de bourgs et villages est animé par des services de proximité qui se développent tant dans l'économie marchande que dans l'économie sociale et solidaire. Le territoire développe un système alimentaire local (SAL) ou la production locale est valorisée (espaces maraîchers périvillageois), les bourgs développent une offre de services diffuse et alternative (maisons de service, économie du partage, logique de proximité).
Qualité des espaces et du patrimoine	La qualité du territoire et de ses espaces est un élément fondamental de la stratégie de développement. Les paysages ruraux sont préservés, la valeur biologique est renforcée, les activités de découverte se développent (randonnées, VTT, équitation,…). Le patrimoine bâti est mis en scène : moulins, route touristique de l'eau,...
Capacités d'accueil du territoire	Le territoire rajeunit en accueillant des jeunes ménages attirés par la qualité de vie et la facilité d'accès. L'offre résidentielle se développe sur l'ensemble du territoire dans une logique de proximité plus forte avec les espaces agricoles et les espaces naturels. Le niveau de protection élevé des espaces agri-naturels tend à favoriser une densité résidentielle adaptée dans les villages (éco-quartiers, éco-villages, éco-hameaux,…).

Scénario 2. Le Bon Vivre Creusois

Scénario 2. Le Bon Vivre Creusois

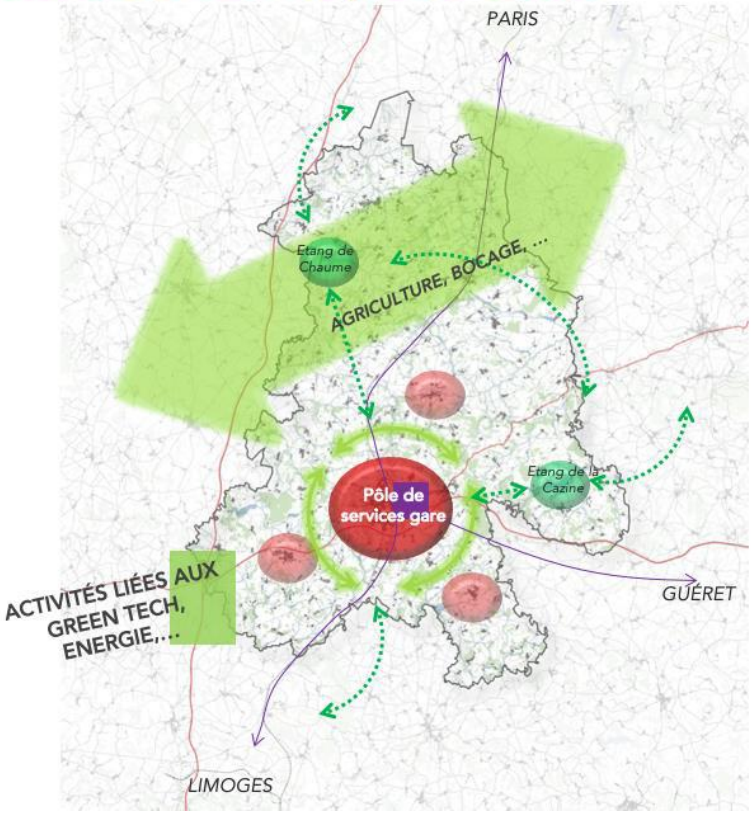


Le développement est tiré par l'attractivité et le développement résidentiel

L'économie présentielle intervient en conséquence de la hausse de la population

La réussite du scénario basé sur la qualité nécessite une exigence d'aménagement de l'espace

Scénario 3. La perle verte



En 2030, le Pays Sostranien est un territoire d'innovation et de développement durable

La Souterraine connaît un développement qui résulte d'une redynamisation de ses capacités urbaines.

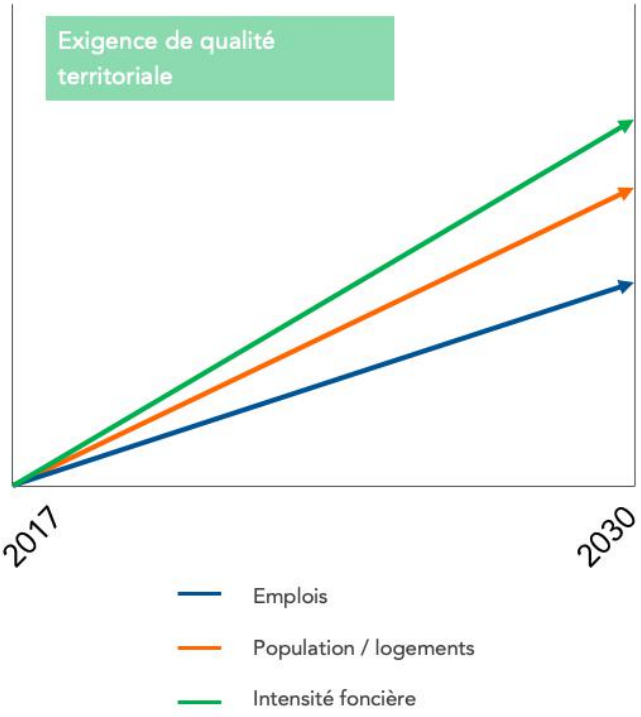
Pôle d'excellence technologique (design, environnement, énergie, développement durable,...) le territoire s'appuie sur des équipements de pointe et une offre compétitive (connexion gare, PAC,...) qui lui permet de développer des filières économiques précises en lien avec ses savoir-faire.

Le territoire est attractif, accueille des nouveaux habitants et développe son offre en équipements et services.

Facteurs déterminants	Rôle dans le scénario
Image du territoire	Image de territoire d'exception portée par les équipements et les entreprises de « pointe » : lycée du design, pôle de l'eau,… Développement des filières des technologies de l'environnement et du développement durable (énergie, gestion de l'eau,…).
Ressources et mode de développement	Les activités de services se renforcent pour les entreprises et les salariés (formation, télétravail, mobilité, séminaires,...).
Coopération inter-territoriale	La coopération avec les territoires voisins est faible, elle s'inscrit surtout à une échelle nationale dans le cadre de réseaux immatériels.
Pôle Sostranien	La Souterraine renforce ses qualités « urbaines » afin de diversifier l'offre territoriale : - le quartier gare évolue en faveur d'une offre urbaine mixte (activités tertiaires, services, habitat…), - les quartiers périphériques sont mieux articulées et les liens sont plus forts avec le centre-ville (logique de maillage urbain), - la rénovation des espaces publics se poursuit surtout dans le centre-ville et impulse une rénovation du parc privé, - le centre-ville de La Souterraine devient le lieu prioritaire du développement, les espaces sont optimisés.
Services de proximité	La politique résidentielle permet de soutenir de développer et de qualifier une offre de services urbains (services aux particuliers, services aux entreprises). Le niveau de services s'élève, se modernise et s'élargit : nouvelles technologies, services en lignes,… L'offre en transports publics se développe et se diversifie. La Souterraine accueille des grands équipements structurants.
Qualité des espaces et du patrimoine	L'ensemble du patrimoine bâti et paysager est valorisé. Il prend une place primordiale à travers une politique de reconquête (lutte contre la vacance). Les espaces agri naturels s'inscrivent dans une complémentarité aux espaces urbains. Ils offrent des aménités rurales, activités de plein air,…
Capacités d'accueil du territoire	L'effort est porté sur le renouvellement et la requalification des espaces urbains existants. La majeure partie des capacités sont localisées à proximité des services et équipements structurants.

Scénario 3. La perle verte

Scénario 3. La perle verte



Le développement est tiré par l'attractivité et le développement résidentiel

L'économie présentielle intervient en conséquence de la hausse de la population

La réussite du scénario basé sur la qualité nécessite une exigence d'aménagement de l'espace

LE CHOIX D'UN SCÉNARIO SOUHAITABLE PAR LES ÉLUS ET LA CONSTRUCTION DU PADD

Dans le cadre de la réflexion prospective, menée au cours d'un séminaire (le 17 octobre 2016 à Noth) les élus ont clairement affirmé leur engagement en faveur d'une ambition volontariste de prise en main de développement du territoire.

A travers les débats, les élus ont marqué leur rejet du scénario au fil de l'eau « Au fil de la Sédelle » porteur de risques trop importants notamment d'atrophie du territoire.

L'analyse des scénarios a permis de faire émerger les positionnements partagés pour la construction d'un scénario de référence. Ce dernier servira de base pour le projet d'aménagement et de développement durables. Les élus se sont retrouvés collectivement autour des objectifs suivants :

- Renforcer le territoire Sostranien au bénéfice d'un espace interdépartemental élargi.

- Valoriser les actions engagées et amplifier les effets des politiques conduites, notamment dans les champs : du développement économique avec l'aménagement de nouveaux espaces (site de la Prade sud, Parc d'Activités de la Croisière, etc.).

- Inscrire une stratégie de développement territoriale différenciatrice qui cherche à accroître l'attractivité du territoire tout en valorisant ses atouts intrinsèques.

- Maintenir les conditions de lisibilité et de vitalité d'une identité rurale caractérisée par son paysage diversifié lié à sa trame arborée, son relief souligné par des milieux humides, son tissu bâti traditionnellement diffus et fortement marqué par la présence d'activités agricoles.

- Accroître la lisibilité et l'attractivité du territoire notamment en jouant d'une offre touristique et de loisir qui s'appuie sur le patrimoine urbain médiéval de la ville de La Souterraine et sur le patrimoine d'étangs permettant la pratique de la pêche.

- Inscrire le développement du territoire en faveur d'un renforcement de la prise en compte des enjeux de développement durable comme levier pour une image renouvelée du territoire et le maintien d'une qualité de vie pour les habitants.

Au regard de ces critères ce sont les scénarios 2 « Le Grand Sostranien » et 4 « La technopole verte » qui sont apparus les plus proche des aspirations des élus.

Les débats ont permis de consolider un positionnement de synthèse porté par l'ambition d'un renforcement de l'attractivité économique, touristique et résidentielle du territoire en s'appuyant sur l'inscription du territoire dans les flux régionaux et la redynamisation de son cœur urbain. Ce dernier permettant d'asseoir le niveau de qualité de vie alternatif à l'offre des pôles régionaux (Châteauroux et Limoges).

Séminaire de travail des élus du territoire – 17 octobre 2016 à Noth

	Intérêt du scénario	Limite du scénario	Degré d'envie
AU FIL DE LA SÉDELLE	Facilité de la mise en place du scénario	Ne valorise pas le territoire, conduit à son affaiblissement et à la réduction de son attractivité	
LE GRAND SOSTRANIEN	Donne des capacités de développement au territoire	Quelle apport pour les habitants ? Un développement trop ambitieux	
LE BON VIVRE CREUSOIS	Cadre de vie agréable, une image qualitative du territoire	Développement trop fermé sur le territoire (replié), pas d'adaptation aux enjeux de demain	
LA TECHNOPOLE VERTE	Valorisation des ressources propres du territoire	Un développement déséquilibré par rapport aux autres communes	

LES RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PADD AUX ENJEUX DU DIAGNOSTIC

La construction du scénario de référence a contribué à la définition d'une vision prospective à l'horizon 2030.

L'ambition poursuivie par le PADD se décline à travers une stratégie déployée en trois axes qui définissent un programme d'intervention et de mise en œuvre du projet de territoire en répondant aux enjeux mis en exergue par le diagnostic.

Le projet de PADD propose un projet de développement ambitieux pour le territoire du Pays Sostranien.

Il affirme la volonté des élus de :

- Redéployer la dynamique de développement du territoire en valorisant les spécificités du Pays Sostranien,
- Conforter la capacité du Pays Sostranien à jouer un rôle moteur dans un environnement territorial élargi,
- Développer l'image et l'attractivité du Pays Sostranien en proposant un mode de vie différent de celui des pôles urbains régionaux.

Le PADD s'articule et se décline en deux axes principaux :

1. Affirmer le Pays Sostranien comme un espace d'innovation et de développement durable

Cet axe vise à affirmer les innovations du territoire afin d'appuyer la capacité d'ancrage et de différenciation du Pays Sostranien dans son environnement régional. Ce positionnement apparaît source de nouvelles opportunités pour le développement du territoire, que le PADD propose de valoriser au regard de trois thèmes :

- Le premier thème est celui de la valorisation touristique pour affirmer le territoire comme un pôle « Porte de la Creuse ». Ce thème est porté à la fois par l'accroissement des liens avec les grands sites régionaux (la Vallée des Peintres), et le développement d'une offre locale sur l'ensemble du territoire Sostranien (étangs, randonnées, gîtes touristiques…).
- Le second thème concerne le développement d'un tissu économique diversifié et innovant notamment par un accroissement des capacités d'accueil d'entreprises (parcs d'activités de la Prade et de la Croisière) et par le renforcement d'une offre économique de proximité (Azérables, Saint-Agnant-de-Versillat, Noth).
- Le troisième thème vise à valoriser la qualité paysagère du territoire avec un urbanisme repensé. Ce thème s'appuie sur une organisation de l'évolution des spécifiés paysagères du Pays Sostranien (points hauts, lignes de crête, zones humides…) et sur la valorisation de la qualité du bâti rural.

2. Conforter une haute qualité territoriale pour une ruralité renouvelée

Cet axe vise à renforcer l'attractivité résidentielle en affirmant la qualité du cadre de vie rural du Pays Sostranien. Le PADD propose de décliner cet axe en trois thèmes différents :

- Le premier thème vise à structurer l'armature territoriale du Pays Sostranien en renforçant l'offre résidentielle sur « le pôle Sostranien » (La Souterraine, Saint-Agnant-de-Versillat, Saint-Priest-la-Feuille et Saint-Maurice-la-Souterraine). Il s'agit également de contribuer, en priorité au sein du pôle Sostranien, à développer le niveau de services au bénéfice de tout le territoire (haut débit, commerces de proximité) et à améliorer l'accessibilité, et la structuration du quartier gare de La Souterraine. Ce thème concerne également le développement résidentiel équilibré des autres communes, en adéquation avec leur capacité d'accueil.
- Le deuxième thème vise à affirmer le territoire comme une destination résidentielle pour tous. Pour ce thème le PADD propose de développer le parc résidentiel d'environ 800 logements (dont 680 logements neufs et 120 logements par reconquête de l'existant) à l'horizon 2030. Cet objectif de développement résidentiel est envisagé par une mobilisation foncière en optimisation des enveloppes urbaines existantes ou en extension. Ce thème vise également à proposer une offre résidentielle diversifiée.
- Le troisième thème vise à protéger et à valoriser les ressources naturelles du territoire pour affirmer une qualité de vie spécifique de par sa situation géographique. Ce thème concerne à la fois le renforcement du fonctionnement des trames vertes et bleues, la valorisation des capacités de ressources en eau et la production d'énergie renouvelable en maitrisant l'exposition aux risques naturels et industriels.

LES PERSPECTIVES DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE

Le PADD définit une programmation résidentielle qui s'appuie sur une perspective de 13 000 habitants à l'horizon 2030 pour les 10 communes.

Ce rythme de croissance démographique intègre le maintien d'une attractivité résidentielle soutenue sur le territoire, notamment par rapport aux espaces ruraux environnants : le Pays Sostranien développe une attractivité résidentielle supérieure à celle des autres territoires de Creuse et de Haute-Vienne.

La perspective dans laquelle s'inscrit le territoire du Pays Sostranien s'appuie sur le renforcement d'une tendance de croissance démographique. Cette tendance apparaît clairement comme un acquis sur lequel les élus s'appuient pour élaborer le projet de développement futur du territoire. Cette hypothèse s'inscrit en cohérence avec l'ensemble de la stratégie portée par le PADD : le renforcement de l'emploi local, la diminution de l'évolution des espaces urbanisés et la baisse de l'artificialisation des espaces agricoles.

L'ÉVALUATION DES BESOINS EN LOGEMENTS

L'évaluation des besoins en logements, intègrent plusieurs hypothèses liées à la dynamique résidentielle soutenue par le projet :

- La prise en compte du phénomène de **desserrement des ménages** le territoire du Pays Sostranien présente une taille moyenne des ménages relativement élevée par rapport aux territoires de comparaison, entre 2007 et 2012 la taille moyenne s'est maintenue à niveau, cependant un vieillissement structurel est à l'œuvre et doit être pris en compte. Les hypothèses envisagent un desserrement de 0,25 personne par ménage en moyenne.

- Pour les **logements vacants** : après une augmentation soutenue du nombre de logements vacants, l'objectif est de stopper la progression du parc. Entre 2015 et 2030, le PADD vise le maintien du parc à 889 unités. Les effets du PADD à 2030 conduiraient à diminution du taux de vacance dont l'objectif est d'atteindre 11,4% en 2030 au lieu de 13,0% en 2015.

- Pour les **résidences secondaires** : les dernières périodes ont permis de constater une baisse d'environ 12 RS /an. Le stock s'amoindrissant, les hypothèses d'évaluation des besoins en logements s'appuient sur une reconversion d'environ 5 résidences secondaires par an.

- Pour le **renouvellement** : entre 2010 et 2015, l'évaluation du point mort met en évidence un fort niveau de renouvellement de 39 logements par an. Ce niveau fait suite à une période (1999-2007) au cours de laquelle le renouvellement était négatif (perte de logements du parc). La fluctuation de ce paramètre et la diminution du « stock » de bâtiments présentant un potentiel de renouvellement réduisant, le PLUi retient une moyenne de 5 logements par an pouvant faire l'objet d'un réinvestissement.

ACTUALISATION DES OBJECTIFS 2015-2030 SUR LA PÉRIODE DE MISE EN ŒUVRE DU PLUi 2020

Pour ajuster la programmation résidentielle du PLUi à sa période d'application effective (2020-2030), les perspectives établies sur les données INSEE parues en juillet 2018 (correspondant à l'année 2015) doivent être « actualisées ».

La méthode retenue vise à déduire les logements déjà réalisés entre 2015 et 2020 au regard de la programmation prévue entre 2015 et 2030.

Nous avons retenu une moyenne de 39 nouveaux logements produits annuellement entre 2010 et 2015. Aussi, sur les 872 logements à produire sur le territoire entre 2015 et 2030, il ne demeure plus que 679 à produire entre 2020 et 2030.

LES OBJECTIFS DE RECONQUÊTE DES LOGEMENTS VACANTS

L'objectif de maintien du nombre de logements vacants au nombre d'unités recensées en 2015 nécessite une action de mobilisation et de reconquête de la vacance.

En effet la tendance du parc est à une augmentation continue de la vacance dans le parc de logements. Tendanciellement le taux de vacance pourrait atteindre 15% en 2030 soit 1 202 unités.

Le maintien du niveau à 889 unités (parc 2015) en 2030 implique un effort de remobilisation de près de 340 logements sur la période 2015-2030.

TALBLEAU DE SYNTHÈSE DES HYPOTHÈSES RETENUES POUR LA PROGRAMMATION RÉSIDENTIELLE

RGP 2010	Population des ménages	11 033		
	Parc Logements total	6 713		Part en%
	Résidences principales	5 254		78,3%
	Résidences secondaires et Logts occasionnels	762		11,4%
	Logements vacants	697		10,4%
	Nb d'habitants / RP	2,10		

			Variation (hab/an)	
RGP 2015	Population des ménages	10 771	*-53*	
	Parc Logements total	6 845		Part en%
	Résidences principales	5 254	*Variation annuelle*	76,8%
	Résidences secondaires et Logts occasionnels	702	*-12*	10,3%
	Logements vacants	889	*38*	13,0%
	Nb d'habitants / RP	2,05		
	Logements construits (source SIT@del2 - logements commencés) 2010-2015	208	*42*	
	Evolution Parc Logements total 2010-2015	132	*12,7*	

			Variation (hab/an)	
PADD hypothèses 2015-2030	Population des ménages	12 760	*124*	
	Parc Logements total	7 837	*Variation annuelle*	Part en%
	Résidences principales	6 301	*65*	80,4%
	Résidences secondaires et Logts occasionnels	647	***-5***	8,3%
	Logements vacants	889	***0***	11,3%
	Utilisation renouvellement	-80	*-5*	
	Nb d'habitants / RP	2,03		
	Besoins de logements à construire	887	*55*	

Actualisation pour 2020-230	679	*68*

JUSTIFICATIONS

DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

LA MAITRISE DES BESOINS FONCIERS EN EXTENSION EST ASSURÉE PAR L'OPTIMISATION DES ENVELOPPES EXISTANTES : 2 LOGEMENTS SUR 3

Le diagnostic foncier a permis d'évaluer les capacités de densification au sein des enveloppes urbaines.

Il a identifié un potentiel mobilisable de 77 ha. Tenant compte de la configuration (contraintes techniques liées au sol), du découpage parcellaire hétérogène et des conditions d'accès aux parcelles, cette surface correspond à un potentiel évalué à environ 480 logements.

Tenant compte d'un objectif de diminution de l'artificialisation des espaces prévus par le PADD, le PLUi prévoit un ratio de densité nette de 12,5 logt/ha pour les extensions.

Les besoins fonciers résiduels ne pouvant être satisfaits au sein des enveloppes urbaines sont de 19,5 ha.

Besoin en logements	680 logt
Disponibilités foncières identifiées dans les enveloppes (ha)	77 ha
Capacité de réalisation de logements dans les enveloppes	480 logt
Logements restant à réaliser en extension	200 logt
Densité moyenne nette	12,5 logt/ha
Coefficient VRD (aménagement des voies, espaces vertes, etc.)	25%
Besoin en surface brute	**19,5 ha**

80% DE L'OFFRE FONCIÈRE NOUVELLE ORIENTÉE SUR LE PÔLE SOSTRANIEN

La satisfaction des besoins fonciers est portée en priorité sur le pôle Sostranien. Les 4 communes du pôle présentent plus de 65 % de l'offre foncière totale et 84% des surfaces en extension.

Le PLUi procède donc à un renforcement des centralités urbaines du territoire à travers un effort résidentiel orientée principalement sur les communes du pôle Sostranien.

Bilan des disponibilités foncières dégagées par le PLUi (vocation mixte – résidentielle)

Communes	Au sein des enveloppes urbaines (capacités de densification) en ha	En extension des enveloppes urbaines en ha	Disponibilités foncières totale en ha
Azérables	10,3	1,4	11,7
Bazelat	2,8	0,6	3,4
La Souterraine	21,5	9,7	31,2
Noth	4,9	0,7	5,6
Saint-Agnant-de-Versillat	7	0,7	7,7
Saint-Germain-Beaupré	5,9	0,3	6,2
Saint-Léger-Bridereix	0,4	0,1	0,5
Saint-Maurice-la-Souterraine	14,2	3,0	17,2
Saint-Priest-la-Feuille	5,2	3,0	8,2
Vareilles	4,8	0	4,8
Total Pôle Sostranien	**47,9**	**16,4**	**64,3**
Part du pôle dans total PLUi	**62%**	**84%**	**66,7%**
Total Sostranien	**77**	**19,5**	**96,5**

UN EFFORT DE MAITRISE DE L'ÉTALEMENT URBAIN SUR LES COMMUNES DU PÔLE

Un travail d'actualisation des potentiels fonciers inscrits dans les anciens documents d'urbanisme communaux a permis de réduire de 202,5 hectares les surfaces anciennement inscrites en zones urbaines dédiée à un usage d'habitat ou d'activités et qui ont désormais une vocation naturelle ou agricole.

		Surfaces du PLU/POS actuel	Surface du projet de PLUi	Différence
Saint-Maurice-la-Souterraine	Zone U	218,6	203,2	
	Zone AU	65,3	12	
	Total	283,9	215,2	- 68,7 ha
La Souterraine	Zone U	478,8	575,5	
	Zone AU	169,1	10,1	
	Total	647,9	585,5	- 62,4 ha
Saint-Agnant-de-V.	Zone U	202,8	131,4	- 62,6 ha
TOTAL		**1 134,6**	**932,1**	**- 202,5 ha**

UNE MEILLEURE EFFICACITÉ FONCIÈRE DU PLUi QUI PERMET DE RÉDUIRE LES BESOINS EN FONCIER

Efficacité foncière	Entre 1999 et 2012	Entre 2018 et 2030
Sur la période	+ 661 habitants (1) + 748 logements (1) + 116 ha (2) de surfaces artificialisées *(1 550 m² / logt supplémentaire)*	+ 1 200 habitants + 800 logements (3) + 96,5 ha de surfaces artificialisées *(1 212 m² / logt supplémentaire)*
Par an	+ 51 habitants + 57 logements + 11,6 ha de surfaces artificialisées	+ 100 habitants + 67 logements + 8,1 ha de surfaces artificialisées
Par ha	+ 4,4 habitants + 4,9 logements	+ 12,4 habitants + 8,3 logements

(1) données INSEE 1999 et 2012
(2) données MAJIC 2003 à 2013
(3) 800 logements au total comprenant 680 logements neufs à produire et 120 logements obtenus par remobilisation de logements existants

JUSTIFICATIONS

DE LA COHÉRENCE DES OAP AVEC LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

DES DISPOSITIONS ÉDICTÉES PAR LE RÈGLEMENT POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD

DE LA COMPLÉMENTARITÉ DES DISPOSITIONS RÈGLEMENTAIRES AVEC LES OAP

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 1 : Un espace d'innovation et de développement durable

> ***S'affirmer comme un pôle « Porte de Creuse » par une valorisation touristique lisible***

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	▪ Pour accompagner la valorisation de l'offre en équipements touristiques de pleine nature, le PLUi identifie des OAP stratégiques qui concernent les espaces naturels destinés à accueillir le public. Ainsi des OAP sont définies sur les sites des Etangs de la Chaume et Etang de la Cazine. ▪ De même, afin de valoriser les patrimoines bâtis et naturels de la ville de La Souterraine, le PLUi prévoit une OAP « Centre-ville – Bridiers ». Cette OAP définit des orientations en faveur d'une mise en réseau des principaux sites et équipements (centre-ville historique, Gare SNCF, étang du Cheix, Tour de Bridiers, Mottes castrales). Elle définit des objectifs de : - préservation des perspectives visuelles en direction les éléments du patrimoine bâti, - qualification du traitement urbain des cheminements et itinéraires.
Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	▪ Au vu d'une valorisation patrimoniale avec une identité forte de la Porte de la Creuse, les zones urbaines centrales de la commune de La Souterraine (UA et UAa) permettent la préservation et la mise en valeur du patrimoine existant. ▪ Le zonage prévoit l'insertion d'une zone naturelle touristiques (Nt) dans laquelle des activités touristiques peuvent se dérouler tout en gardant le caractère naturel et sensible des milieux riches en biodiversité. ▪ Le PLUi délimite une zone Nt qui permet le développement des équipements touristiques dans les espaces naturels dans lesquels l'installation d'équipements légers destinés à l'accueil du public est compatible avec la qualité et la sensibilité des habitats et des milieux naturels. Les dispositions règlementaires de la zone Nt permettent : - La réalisation de constructions, installations et leurs extensions liées aux activités de loisirs en lien avec la valorisation du site ; - Le changement de destination des constructions existantes à la faveur de vocations respectueuses de la qualité des sites et des paysages qui caractérisent la zone N ; - Les extensions des constructions existantes dans la limite de 30% de l'emprise au sol existante. ▪ Le dispositif de la zone « N » assure un niveau de protection des sites en lien étroit avec les patrimoines naturels (Tour de Bridiers, les étangs, etc.). ▪ Pour assurer la préservation et la valorisation des qualités urbaines et architecturales patrimoniales du cœur de ville de La Souterraine le PLUi définit une zone UA comprenant un secteur UAa. Les dispositions règlementaires de la zone UA prévoient, dans le respect des caractéristiques du tissu ancien : - Une implantation préférentielle à l'alignement et, au minimum, sur une des limites séparatives latérales, - Des dispositions visant les toitures et couvertures : obligation de présenter des toitures à 2 pans, pente minimale fixée à 15° ; ainsi que les façades : obligation de respecter le nuancier colorimétrique pour toutes les constructions de la zone. Dans le secteur UAa correspondant à l'hyper centre historique, les hauteurs maximales autorisées sont rehaussées à 15 mètres au lieu de 12 mètres dans la zone UA.
Complémentarité des dispositions règlementaires avec les OAP	▪ Les dispositions prévues par le règlement complètent la réalisation des objectifs poursuivis par les OAP notamment concernant la constitution de trames végétalisées, à travers : - La définition d'emprises au sol maximales pour les constructions : 30% dans les zones AU et UG. - La définition d'un coefficient d'espaces libres végétalisés : 40% dans les zones AU et UG. - La possibilité d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives (et 10 mètres par rapport aux limites de zone U et A ou N) permettant la réalisation d'espaces paysagers de transition et facilitant l'insertion paysagère et urbaine des nouvelles opérations dans les tissus existants ou les paysages agri naturels environnants

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 1 : Un espace d'innovation et de développement durable

> ***Accompagner l'innovation et le développement d'un tissu économique diversifié***

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	Les objectifs de développement annoncés par le PADD sont traduits, sur les sites stratégiques, par des orientations d'aménagement et et de programmation. Le PLUi comprend des OAP sur les trois principaux secteurs de développement économique stratégique du territoire identifiés par le PADD pp. 13 et 14) : **1. Le Parc d'Activités de la Croisière** est concerné par une OAP dont les objectifs visent : - - La préservation des qualités paysagères du site en lien avec son positionnement à destination « *d'activités innovantes associées aux technologies de l'environnement* » (PADD). Ces objectifs visent la qualité urbaine et architecturale du site (organisation des bâtiments, qualité architecturale, etc.), la qualité paysagère à la faveur d'une forte végétalisation du site et la qualité environnementale à travers une préservation des espaces naturels sensibles (zones humides notamment) et la gestion intégrée des eaux pluviales. - La valorisation du positionnement du parc d'activités en tant que vitrine économique du territoire Sostranien. Cet objectif est traduit à travers des orientations qui favorisent la qualité des aménagements aux abords des grands axes (A20 et RN145) et par la délimitation d'un secteur d'accueil d'activités de restauration et d'hotellerie. - L'articulation de l'aménagement avec le développement du Parc à une échelle interdépartementale et notamment son extension prévue vers le Sud sur la commune de Saint-Amand-Magnaneix (Haute-Vienne). **2. Le centre-ville de La Souterraine** intègre à son périmètre l'axe gare - centre-ville et la zone d'activités « Bastier ». Ce secteur est concerné par l'OAP « Secteur gare de La Souterraine » dont les objectifs sont : la valorisation des abords de la gare comme site économique d'appui au développement du centre-ville, le développement de services et d'activités tertiaires liées aux opportunités offertes par la proximité de la gare et des aménités du centre-ville historique de La Souterraine, et, l'intensification urbaine des tissus du centre-ville et la recomposition urbaine de la zone Bastier. **3. Le Parc de la Prade** est concerné par une OAP qui vise définir les conditions de développement du site tout en intégrant les enjeux environnementaux spécifiques au site.
Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	▪ L'insertion des secteurs spécifiques aux activités économiques et industrielles (UE et UI) permet le renforcement des activités tertiaires et artisanales (UE), des pôles économiques mixtes (UIa à double vocation) ainsi qu'un domaine spécialisé dans l'hôtellerie (Uib). ▪ Afin de soutenir les activités agricoles, le PLUi identifie le zonage agricole (A) comme matrice du zonage du PLUi. ▪ Affirmation des fonctions agricoles périurbaines par la délimitation de zones agricoles sur des sites stratégiques à vocation agricole : à l'est de La Souterraine au sud du lieu-dit « Bridiers » le PLUi identifie une zone A qui vise à préserver des activités agricoles existantes (bâtiments d'élevage) ainsi qu'un secteur favorable à l'accueil de nouvelles activités de production de proximité (maraîchage notamment). ▪ Afin de maintenir les activités agricoles existantes et de conforter une offre économique de proximité, l'ensemble de la zone agricole (A) domine le zonage de l'intercommunalité. Par sa part d'environ 79% du territoire total, les terres agricoles existantes seront préservées par défaut dans l'ensemble de ces espaces inconstructibles.
Complémentarité des dispositions règlementaires avec les OAP	▪ Les sites stratégiques pour le développement économique du territoire font l'objet d'OAP et bénéficient d'un dispositif règlementaire spécifique. Le règlement définit une zone UE dédiée aux sites économiques mixtes intégrés aux espaces urbains (par ex. zone Bastier). Ces sites sont destinés à accueillir des activités diversifiées recevant des clients (par ex. « activités de services » ou « commerce de détail ») ou des activités de production (par ex. « artisanat » et « industrie »). La zone UI définie par le règlement concerne les sites dédiés aux activités de production : les sites Parc d'activités de la Croisière et Parc de la Prade sont concernés par ce type de zone. Cette organisation des activités économiques sur le territoire couverte par le PLUi est confortée par l'OAP « commerces ». ▪ Dans le règlement, les dispositions associées au linéaire commerçant prévoient la possibilité d'accueil des activités tertiaires d'accueil du public (exemple Fab'Lab, tiers-lieux, etc.)

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 1 : Un espace d'innovation et de développement durable

> ***Construire la qualité des paysages de demain par un urbanisme repensé***

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	▪ Pour assurer la lisibilité et la qualité des paysages ruraux du territoire, les « OAP pôles » identifient des cônes de vues emblématiques notamment aux abords des bourgs de Saint-Priest-la-Feuille et de Saint-Agnant-de-Versillat. ▪ Les OAP comprennent des objectifs de préservation et de renforcement des trames bocagères en interaction avec les espaces bâtis. Elles prévoient notamment : la protection de certains linéaires arborés (haies, alignements d'arbres, allées plantées, etc.) et d'arbres isolés ainsi que la constitution d'aménagements paysagers végétalisés aux lisières urbaines existantes ou futures. ▪ Les OAP définissent des orientations en faveur de la préservation de la qualité patrimoniale des bourgs. Notamment, elles identifient les « rues traditionnelles » qui présentent des qualités architecturales à préserver. ▪ Les OAP concernant les secteurs de projet prévus par le PLUi comprennent des objectifs en faveur d'un urbanisme et de constructions intégrant des objectifs environnementaux à travers leurs processus constructifs : bioclimatisme et principes écologiques (végétalisation notamment). Pour les nouvelles opérations urbaines (secteurs AU du PLUi), les OAP prévoient que « les projets seront ouverts aux formes d'architecture contemporaine » et s'inscrivent en faveur « d'une performance énergétique et environnementale ».
Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	▪ De façon générale, le PLUi vise la préservation de l'urbanisation des espaces naturels et agricoles en privilégiant l'utilisation des capacités d'accueil présentes dans les espaces urbains existants. - Cet objectif affiché par le PADD est principalement décliné à travers un développement résidentiel priorisé dans les espaces urbains existants (renouvellement et densification). Au total, 76% des surfaces mobilisables se trouvent dans l'enveloppe des espaces urbains existants (densification de la tache urbaine existante) et 24% en d'extension. - Sur La Souterraine le PLUi identifie une zone UBb correspondant aux espaces urbains mixtes péricentraux au cœur de ville. La définition d'une zone spécifique pour ces espaces répond à l'objectif de densification urbaine de ces espaces. À la différence de la zone UB, la zone UBb autorise les implantations des constructions au-delà de 35 mètres par rapport aux limites avec les voies. - Pour faciliter l'optimisation des espaces artificialisés, le règlement du PLUi ne fixe une emprise au sol maximale que pour les zones UV (afin de préserver le niveau de végétalisation élevé des espaces bâtis diffus (villages) et AU (afin d'assurer la constitution d'un tissus urbain permettant la présence du végétal). ▪ La préservation des sites naturels et des paysages à fort caractère patrimonial est fermement inscrite à travers les dispositions que permet la zone naturelle (N). La zone N cible les espaces pour lesquels le PLUi visent une protection forte contre l'urbanisation et l'étalement urbain. La zone naturelle du PLUi cible particulièrement les sites emblématiques du Pays Sostranien. Elle concerne : la vallée de l'Abloux, la combe de la Cazine, les grands étangs (Cazine, Cheix et la Chaume), le site de la tour de Bridiers et la partie en aval de la ville de La Souterraine de la vallée de la Sédelle (dans la partie amont concernée aux enjeux agricoles plus prononcés, la protection des milieux aquatiques et humides est assurée par une trame « zone humide » spécifique). ▪ Les évolutions de l'urbanisation permises par le PLUi s'appuient sur des délimitations qui assurent la préservation des lignes de crêtes et des points hauts du relief. Elles prennent également appui sur les trames bocagères et arborées des franges urbaines. ▪ Afin de renforcer la protection du paysage bocager, le PLUi identifie des haies existantes, des alignements d'arbres, des zones humides ainsi que certains éléments du patrimoine bâti rural, au titre des éléments paysagers à conserver. Le PLUi mobilise les dispositions offertes par l'article L153-19 en définissant des prescriptions particulières à chacun de ces éléments. ▪ Afin de préserver la qualité des paysages ruraux, le PLUi privilégie le développement urbain (résidentiel et économique) au sein des enveloppes existantes (cf. parties de ce rapport relatives au foncier).

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 1 : Un espace d'innovation et de développement durable

> ***Construire la qualité des paysages de demain par un urbanisme repensé***

Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (suite)	▪ Les dispositions du règlement s'inscrivent à la faveur d'un urbanisme innovant qui valorise les qualités des tissus bâtis traditionnels, à travers : - L'identification des bâtiments isolés (en zones A ou N) pour lesquels le PLU autorise le changement de destination (disposition prévue par l'article L151-11 2° du code de l'urbanisme). - Des dispositions prévoyant de maintenir la visibilité des façades en pierre des constructions existantes. - Des prescriptions règlementaires spécifiques aux rues traditionnelles visant la préservation des qualités patrimoniales des ensembles bâtis des centres anciens des bourgs. Les rues concernées sont identifiées sur le règlement graphique et font l'objet de prescriptions concernant les toitures, les menuiseries et les clôtures. - Des règles d'implantation concernant les nouvelles constructions favorisant le respect et le maintien de la cohérence des continuités urbaines caractéristiques des tissus anciens traditionnels : en zone UA, le règlement affiche un principe d'implantation des constructions par la recherche d'une continuité visuelle visible depuis les voies et espaces publics, en zones UB et UV, le règlement prévoit des possibilités d'implantation des constructions entre 0 et 35 mètres depuis les emprises et voies publiques (en cohérence avec l'implantation des tissus anciens).
Complémentarité des dispositions règlementaires avec les OAP	▪ Les secteurs concernés par les dispositions des OAP sont identifiés sur le document graphique du règlement par une trame spécifique dédiée. ▪ Les orientations de préservation des trames arborées et des éléments de patrimoine prévues par les OAP sont transposées sur le document graphique du règlement du PLUi et font l'objet de dispositions adaptées (L153-19 et L153-23). ▪ Les orientations des OAP et les dispositions règlementaires présentent une complémentarité en faveur de la préservation des caractéristiques urbaines et architecturales traditionnelles des bourgs. Les OAP identifient les linéaires concernés afin de souligner la cohérence du dispositif avec les autres objectifs d'aménagement et de valorisation. Le règlement précise les prescriptions opposables aux constructions présentes le long de ces axes qu'il identifie dans ses documents graphiques. ▪ Dans les secteurs de projets (zones AU) les dispositions règlementaires sont complémentaires aux objectifs de qualité architecturale et environnementale affichés par les OAP : les implantations et orientations des constructions sont libres et permettent les orientations les plus favorables en fonction de l'exposition, les possibilités d'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sont explicitement prévues par le règlement, les toitures terrasses sont autorisées et permettent ainsi les dispositifs de végétalisation et de rétention des eaux de ruissellement.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 2 : Une haute qualité territoriale pour une ruralité renouvelée

> ***Proposer une armature territoriale qui contribue à l'élévation de la qualité de vie***

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	▪ Pour décliner les objectifs du PADD visant le renforcement du Pôle Sostranien, le PLUi comprend des OAP stratégiques concernant la structuration qualitative de cet espace pluri-communal. Pour chaque pôle (La Souterraine, Saint-Maurice-la-Souterraine, Saint-Priest-la-Feuille, Saint-Agnan-de-Versillat et Azérables) une OAP spécifique précise la stratégie d'évolution urbaine envisagée. Les orientations précisent les objectifs poursuivis par le PADD en les localisant en fonction de chaque contexte. Ces OAP définissent des orientations d'aménagement paysager et des orientations d'aménagement et de développement urbain. ▪ L'OAP « commerce », élaborée en application de l'article L141-6 du code de l'urbanisme, précise et spatialise les objectifs de développement commercial annoncés par le PADD : 1. L'accueil prioritaire des équipements commerciaux dans le **centre-ville de La Souterraine et les bourgs** du territoire dans un objectif de renforcement de l'offre commerciale diversifiée en lien avec les objectifs de revitalisation urbaine des centralités urbaines. 2. Le renforcement de l'offre et la requalification urbaine des **espaces commerciaux péricentraux** présents à La Souterraine (telle que la zone Puycharraud citée dans le PADD). Ces espaces ont vocation à accueillir des équipements commerciaux structurants en appui à la dynamisation du centre-ville. 3. Le développement d'une offre de services de proximité dans les **secteurs mixtes péricentraux** de La Souterraine. 4. L'accueil sur le site de **La Prade** des commerces dont les besoins sont incompatibles avec les capacités des tissus mixtes. ▪ En lien à l'objectif d'affirmation de la ville de La Souterraine comme pôle majeur du territoire, les objectifs des OAP « de secteurs » (L'Affût, Pierre Debout et Bois du Breuil) visent la diversification de l'offre en logements sur la ville. ▪ L'OAP « secteur Gare » précise les objectifs du PADD concernant le développement de l'attractivité et le renforcement de l'accessibilité de ce secteur de la ville en lien avec le grand territoire. Le contenu de l'OAP précise les objectifs de renforcement des axes de liaisons et d'articulation urbaine du secteur gare avec son environnement urbain. Elle prévoit les conditions d'intensification urbaine du quartier gare. ▪ A travers l'OAP « Cheminement doux : centre-ville – Bridiers » le PLUi précise l'articulation de plusieurs objectifs portés par le PADD : - La valorisation du patrimoine médiéval de la ville de La Souterraine, - Le développement des modes de déplacement doux décarbonés, - La meilleure insertion des connexions écologiques au sein de la matrice urbaine de La Souterraine.
Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	▪ Les dispositions règlementaires, et notamment celles concernant les capacités d'évolution des tissus urbains offertes par le PLUi, contribuent à un développement priorisé sur le Pôle Sostranien. En effet, la majorité du potentiel foncier (85%) est positionné sur le pôle de La Souterraine. ▪ Les zones à dominante résidentielle (Ua, Ub, Uv) permettent d'organiser une offre résidentielle diversifiée sur le territoire de l'intercommunalité. Les prescriptions de la zone Uv contribuent à la préservation du caractère d'une campagne habitée des villages existants en tant qu'espaces ruraux résidentiels d'attractivité. ▪ Les espaces identités en extension potentielle (1AU et 2AU) permettent, le développement du parc résidentiel et la production des logements en vue de la croissance démographique. ▪ En cohérence avec les objectifs de reconquête du bâti ancien (et notamment des logements vacants), le règlement comprend plusieurs dispositions favorables au réinvestissement et à la mobilisation de ces potentiels logements. Afin d'encourager les modifications, transformations ou extensions des constructions existantes ne respectant pas les dispositions du règlement, celui-ci prévoit des dispositions particulières les intéressants. Les évolutions de ces constructions existantes font l'objet de dispositions particulières concernant : les implantations, la hauteur, les toitures, les façades ainsi que les stationnements. ▪ Le maintien des linéaires commerciaux ainsi que les services de proximité des zones urbaines (U) permettent de conforter et de développer l'offre commerciale existante.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 2 : Une haute qualité territoriale pour une ruralité renouvelée

> ***Proposer une armature territoriale qui contribue à l'élévation de la qualité de vie***

Complémentarité des dispositions règlementaires avec les OAP	▪ La complémentarité entre l'OAP « commerce » et les dispositions règlementaires s'appuie sur la typologie de zones prévues par le PLUi pour traduire les orientations de l'OAP « commerce » : - Dans les zones UA, UB, UV et AU correspondant aux secteurs 1 et 3 de l'OAP commerce : les commerces sont autorisés et ne sont pas soumis à des prescriptions particulières. - Dans les zones UE correspondant au secteur 2 de l'OAP « commerce » : les commerces sont soumis à des prescriptions de normes minimales de stationnement correspondant à l'objectif annoncé par l'OAP. - Dans les zones UI, qui ne correspondent à aucun objectif de développement commercial de l'OAP « commerce » : les commerces ne sont pas autorisés.

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 2 : Une haute qualité territoriale pour une ruralité renouvelée

> ***Capitaliser sur les ressources naturelles du territoire, vectrices d'une qualité de vie spécifique***

Cohérence des OAP avec les orientations du PADD	▪ Les OAP « pôles » précisent les objectifs du PADD visant : « *un enrichissement de la biodiversité dans les communes par une meilleure insertion des connexions écologiques au sein de la matrice de La Souterraine (…) [et] la préservation et le maintien de ceintures éco-paysagères péri-villageoises (…).* » - L'OAP concernant La Souterraine précise les éléments constitutifs de la trame verte et bleue urbaine à l'échelle de la ville. Elle identifie une continuité Ouest-Est de l'Etang Rompu et la Chapuisette à la Tour de Bridiers, et une continuité Sud-Nord qui longe la Sédelle. - Les OAP concernant St-Maurice-la-Souterraine, St-Agnant-de-Versillat, St-Priest-la-Feuille et Azérables identifient et localisent les composantes de la « *trame arborée et bocagère en périphérie du centre-bourg* ». ▪ Concernant l'objectif de « *meilleure insertion des connexions écologiques au sein de la matrice urbaine de La Souterraine* » poursuivit par le PADD : - L'OAP « Cheminement doux : centre-ville – Bridiers » fixe un objectif de renforcement de la trame végétale le long des voies douces. - Les OAP « locales » concernant les secteurs de projet urbain sur la ville de La Souterraine déclinent le principe de « *haie champêtre à implanter lors de l'urbanisation afin de renforcer le fonctionnement eco-paysager* » en identifiant la nécessité de préservation, de renforcement ou de création de ces éléments sur les futures lisières urbaines (ex. site de L'Affût et Pierre Debout) ou au sein de la matrice urbaine (ex. site Bois du Breuil). De façon plus générale, ces OAP prévoient également une « *végétalisation à l'échelle de l'opération » de façon à « préserver une diversité biologique (faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés, palette végétale champêtre, etc.)* ». ▪ Les OAP « locales » concernant les secteurs de projet sur la ville de La Souterraine déclinent les orientations du PADD en faveur « *d'une architecture et d'un urbanisme durables » en favorisant la recherche d'une performance énergétique et environnementale* [des constructions] *: recours aux énergies renouvelables, végétalisation et récupération d'eaux de pluviales en toitures, etc.)* ».
Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	▪ En réservant des secteurs propres à la méthanisation ou au réseau de chaleur, le zonage permet de capitaliser des atouts des ressources naturelles sous protection des sites naturels. ▪ Le règlement transpose l'objectif porté par le PADD de « *valoriser le patrimoine biologique et d'assurer la qualité des fonctions naturelles du territoire* » en traduisant la trame verte et bleue du territoire par : - la mise en place de la zone naturelle (N) et la zone agricole à vocation écologique (Ace) ; - la mobilisation des outils de protection du patrimoine paysager (L151-19) et écologique (L151-23) pour protéger la maillage bocager, les principaux éléments du patrimoine végétal et les zones humides. Ainsi en déployant ce dispositif règlementaire en faveur de la protection des zones naturelles sensibles et des milieux naturels (zones Natura 2000, ZNIEFF, zones humides), les fonctions des continuités écologiques sont préservées. De plus, la préservation de ces espaces contribue, en cohérence avec les objectifs du PADD, à créer et à renforcer une qualité de vie pour les résidents et touristes du territoire. ▪ Le règlement décline les objectifs du PADD en faveur de la performance énergétique de l'urbanisme et des constructions : - Il rappelle les dispositions des articles R152-5 et suivants du code de l'urbanisme prévoyant des dérogations au PLU pour la mise en œuvre d'une protection contre le rayonnement solaire, l'isolation thermique en façade ou la surélévation des toitures. - Il limite, dans le cadre des prescriptions visant les façades, les possibilités d'utilisation de matériaux à nu (et permet ainsi l'isolation extérieure des façades), et autorise la couverture des façades anciennes traditionnelles. - Il encourage la végétalisation des espaces urbains à travers la possibilité de réaliser des toitures terrasses (plus adaptées à la végétalisation), à travers la végétalisation des espaces de stationnement (1 arbre pour 4 emplacements à partir d'espaces comprenant au moins 10 emplacements).

ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DU PADD

Axe 2 : Une haute qualité territoriale pour une ruralité renouvelée

> ***Capitaliser sur les ressources naturelles du territoire, vectrices d'une qualité de vie spécifique***

Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD (suite)	- Il prévoit des conditions d'implantation des constructions leur permettant d'optimiser leur exposition et la recherche d'un effet « plein soleil » : il ne contient pas de prescription concernant l'orientation des faîtages, permet des possibilités d'implantations multiples sur les parcelles. - Il autorise des débords de toitures et favorise ainsi les dispositifs de protection contre le soleil. Il précise, par le biais de représentation graphique, que les débords de toitures ne sont pas pris en compte pour la mesure des retraits d'implantation des constructions. - Il ne s'oppose pas à l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur le territoire qu'il couvre. - Il assure la protection du bocage tout en permettant l'exploitation de la ressource bois : les prescriptions du règlement s'appliquant en référence à l'article L151-23 du code de l'urbanisme ne s'opposent pas à la taille des haies. ▪ Le règlement décline les objectifs de protection de la ressource en eau annoncés par le PADD : - Il protège les abords des captages d'eau potable destinés à l'alimentation humaine qui ne sont pas concernés par une déclaration d'utilité publique : les abords des captages bénéficient du dispositif de la zone N. - Il fixe des prescriptions visant à maîtriser les rejets d'eaux de ruissellement urbaine dans les milieux récepteurs naturels : sur le plan quantitatif il fixe une priorité de gestion sur la parcelle, sur le plan qualitatif il impose au pétitionnaire un traitement préalable lors de risques d'atteinte du milieu par les eaux pluviales potentiellement polluées. - Il protège les zones humides en mobilisant l'article L151-23 du code de l'urbanisme et définissant des prescriptions précises d'inconstructiblité et de préservation de ces espaces et milieux.
Complémentarité des dispositions règlementaires avec les OAP	▪ Le règlement du PLUi mobilise les outils mis à sa disposition par les articles L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme en complémentarité des objectifs fixés par les OAP qui contiennent des objectifs relatifs aux éléments de trame verte et bleue (voir les OAP citées plus haut dans le premier bloc de tableau) : - Il identifie les haies à conserver ou à créer par les OAP en définissant les prescriptions de gestion qui s'y appliquent. - Dans les zones AU, il prévoit une emprise au sol maximale de 40% pour les constructions permettant la réalisation de l'objectif de « *végétalisation à l'échelle de l'opération d'aménagement* » fixé par les OAP « locales » concernant les sites de projet sur la ville de La Souterraine. ▪ Le règlement précise les objectifs des OAP concernant la mise en œuvre d'un urbanisme et d'une architecture durables : - Il précise les possibilités d'installation des dispositifs individuels de production d'énergie renouvelable. - Il prévoit les possibilités techniques pour les toitures de recevoir des dispositifs de production d'énergie solaire ou des aménagements permettant la gestion des eaux de ruissellement en autorisant les toitures à faible pente et en permettant des implantations libres sur les parcelles (permettant de mieux optimiser les orientations des bâtiments). - Il prévoit les conditions de végétalisation des espaces des stationnement. - Il définit les conditions de gestion des eaux pluviales à l'échelle permettant de minimiser les rejets dans les milieux naturels récepteurs en lien avec les objectifs de valorisation de la trame bleue fixés par les OAP.

JUSTIFICATIONS

DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

LES DIFFÉRENTES ZONES DU PLU, PRÉSENTATION LIMINAIRE

- **Zones urbaines**
  - Les zones urbaines identifient les secteurs déjà urbanisés et équipés du territoire et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions qui pourraient être accueillies. Ayant une vocation mixte, les zones urbaines intègrent des constructions aux vocations multiples : habitations, équipements et activités économiques, etc.
  - La zone Ua correspond au tissu urbain patrimonial de La Souterraine ; le secteur UAa à l'hyper-cœur historique où le bâti présente des hauteurs supérieures à celles de la zone Ua.
  - La zone Ub correspond aux espaces bâtis qui associent des tissus anciens et des objectifs d'optimisation. Elle est délimitée sur les bourgs et les gros villages (ex. Forgevielle) des communes. A La Souterraine la zone UBb correspond au bâti de faubourgs et d'extensions récentes.
  - La zone Uv correspond aux parties urbanisées des villages, elle présente un tissu bâti ancien dans lequel le végétal est très présent. La zone Uv vise l'évolution contenue des villages.
  - La zone Ue correspond aux espaces urbains à vocation industrielle, artisanale, tertiaire et commerciale.
  - La zone Ui correspond aux espaces urbains à vocation industrielle et artisanale. Le secteur UIa correspond à un parc agro-industriel dans lequel les deux vocations doivent pouvoir se développer. Le secteur UIb correspond à un secteur du Parc de la Croisière destiné à accueillir des activités d'hôtellerie et de restauration.
  - La zone Ux correspond au sous-secteur comprenant la localisation d'un site de carrière sur le territoire de Saint-Agnant-de-Versillat. La délimitation de ce secteur est justifiée par des besoins règlementaires nécessaires au développement de cette activité économique dans le milieu agricole et naturel.

- **Zones à urbaniser**
  - Les zones à urbaniser correspondent aux parties du territoire amenées à connaître une évolution dans les années à venir. Elles correspondent aux secteurs de projet de développement urbain. La zone AU préfigure la réalisation d'une opération d'aménagement.

- **Zones agricoles**
  - La zone A concerne les terrains qui sont équipés ou non et utilisés à des fins agricoles qui doivent être protégés en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Seules les constructions à usage agricole, ainsi que les installations liées et nécessaires à l'activité sont admises.

- **Zones naturelles**
  - La zone N est une zone naturelle de protection. Elle concerne les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.

TABLEAU DES SURFACES DES ZONES DU PLUI

.

	Surface en ha		Part du territoire en %
Ua	29,77	1014	4,48
UAa	2,74		
Ub	228,36		
UBb	335,37		
Uv	406,32		
Ux	11,16		
Ue	94,61	215	
Ui	97,64		
Uia	11,75		
Uib	11,15		
1AU	10,09	21	0,08
2AU	10,83		
N	4574,91	4661	16,98
Ne	9,7		
Nt	76,73		
A	20693,75	21545	78,47
Ace	851,54		
TOTAL		27 456,42	

LES PRINCIPES DE DELIMITATION DES ZONES URBAINES

Prioriser le développement dans l'enveloppe urbaine constitue la condition de la lutte contre l'étalement urbain. La délimitation des zones urbaines s'appuie prioritairement sur l'enveloppe urbaine existante. Cependant tous les secteurs situés au sein de l'enveloppe urbaine ne conduisent pas nécessairement à leur intégration au sein de la zone urbaine.

Tel que défini par l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme, « peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ». La prise en compte de la desserte par les réseaux s'avère ainsi être un paramètre à prendre en compte.

D'autres paramètres sont pris en compte par le PLUi pour identifier les zones urbaines.

1. Choix des agrégats de bâtis parmi les villages

La prise en compte du bâti traditionnel diffus et la maitrise de l'artificialisation des espaces agricoles et naturels conduit le PLUi à identifier les villages dont l'identification en zone U est cohérente avec ces objectifs.

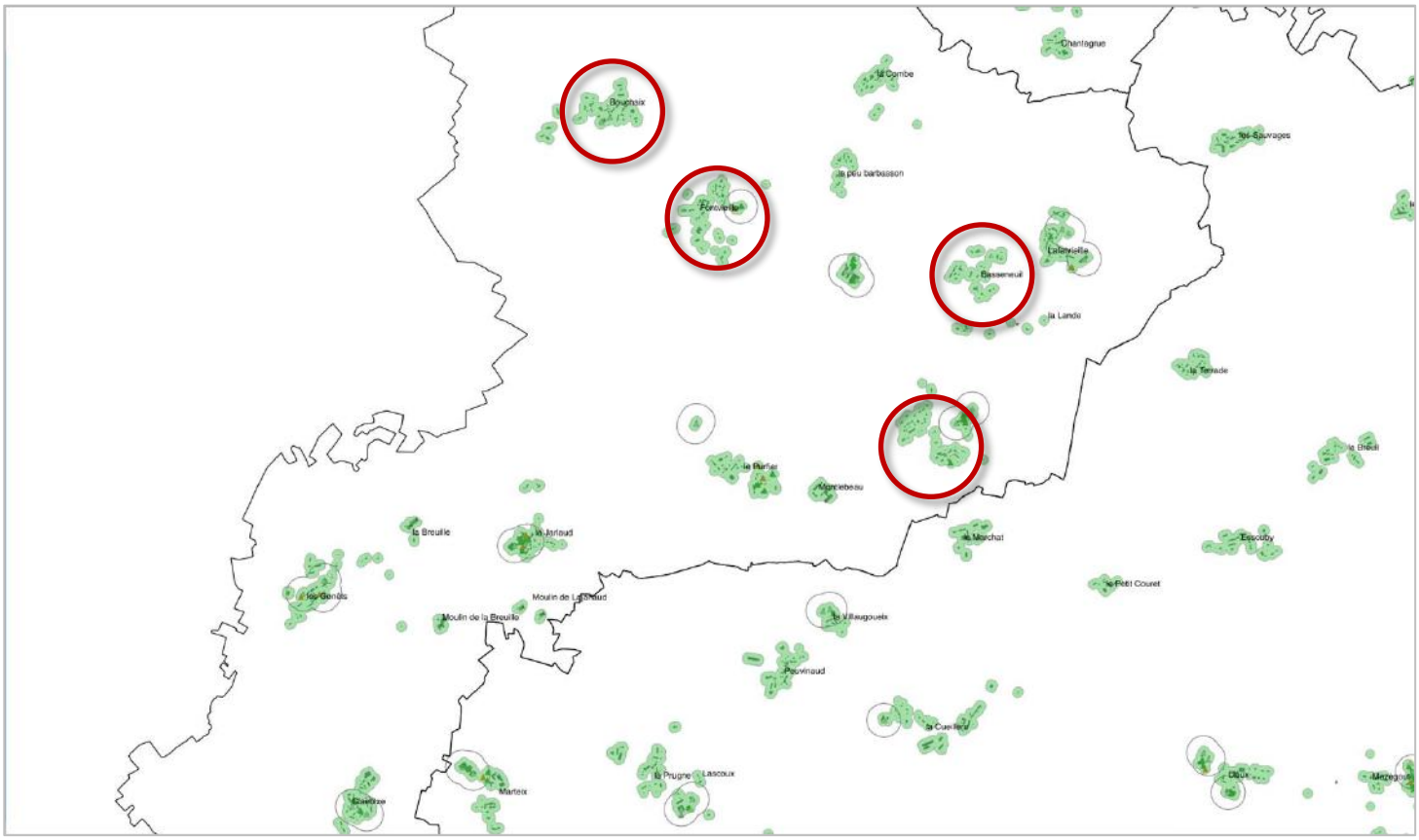
Les critères pris en compte par le PLUi sont les suivants :

- Taille du village assuré par une proximité des constructions les unes par rapport aux autres (deux constructions au moins distantes de 50 mètres l'une de l'autre)

- Absence de conflit avec les activités agricoles

- Desserte par les réseaux AEP et sécurité incendie

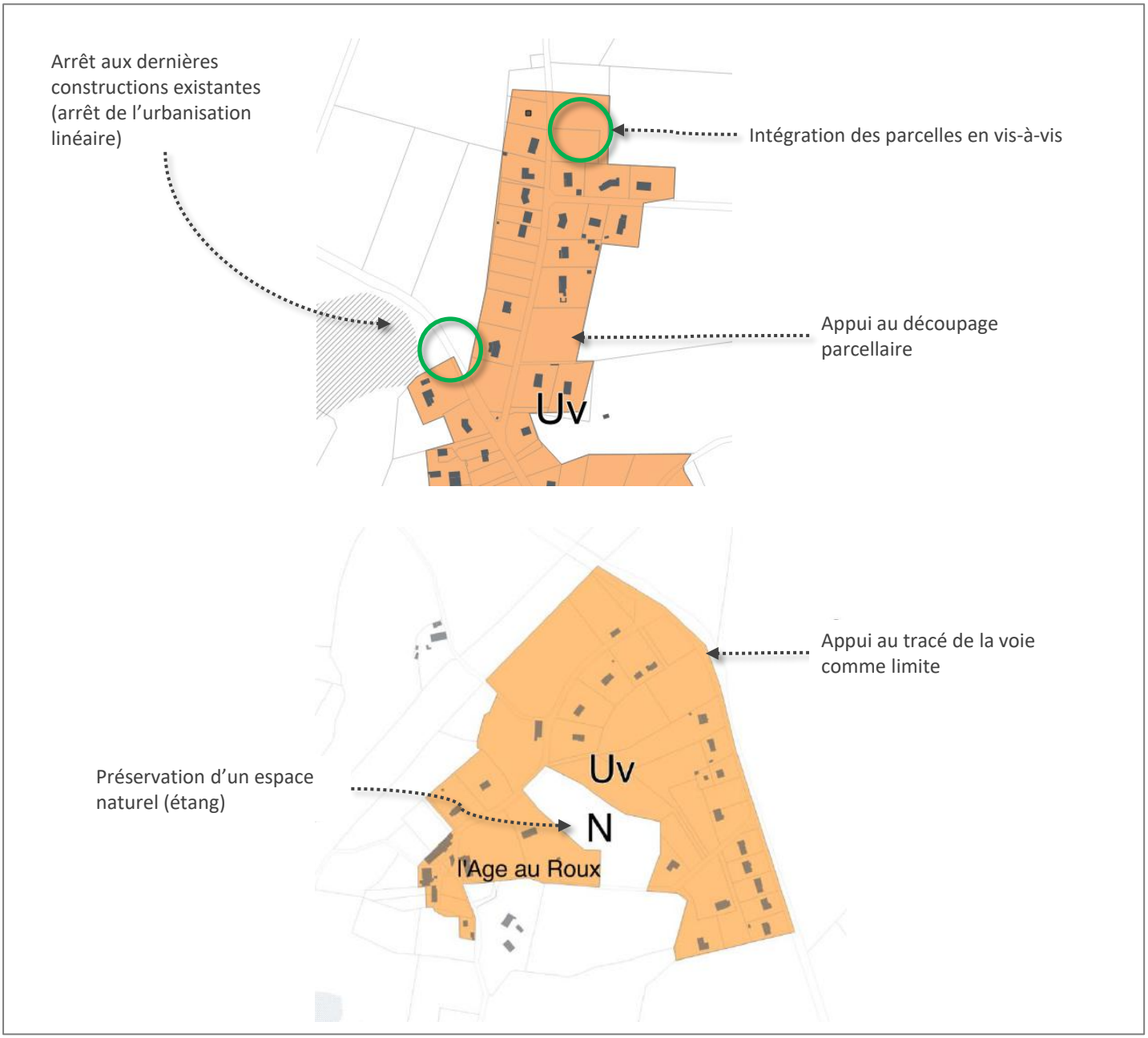
De plus, afin d'être cohérent avec les objectifs du PADD, le PLUi applique aux villages un principe de non extension de leur enveloppe urbaine.



2. Délimitation de la zone urbaine vis-à-vis des espaces agricoles ou naturels

Pour définir la limite des zones urbaines vis à vis des espaces agricoles et naturels le PLUi a retenu les terrains de l'enveloppe urbaine répondant aux critères suivants :

- Accessibilité et desserte par les réseaux d'eau potable et de distribution d'électricité ;
- Absence de zone humide ;
- Cohérence de l'inscription du terrain avec le noyau bâti : prise en compte des éléments de contexte naturel (haie, cours d'eau, etc.) ou des infrastructures routières comme limite ;
- Prise en compte des ZAC et opérations d'urbanisme en procédure opérationnelle, des terrains concernés par une procédure de PVR ;
- Prise en compte du découpage parcellaire lorsque celui-ci reste cohérent avec les autres critères visés ci-dessus ;
- Prise en compte des terrains situés en limite de bâtis mais présentant une continuité avec le bâti existant et un vis-à-vis bâti (de l'autre côté de la voie).



3. Distinction des différentes zones urbaines

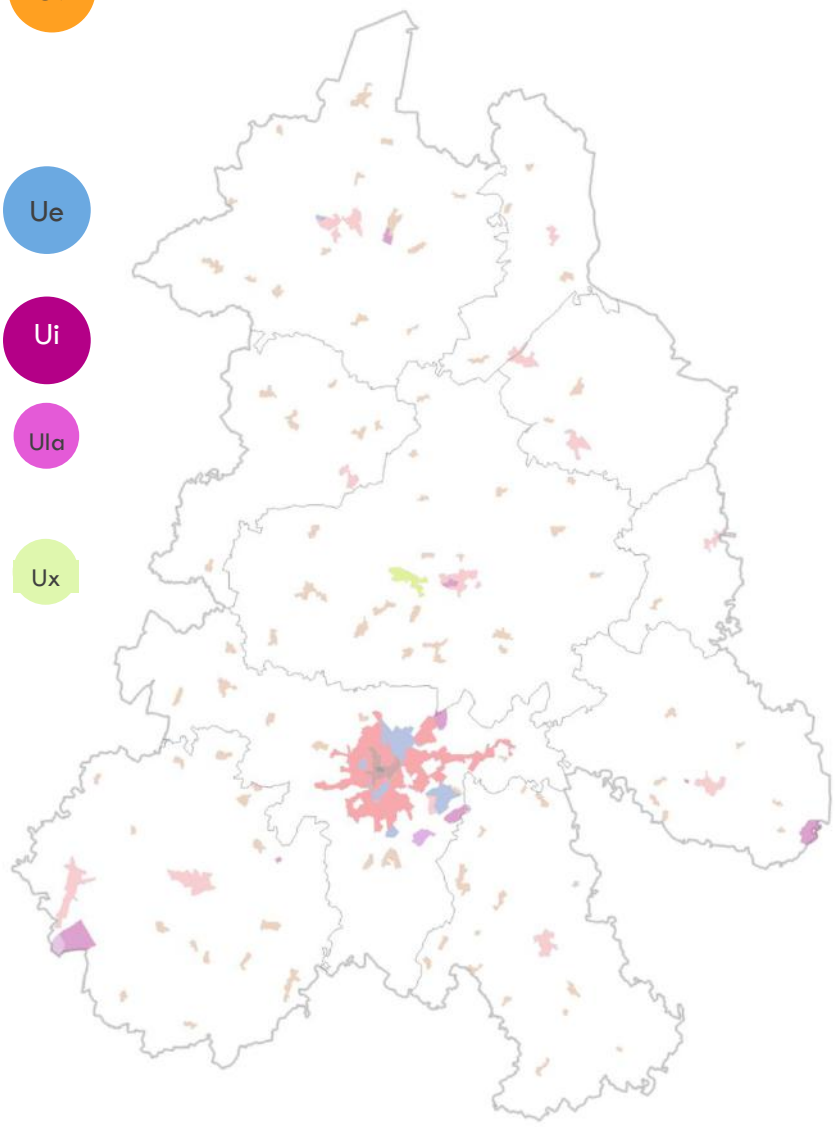
La distinction des zones urbaines est réalisée sur une base typologique et morphologique. L'essentiel du découpage repose sur l'analyse des formes urbaines, complétée par les fonctions existantes ou souhaitées dans les quartiers. Par forme urbaine, il faut comprendre l'ensemble que constitue le bâti, dans le rapport qu'il établit avec le terrain. Entrent notamment en ligne de compte dans l'identification des types de zones la volumétrie, l'implantation, l'évolution prévisible, le rapport entre plein et vide, la relation au voisinage, les fonctions urbaines présentes, telles le commerce, les services, etc. Ensuite, cette identification est subordonnée aux volontés techniques et/ou aux politiques de gestion ou d'évolution du tissu considéré pour définir le zonage à retenir.

LES ZONES URBAINES MIXTES

Centre-ville	Centre patrimonial de La Souterraine	Ua
Bourg	Nouvelles constructions en extension	Ub
Village	Village à renforcer	Uv

LES ZONES URBAINES ECONOMIQUES

Parcs mixtes	Parcs urbains à vocation industrielle, artisanale, tertiaire et commerciale	Ue
Parcs industriels	Parcs urbains à vocation industrielle et artisanale	Ui
	Parc agro-industriel	Uia
Sites d'extraction	Carrières	Ux



ZONE UA

Séquences du territoire concernées

- La zone UA couvre l'ensemble des espaces urbanisés existants qui comprenent des constructions traditionnelles correspondant aux noyaux anciens historiques de La Souterraine.

Fonction de la zone et objectifs attendus

- La zone UA a vocation à soutenir et développer les fonctions centrales de cœur de ville et de pôle majeur à destination de l'ensemble du territoire intercommunal. Elle accueille des constructions aux vocations multiples et a vocation à renforcer cette diversité de l'offre urbaine.
- La zone UA répond aux objectifs de préservation des qualités architecturales et urbaines patrimoniales du cœur de ville de La Souterraine. Elle vise à la valorisation du patrimoine médiéval à la faveur d'un développement touristique, résidentiel et économique.
- La zone vise à permettre le renouvellement du tissus bâti dans le respect des caractéristiques traditionnelles : tissu continu ou semi-continu, emprise au sol élevée et hauteur.

Principes de délimitation de la zone

- Les secteurs concernés par la zone UA sont les espaces bâtis caractérisés par un tissu urbain dense qui correspond à la première phase historique d'édification de la ville de La Souterraine. Ces secteurs intègrent le centre-ville historique autour de l'église et les premières ramifications d'urbanisation.
- Les constructions existantes sont anciennes, elles présentent des gabarits de type R+1+C ou R+2+C, implantées en limite de voie et dégageant des espaces de jardin en arrière de la parcelle.

ZONE UA

ZONE UA

Dispositions règlementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

- Dispositions en faveur de la revitalisation commerciale

    - Le dispositif de la zone UA comprend des secteurs de diversité commerciale repérés graphiquement par un linéaire commerçant à protéger (en application de l'article R151-37 du code de l'urbanisme). Afin de maintenir des capacités d'accueil pour le commerce de proximité et répondre à l'objectif d'attractivité du cœur de ville, les constructions concernées ne peuvent être autorisées à changer de destination au bénéfice d'habitation.

    - Les commerces ne sont soumis à aucune norme minimale de stationnement. Cette disposition vise à favoriser le renforcement des fonctions économiques dans le cœur de ville (en création, changement de destination ou extension).

- Dispositions en faveur de la valorisation du patrimoine

    - Afin de conserver les continuités et les alignements bâtis cohérents, les nouvelles constructions doivent privilégier un principe d'implantation en alignement par rapport aux voies. Les implantations en retrait ne sont envisagées que pour assurer la continuité avec un bâtiment existant.

    - Pour conserver les caractéristiques d'implantation traditionnelle d'un tissu le plus souvent continu (les constructions sont implantées sur chacune des limites parcellaires latérales) et éventuellement semi-continu (les constructions sont implantées sur au-moins une des limites parcellaires latérales), les dispositions de la zone UA prévoient que les constructions doivent être implantées sur au moins une des limites latérales lorsqu'elles s'implantent à moins de 20 mètres de la voie. Cette distance de 20 mètres correspond à la bande du bâti visible depuis l'espace public (critère qualitatif).

    - Au-delà de 20 mètres les constructions doivent respecter un retrait par rapport aux limites latérales pour respecter la tranquillité, la pérennité et l'ensoleillement des cœurs d'ilots jardinés.

    - Afin d'assurer une capacité du tissu à rester vivant et attractif, les évolutions du bâti existant font l'objet de cas particuliers par rapport aux prescriptions qui compliqueraient la rénovation et la réhabilitation des constructions existantes.

    - Dans un objectif de cohérence des constructions à venir avec le tissu bâti dense existant et de façon à assurer l'insertion harmonieuse des constructions existantes, la hauteur des constructions est limitée à 12 mètres pour la zone UA et à 15 mètres pour le secteur UAa du centre patrimonial de la commune de La Souterraine.

    - Au regard des enjeux spécifiques de valorisation patrimoniale qui concernent l'ensemble de la zone UA, l'intégralité de la zone est soumise aux prescriptions visant le respect du nuancier colorimétrique pour les façades et à l'interdiction du blanc pour les menuiseries et les clôtures et portails (en zone UB ces prescriptions ne sont applicables qu'aux abords des « rues traditionnelles ».

- Dispositions en faveur de la reconquête des logements vacants

    - Afin de permettre la reconquête des logements situés au-dessus des rez-de-chaussée commerçants, les prescriptions édictées en faveur du maintien de la vocation commerciale (en application de l'article R151-37) ne s'appliquent pas sur la largeur de linéaire nécessaire à l'aménagement d'un accès au bâtiment (porche ou escalier par exemple).

    - L'absence de normes minimales de stationnement pour les logements favorise les aménagements extensions et réhabilitations à vocation résidentielle dans le cœur de ville.

ZONE UB

Séquences du territoire concernées

- La zone UB concerne les noyaux bâtis les plus importants du territoire, desservis par les réseaux, qui accueillent des constructions à usage résidentiel, des équipements et des activités économiques.
- Elle couvre l'ensemble des espaces urbanisés existants correspondant aux centres-bourgs des communes du territoire. Ainsi que les villages les plus importants (ex. Forgevieille). Cette zone correspond également aux secteurs d'extension du noyau ancien de La Souterraine : les faubourgs ainsi que les zones urbanisées à faible densité plus récentes.
- La zone concerne des noyaux bâtis anciens caractérisés par des implantations à l'alignement et un tissu bâti continu ou semi-continu. Cependant, à la différence de la zone UA, la zone UB concerne des espaces urbains caractérisés par une densité et une hauteur d'épannelage moindres et une plus forte hétérogénéité architecturale des constructions. Ces différences justifient la nécessité d'un dispositif règlementaire spécifique à chaque typologie urbaine.

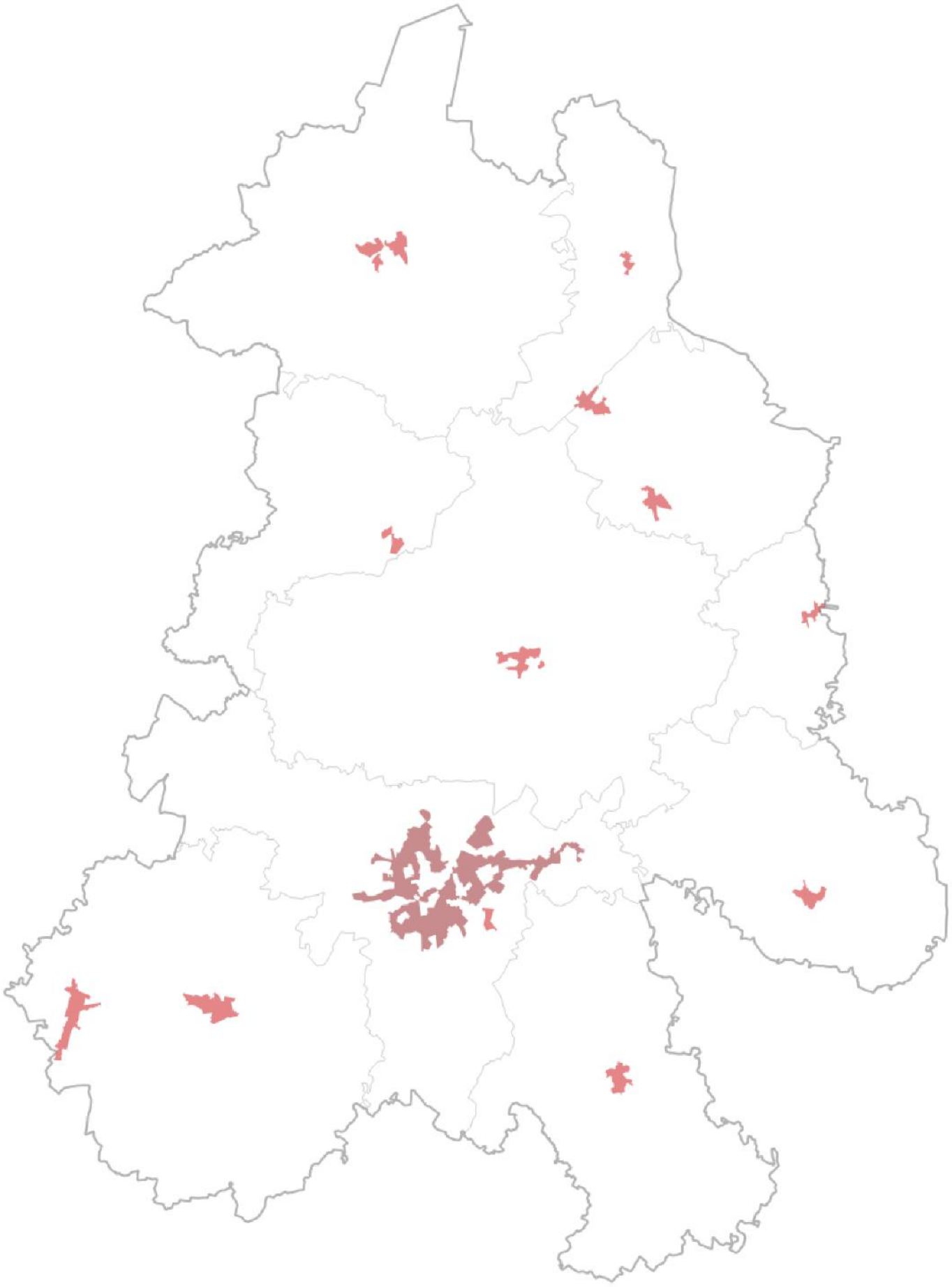
Fonction de la zone et objectifs poursuivis

- Concernant les cœurs de bourg des communes et les espaces urbains péri-centraux de La Souterraine, la vocation de la zone Ub recouvre, comme celle de la zone Ua, une fonction d'espace urbain mixte associant des constructions à vocation résidentielle, des équipements et des activités économiques.
- Elle vise donc à répondre à un objectif d'attractivité et de vitalité des cœurs de bourg par l'accueil de fonctions centrales et attractives (commerces, services, équipements, logements, etc.). La zone vise donc également l'accueil d'activités économiques compatibles avec la fonction résidentielle de la zone.
- La zone Ub répond également à un objectif de valorisation du patrimoine bâti et des paysages ruraux (objectif d'insertion du bâti dans un environnement rural) au bénéfice d'une attractivité résidentielle, touristique et économique des communes et de l'ensemble du territoire.

Principes de délimitation de la zone

- La zone UB est délimitée en correspondance aux espaces urbanisés existants et parties des centres-bourgs équipés pouvant recevoir de nouvelles constructions.
- Les limites sont définies dans le respect des principes de délimitation des zones urbaines vis-à-vis des espaces agricoles ou naturels (présentés en amont de cette partie).
- En dehors des centres bourgs des communes du territoire, la zone UB concerne :
    - Les villages comprenant un nombre conséquent de constructions et présentant une densité bâtie importante (en correspondance à celle observable dans un bourg) : le village du Dognon à Saint-Maurice la Souterraine et le village de Forgeville à Bazelat et Saint-Germain-Beaupré.
    - Les quartiers péri-centraux de La Souterraine qui correspondent au bâti de faubourgs et d'extensions récentes. La spécificité de ce tissu et la volonté d'y encourager la densification résidentielle s'est traduite par la définition d'un sous-secteur spécifique (UBb).

ZONE UB



ZONE UB

Dispositions règlementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

- Dispositions en faveur de la préservation du patrimoine

    - L'implantation des constructions par rapport aux voies est libre mais vise à privilégier les continuités visuelles bâties depuis les voies.

    - Dans l'objectif d'assurer une harmonie architecturale, la hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au faitage.

    - La zone UB définit des « rues traditionnelles » qui présentent un caractère patrimonial dans les cœurs de bourg. L'identification de ces rues est associée à des prescriptions architecturales particulières concernant les toitures, les menuiseries et les clôtures.

- Dispositions en faveur de la qualité paysagère des espaces ruraux

    - La zone prévoit l'implantation des constructions dans une bande de 35 mètres par rapport aux voies. Cette disposition vise à préserver les arrières de parcelles jardinées pouvant accueillir les annexes aux constructions. Elle vise à contenir les risques d'une densification urbaine qui ne respecterait pas les caractéristiques du tissu existant et pourrait nuire à l'attractivité de la zone. Cette disposition permet, par ailleurs, d'intégrer à la zone UB les espaces de jardins situés à l'arrière des constructions (parfois importants) sans présenter un risque de déséquilibre du développement urbain. L'intégration de ces jardins au sein de la zone A ou N paraîtraient incohérents.

    - Pour assurer l'insertion paysagère des espaces bâtis dans les paysages ruraux et naturels, la zone UB fixe un retrait de 3 mètres minimum pour toutes les constructions par rapport aux limites des zones A et N. Ce retrait permet un traitement végétalisé des franges urbaines.

- Dispositions en faveur de la diversité des fonctions

    - Le dispositif de la zone UB comprend des secteurs de diversité commerciale repérés graphiquement (en application de l'article R151-37 du code de l'urbanisme). Ce dispositif vise à maintenir des capacités d'accueil pour le commerce de proximité et répondre à l'objectif d'attractivité des cœurs de bourgs. Les constructions concernées ne peuvent être autorisées à changer de destination au bénéfice d'habitation.

- Dispositions en faveur de la densification des tissus urbains péricentraux de La Souterraine

    - Afin de permettre l'optimisation des disponibilités non bâties et cœurs d'ilots à La Souterraine, la zone UBb n'impose pas de limite maximale d'implantation des constructions par rapport à la voie (distance maximale de 35 mètres fixée par la zone UB).

ZONE UV

Séquences du territoire concernées

- La zone Uv concerne les ensembles de bâtis correspondant aux villages des communes. Les villages identifiés en zone Uv sont les plus importants en dehors des bourgs.
- Les villages sont marqués par des tissus qui présentent des caractéristiques variées associant des séquences de bâtis anciens denses (implantations continue ou semi-continue), des corps de ferme aux volumes importants ainsi que des constructions d'habitation récentes implantées le plus souvent en retrait des voies de façon discontinue et aux caractéristiques contemporaines (volumes plus ramassés et utilisation de matériaux industriels).
- Les secteurs concernés par la zone Uv présentent des constructions traditionnelles et des constructions contemporaines, principalement à vocation résidentielle et agricole. Les ensembles bâtis sont caractérisés par une forte insertion aux espaces et paysages naturels et agricoles. La végétalisation est très présente dans cette zone.

Fonction de la zone et objectifs attendus

- L'objectif général de la zone UV est l'évolution maîtrisée des villages existants en respectant leurs formes d'implantation traditionnelle.
- Celui-ci se décline à travers les objectifs suivants :
    - conforter les caractéristiques patrimoniales du tissu ancien existant en permettant les implantations à l'alignement et de façon continue ou semi-continue ;
    - respecter les formes d'implantation traditionnelles et permettre aux nouvelles constructions de s'adapter à leur environnement à dominante rurale ;
    - permettre l'évolution des villages en y autorisant l'évolution des constructions existantes et les nouvelles constructions (principe d'un patrimoine rural bâti vivant qui s'adapte à l'évolution des besoins contemporains) ;
    - préserver la diversité des fonctions du bâti (agriculture, artisanat, etc.) s'intégrant dans une fonction résidentielle dominante. L'insertion des activités économiques peut s'effectuer sous certaines conditions, notamment en comptabilité avec son caractère à dominante résidentielle et la favorisation d'une attractivité résidentielle.

Principes de délimitation de la zone

- La zone concerne les secteurs bâtis existants présentant des ensembles significatifs de constructions distantes les unes des autres de moins de 50 mètres.
- Ces ensembles présentent au moins une dizaine de constructions, sont desservis par les réseaux d'alimentation en eau potable et ne présentent pas de risques de conflit avec le développement des activités agricoles présentes.
- Les secteurs concernés par la zone Uv sont urbanisés en présentant une densité cependant inférieure à celle de la zone Ua.
- Les principes de délimitation des limites des zones sont ceux exposés (p. 35).
- Des cas particuliers de villages identifiés en zone Uv peuvent apparaître lorsque ceux-ci sont concernés par une procédure de « Participation pour Voirie et Réseaux » (PVR). L'existence de la PVR constitue un critère dérogatoire aux autres critères retenus.

ZONE UV

Dispositions règlementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

- Dispositions en faveur de l'insertion dans le milieu rural

    - La zone autorise l'ensemble des vocations et destinations des constructions à condition d'être compatibles avec la vocation résidentielle dominante dans les villages.

    - Afin de permettre l'activité artisanale qui s'exerce dans les villages, les dispositions règlementaires limitent les installations industrielles à une surface de plancher de 300 m^2 maximum.

- Dispositions en faveur du respect de l'identité patrimoniale des villages ruraux

    - En cohérence avec les caractéristiques des constructions traditionnelles présentes dans les villages et les bourgs, les dispositions de la zone UV reprennent les principes d'implantation règlementaires de la zone UB.

        - L'implantation de nouvelles constructions est à privilégier de sorte qu'une continuité visuelle soit établie et respectée depuis la voirie desservant les constructions.

        - L'implantation de nouvelles constructions est soumise à un retrait maximum de 35 mètres à partir de la voirie. L'impantation peut s'effectuer sur une ou plusieurs limites latérales ou en retrait.

        - Dans l'objectif d'assurer une harmonie patrimoniale et architecturale, la hauteur des constructions est limitée à 11 mètres au faitage

    - La zone Uv reprend le principe de la zone Ub d'implantation en retrait par rapport aux limites des zones A et N (objectif d'insertion paysagère depuis les espaces agricoles et naturels).

    - Pour respecter les caractéristiques d'un tissu rural fortement intégré aux espaces naturels et agricoles, l'emprise au sol des constructions est limitée à 40% des parcelles. Il s'agit à travers cette disposition de conserver un dialogue et une forte présence du végétal par rapport au bâti dans les villages. Cette limitation de l'emprise au sol concerne principalement les nouvelles constructions. En effet, afin de ne pas contraindre l'évolution des bâtis existants (principe d'un patrimoine rural vivant), les extensions des constructions existantes ne sont pas concernées par cette disposition.

ZONE UV

ZONE UE

Séquences du territoire concernées

- La zone UE couvre les espaces urbanisés existants à vocation économique accueillant des constructions à dominante industrielle, artisanale, tertiaire ou commerciale.
- La zone UE concerne les espaces économiques mixtes de la commune de La Souterraine (notamment boulevard Jean Moulin, Bastier, Belmont, Gerbaud, Prade nord, etc.) et de Azérables (zone artisanale ouest).

Fonction de la zone et objectifs attendus

- L'objectif majeur est d'assurer le développement, l'évolution et le renouvellement des activités économiques présentes dans la zone.
- La zone poursuit un objectif d'optimisation des espaces artificialisés à vocation économique en résonnance à l'objectif général du PLUi visant la minimisation des besoins fonciers pour le développement urbain.
- La zone UE vise un double objectif en fonction des secteurs qu'elle concerne :
    - développement et accueil de nouvelles activités lorsqu'il s'agit d'espaces artificialisés disponibles,
    - renouvellement, requalification et évolution d'activités lorsqu'il s'agit d'espaces économiques existants.

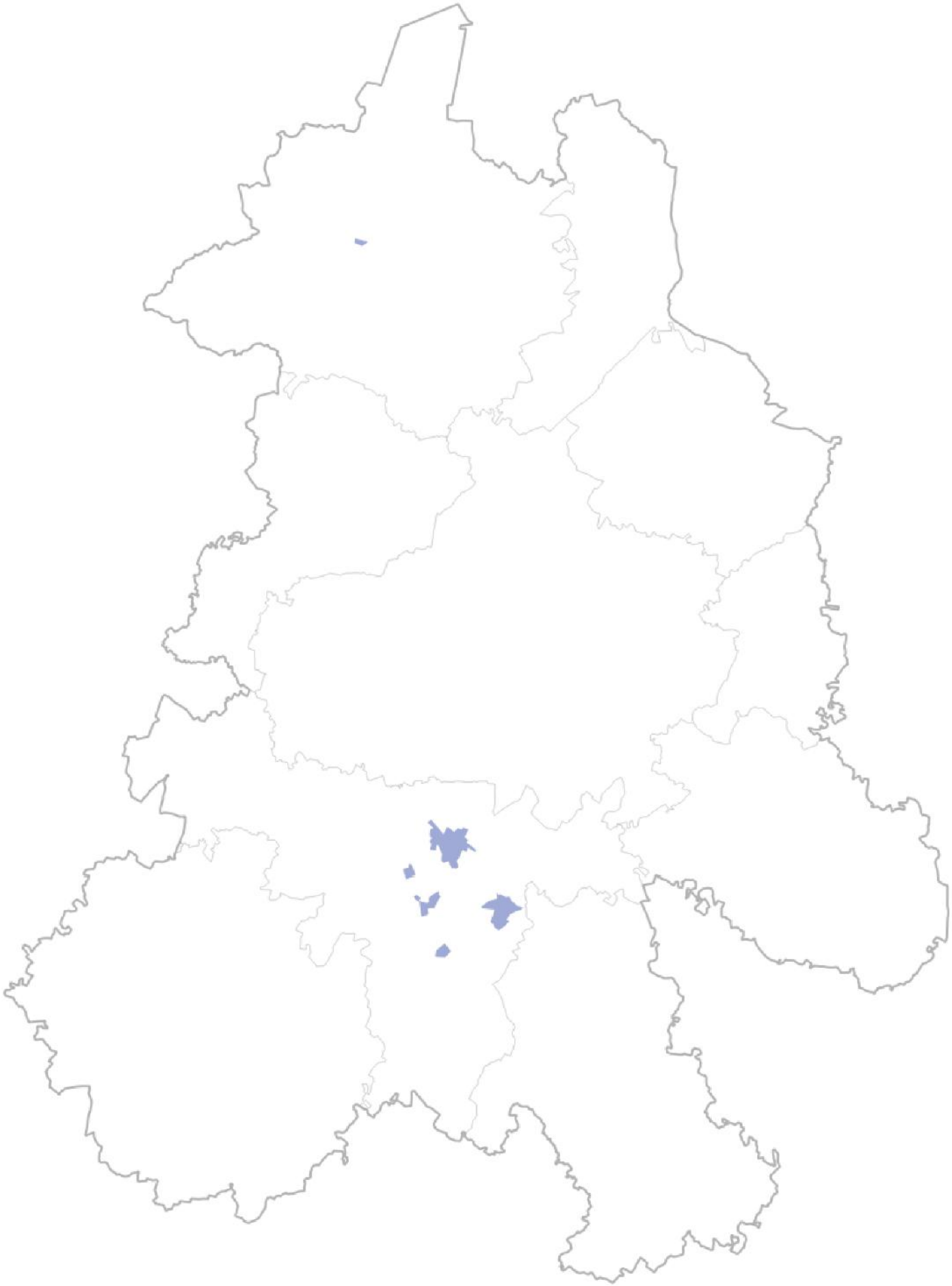
Principes de délimitation de la zone

- Les secteurs concernés par la zone UE intègrent les secteurs bâtis ou artificialisés associés aux constructions à caractère industriel, commercial, tertiaire ou artisanal.
- Ils concernent également les espaces non bâtis mais aménagés et équipés dans lesquels l'accueil de nouvelles constructions à vocation économique est possible et souhaité.

Dispositions règlementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

- Afin de préserver les capacités de développement économique du territoire, la zone UE autorise principalement la construction de bâtiments à vocation économique. Les habitations ne peuvent être autorisées que pour les raisons particulières liées au gardiennage d'activités.
- Les zones UE concernent le plus souvent des espaces situés en périphérie des espaces urbains mixtes. Afin de faciliter l'insertion paysagère de ces ensembles bâtis, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres. Cette hauteur est moindre à celle autorisée dans les zones UB et UA.
- Le règlement du zonage du PLUi s'applique en articulation avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « commerce » qui définit les principes d'aménagement qualitatif et de renouvellement du bâti économique de plusieurs espaces économiques du territoire. Les opérations et les constructions nouvelles doivent être compatibles avec les principes de l'OAP.

ZONE UE



ZONE UI

Séquences du territoire concernées

- La zone Ui couvre l'ensemble des espaces urbanisés existants à vocation dominante industrielle et artisanale avec une desserte particulièrement adaptée aux activités industrielles.
- Elle concerne les espaces d'activités à vocation industrielle de la commune de La Souterraine (notamment Cheix, Prade sud, Grand Malonze, etc.), Saint-Maurice-La-Souterraine (Parc d'activités de la Croisière), Azérables et Noth.

Fonction de la zone et objectifs attendus

- La zone Ui vise notamment à permettre l'évolution et le développement des activités économiques du territoire en permettant l'évolution du bâti existant, la construction de nouveaux bâtiments et le renouvellement de l'existant (déconstruction / reconstruction).
- La zone poursuit un objectif d'optimisation des espaces artificialisés à vocation économique en résonnance à l'objectif général du PLUi visant la minimisation des besoins fonciers pour le développement urbain
- Principalement destinée à l'accueil d'activités productives, la zone UI n'a pas vocation à accueillir du commerce.

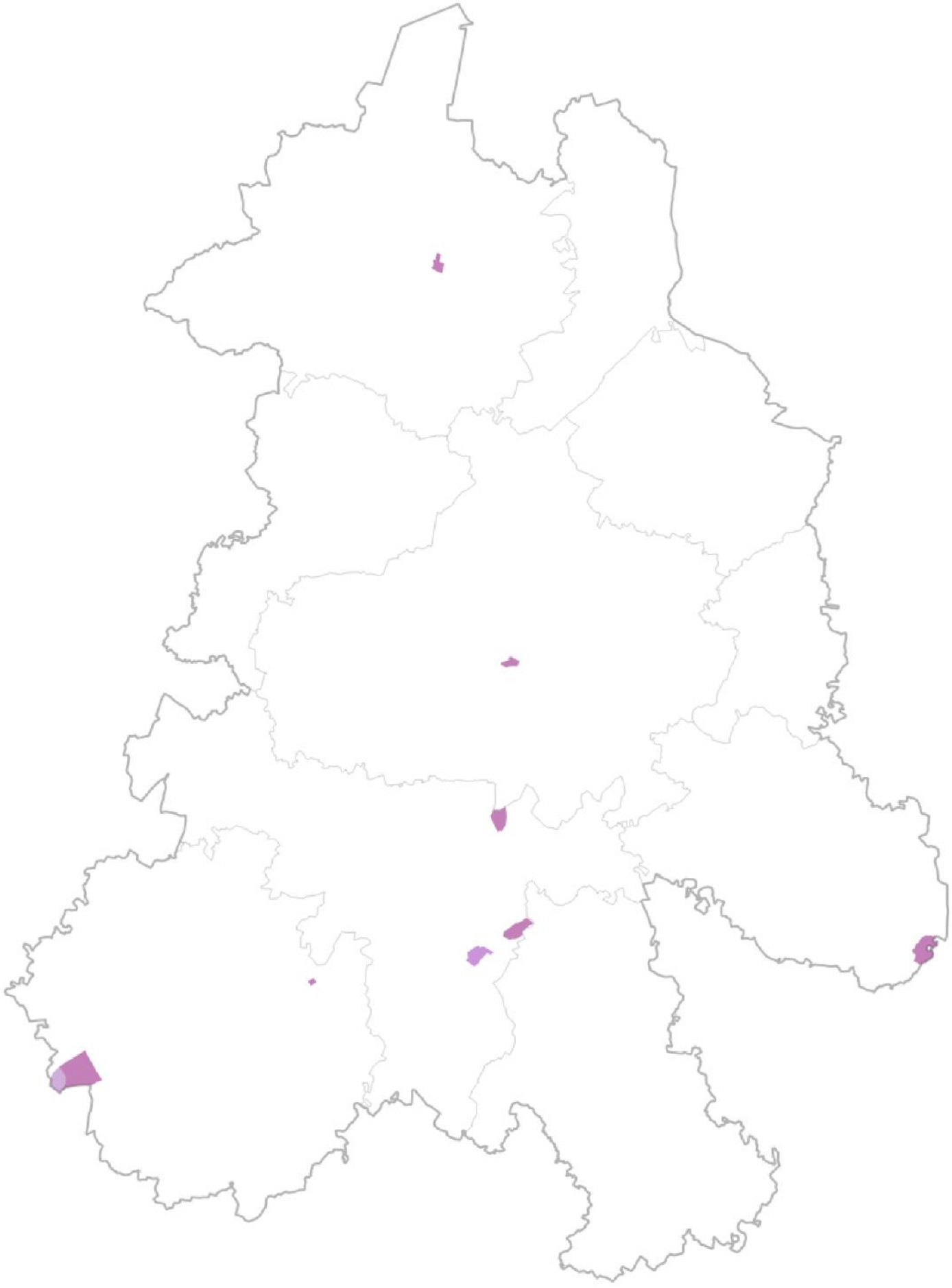
Principes de délimitation de la zone

- Les secteurs concernés par la zone UI intègrent les secteurs bâtis ou artificialisés associés aux constructions principalement à caractère industriel ou artisanal.
- Ils concernent également les espaces non bâtis mais aménagés et équipés dans lesquels l'accueil de nouvelles constructions à vocation économique est possible et souhaité.

Dispositions règlementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

- La zone UI reprend, en grande partie, les principes règlementaires de la zone UE :
    - Préservation des capacités de développement économique du territoire et maîtrise de la fonction résidentielle ;
    - Articulation avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « commerce », mais également OAP « La Prade » et OAP « Parc d'Activités de la Croisière » qui définissent des objectifs d'aménagement spécifiques en lien avec les caractéristiques de chaque site (intégration paysagère, principes concernant les aspects extérieurs, etc.)
- Principalement dédiée aux activités industrielles ayant des besoins spécifiques, la hauteur des constructions n'est pas limitée dans la zone UI.
- Par ailleurs afin de répondre aux besoins spécifiques et ciblés de certains secteurs du territoire la zone UI comprend deux secteurs :
    - Zone UIa : correspondant à un parc agro-industriel dans lequel les deux vocations doivent pouvoir se développer,
    - Zone UIb : correspondant au Parc de la Croisière destiné à accueillir des activités d'hôtellerie et de restauration.

ZONE UI



ZONE UX

Séquences du territoire concernées

- La zone Ux correspond au sous-secteur comprenant la localisation d'un site de carrière sur le territoire de Saint-Agnant-de-Versillat.

Fonction de la zone et objectifs attendus

- Ce secteur permettra le développement de cette activité économique dans le milieu agricole et naturel.

Principes de délimitation de la zone

- La délimitation de ce secteur est justifiée par des besoins règlementaires nécessaires au développement de cette activité économique dans le milieu agricole et naturel.

ZONE UX

ZONES A URBANISER – ZONE AU

Séquences du territoire concernées

- Les espaces délimités par la zone AU comprennent des secteurs destinés à recevoir de nouvelles constructions.
- Ils correspondent aux secteurs de projet de développement urbain dans lesquels les équipements et la desserte par les réseaux ne sont pas encore existants et doivent être réalisés.
- Le PLUi délimite quatre secteurs du territoire en zone AU :
    - Trois secteurs sont situés à La Souterraine et correspondent à des secteurs de développement urbain à vocation mixte et dominante résidentielle ;
    - Un secteur est situé à Saint-Maurice-La-Souterraine et correspond au secteur d'extension du Parc d'Activités de la Croisière.

Fonction de la zone et objectifs attendus

- L'objectif de la zone AU est de favoriser une urbanisation harmonieuse, organisée et permettant une utilisation optimisée de l'espace.
- Afin de répondre aux besoins spécifiques des différentes parties du territoire, le PLUi identifie deux zones AU :
    - D'une part la zone AU dont l'objectif est d'assurer et d'organiser le développement résidentiel du pôle urbain majeur du territoire (La Souterraine).
    - D'autre part la zone AU dont l'objectif est de répondre aux besoins du développement économique du territoire, en prévoyant l'extension des capacités d'accueil du Parc d'Activité de la Croisière.

Principes de délimitation de la zone

- La délimitation de la zone AU s'appuie sur les délimitations des parcelles concernées par des objectifs d'urbanisation future.
- La délimitation vise à optimiser les espaces en contact avec les voiries existantes afin d'assurer les meilleures conditions des aménagements futurs.

Dispositions règlementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

- Les secteurs concernés par la zone AU sont concernés par les dispositions des OAP qui définissent les principes d'aménagement en tenant compte des spécificités de chaque site.
- Afin de permettre une urbanisation harmonieuse, organisée et assurant une utilisation optimisée de l'espace, l'ouverture à l'urbanisation des zones AU est prévue dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à l'échelle de la zone. L'urbanisation peut éventuellement être envisagée à l'échelle de secteurs opérationnels lorsque les OAP le prévoient (ex. OAP Bois du Breuil).
- Les dispositions règlementaires de la zone AU s'inspirent des principes développés par la zone UB. Elles cherchent à garantir l'insertion harmonieuse dans le tissu urbain existant : une hauteur maximale de 11 mètres par exemple.
- Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision du PLUi. Cette spécificité prend forme à travers la zone 2AU dont le règlement ne permet pas les nouvelles constructions.

ZONES A URBANISER – ZONE AU

ZONE AGRICOLE – ZONE A

Séquences du territoire concernées

- Tenant compte du caractère agricole important du territoire et des objectifs de valorisation de ces espaces affichés par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), la zone A concerne la majeure partie du territoire du PLUi.
- La zone A est donc présente sur l'ensemble du territoire couvert par le PLUi.

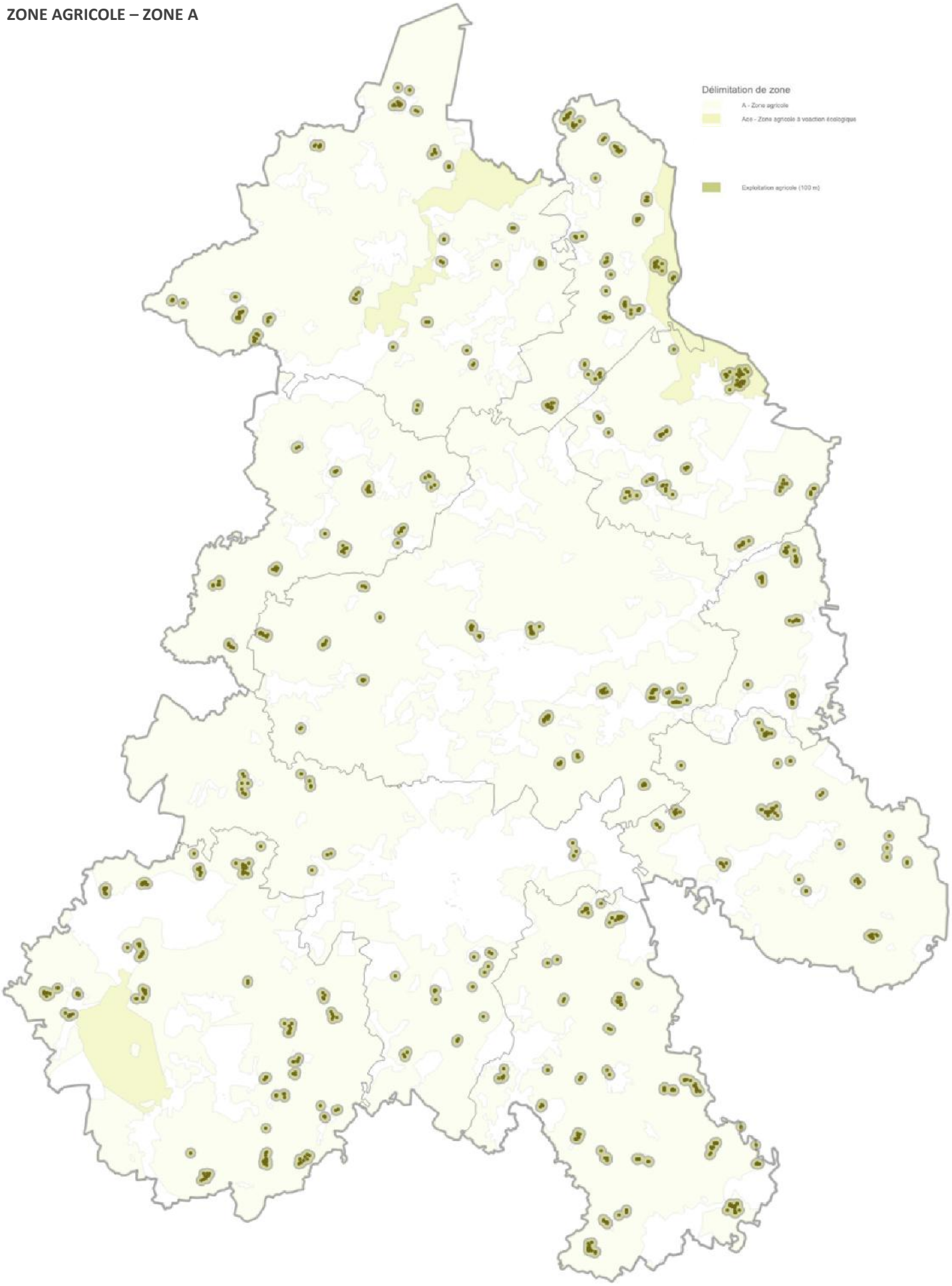
Fonction de la zone et objectifs attendus

- La zone A vise à préserver le potentiel économique des terres agricoles et à assurer les capacités de développement des bâtiments nécessaires aux activités agricoles.

Principes de délimitation de la zone

- La zone A constitue la matrice de fond du PLUi. Les secteurs concernés s'appuient sur :
    - Les espaces cultivés recensés sur le territoire,
    - La localisation des constructions à vocation agricoles existantes ou en projet en cherchant à leur assurer une capacité de développement se traduisant par une intégration préférentielle à la zone A des abords des bâtiments sur un périmètre de 100 mètres environ.
- La zone A comprend des secteurs règlementaires permettant la prise en compte des spécificités liées à certaines parties du territoire :
    - Zone Ace : sous-secteur comprenant les espaces agricoles avec une vocation écologique sur le territoire des communes de Bazelat, Azérables, Saint-Germain-Beaupré et Saint-Maurice-La-Souterraine.

ZONE AGRICOLE – ZONE A



ZONE AGRICOLE – ZONE A

Dispositions règlementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

- Afin de préserver le potentiel agricole de la zone A seules les constructions à vocation agricole sont autorisées.

- Dispositions en faveur de la prise en compte des enjeux écologiques liées aux espaces agricoles

    - Le PLUi identifie des secteurs Ace qui correspondent aux espaces de « continuité écologique ». Dans ces espaces, l'agriculture pleinement contributrice à la valorisation écologique de l'espace rural trouve les conditions de l'exercice de ces activités. Pour préserver la multi-fonctionnalité de ces espaces, le PLUi limite la hauteur des constructions.

    - En lien avec la préservation des fonctions écologiques, le PLUi identifie les haies s'inscrivant dans un réseau fonctionnel à préserver. Il mobilise les dispositions de l'article L151-23 pour définir les conditions de leur préservation (voir note de méthodologie sur l'identification des haies bocagères ci-après).

- Dispositions en faveur de la préservation du patrimoine rural

    - Afin d'assurer le maintien et la préservation du patrimoine rural, le PLUi mobilise les dispositions prévues par l'article L151-11 permettant le changement de destination des bâtiments situés en zone agricole.

    - Afin d'assurer la préservation des paysages ruraux, le PLUi définit des principes de qualité architecturale et paysagère des constructions : conditions d'installation des systèmes de production électrique d'origine renouvelable, principes d'intégration paysagère des toitures et de l'aspect des bâtiments.

    - Afin d'assurer la préservation des éléments remarquables et identitaires du patrimoine rural, le PLUi identifie des éléments de patrimoine bâti soumis à des prescriptions en application des dispositions de l'article L151-19.

- Dispositions en faveur de la maîtrise du mitage de l'espace rural agricole

    - Le PLUi mobilise les dispositions prévues par l'article L151-12 en permettant la réalisation d'extensions et d'annexes aux constructions d'habitations existantes. Conformément aux attentes du code de l'urbanisme, le règlement définit leurs conditions d'implantation afin de ne pas compromettre l'activité agricole. Concernant la réalisation d'annexes, il fixe : la zone d'implantation des annexes à 50 mètres, l'emprise maximale à 50 m^2 et la hauteur maximale à 5 mètres. Concernant la réalisation d'extensions il fixe : l'emprise maximale des extensions à 40m^2 ou 30% de l'emprise au sol existante, la hauteur maximale à la hauteur de la construction existante et

    - Tout changement de destination souhaité des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11, visant une activité autre que l'agriculture, reste sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole. Chaque demande sera soumise à l'avis conforme de la « Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

ZONE AGRICOLE – ZONE A

Identification des haies bocagères

La cartographie des haies bocagères s'appuie sur un traitement spécifique croisant des différentes données.

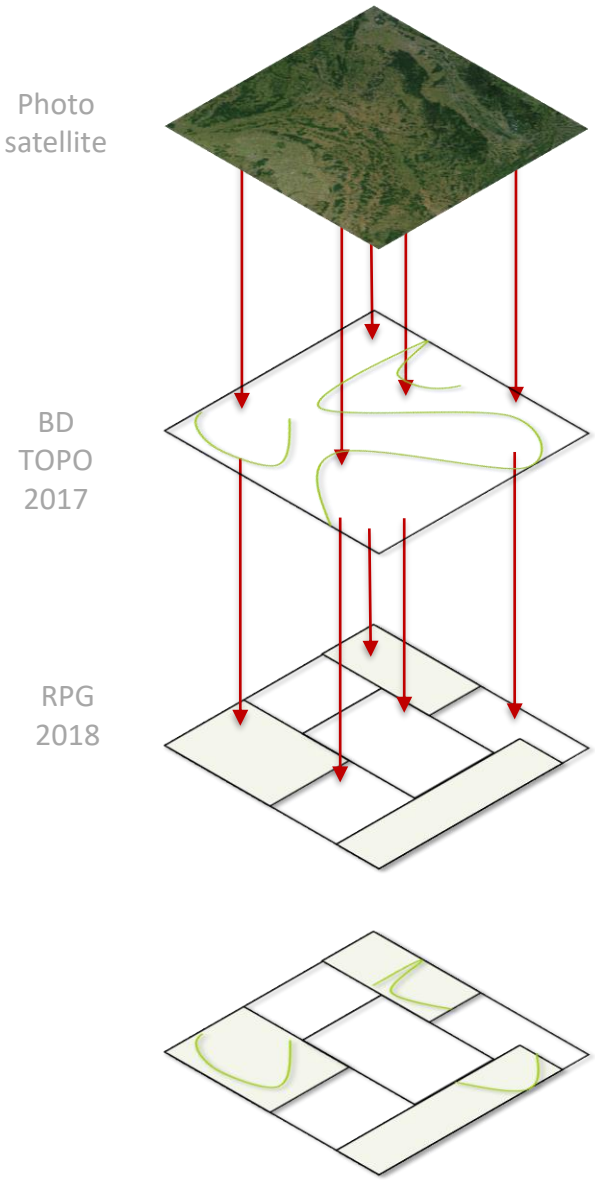
La base de cette requête : le bloc de données BD TOPO 2017 et le recensement parcellaire graphique (RPG) 2018. Leur superposition permet de récupérer les haies bocagères structurantes.

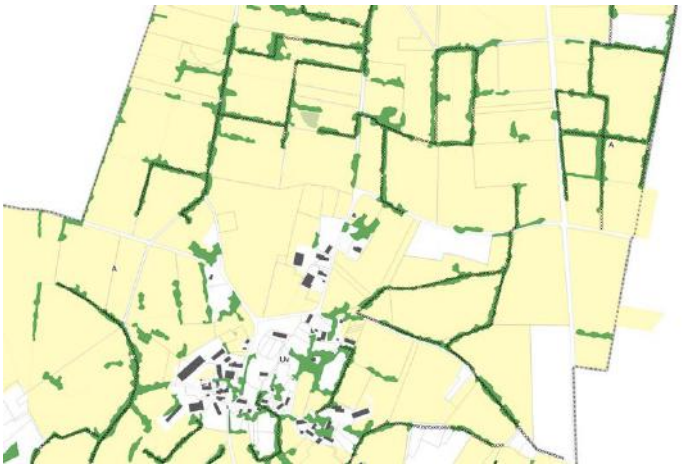
1. **Identification par télédétection et photo satellite**
2. **Superposition avec la végétation, « haies », de la BD TOPO 2017**
3. **Superposition avec le RPG 2018**

Une analyse fine et ordonnée a été réalisée afin de requêter les haies « structurantes » du territoire.

Pour cette analyse les critères suivants ont été retenus :

- **Emplacement en milieu agricole (RPG 2018)**
- **Plantation en continuité**
- **Largeur de 6 mètres de plantation (canopée végétale)**
- **Longueur de min 150 mètres de plantation en continuité**





Haie recensée de la BDTOPO 2017

Parcelle agricole du RPG 2018

ZONE NATURELLE – ZONE N

Séquences du territoire concernées

- La zone N correspond aux secteurs du territoire équipés ou non, à protéger en raison de la qualité environnementale ou paysagère des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique.
- Elle concerne les espaces du territoire qui correspondent aux vallées associant des zones humides et des espaces naturels non ou peu cultivés ainsi qu'aux espaces boisés significatifs du territoire.

Fonction de la zone et objectifs attendus

- Le principal objectif de la zone N est la protection de la qualité environnementale des secteurs concernés.
- Cet objectif est décliné au regard de vocations spécifiques du territoire qui accueillent des fonctions récréatives ou des équipements d'intérêt collectif. Dans ces cas, l'objectif de la zone est de permettre l'évolution maîtrisée des activités existantes sans remettre en cause le caractère naturel de la zone et la qualité des milieux et des paysages.

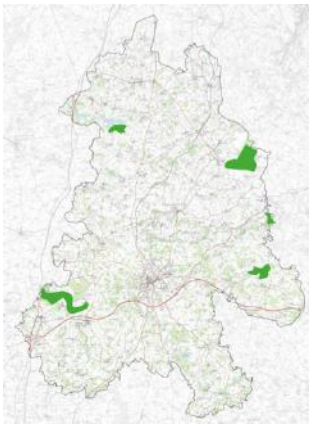
Principes de délimitation de la zone

- La délimitation des secteurs concernés par la zone N s'appuie sur les espaces naturels, tels que : les zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF), les zones Natura 2000, les espaces boisés, les zones humides et les continuités écologiques.
- A partir de ces espaces des principes de priorité ont été définis pour induire le dispositif règlementaire le plus approprié. Ainsi les bois d'une surface inférieurs à 4 ha ont été intégrés à la zone N lorsqu'ils sont associés à des zones humides ou qu'ils participent à la fonctionnalité de continuités écologiques.
- Parce qu'ils sont intégrés dans des espaces reconnus pour leur vocation naturelle, certains équipements et constructions sont intégrés à la zone N et font l'objet d'un dispositif spécifique leur permettant d'évoluer en conformité avec les dispositions de l'article L151-13. Deux sous-secteurs de la zone N sont concernés par ces dispositions spécifique :
    - Zone Ne : sous-secteur comprenant tous les espaces des zones naturelles à vocation d'équipements, tels que les centres d'hébergement médicalisés dont l'un est situé sur le territoire de commune de La Souterraine et l'autre sur le territoire de la commune de Noth. Ce sous-secteur comprend les grandes propriétés qui s'insèrent dans un cadre naturel fortement boisé.
    - Zone Nt : sous-secteur comprenant tous les espaces des zones naturelles liées à une activité de loisirs et de tourisme sur le territoire des communes de La Souterraine, Azérables et Noth.

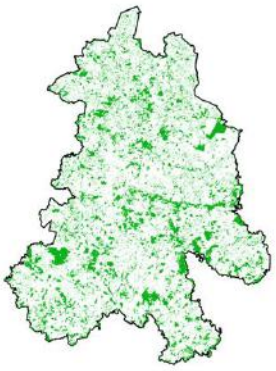
1 UN PRINCIPE DE ZONE AGRICOLE PAR DÉFAUT, QUI CONSTITUE LA MATRICE DU ZONAGE

Enjeux écologiques justifiant les zones N

Périmètre des ZNIEFF et Natura 2000



Boisements à partir de la BD TOPO 2016 (IGN)

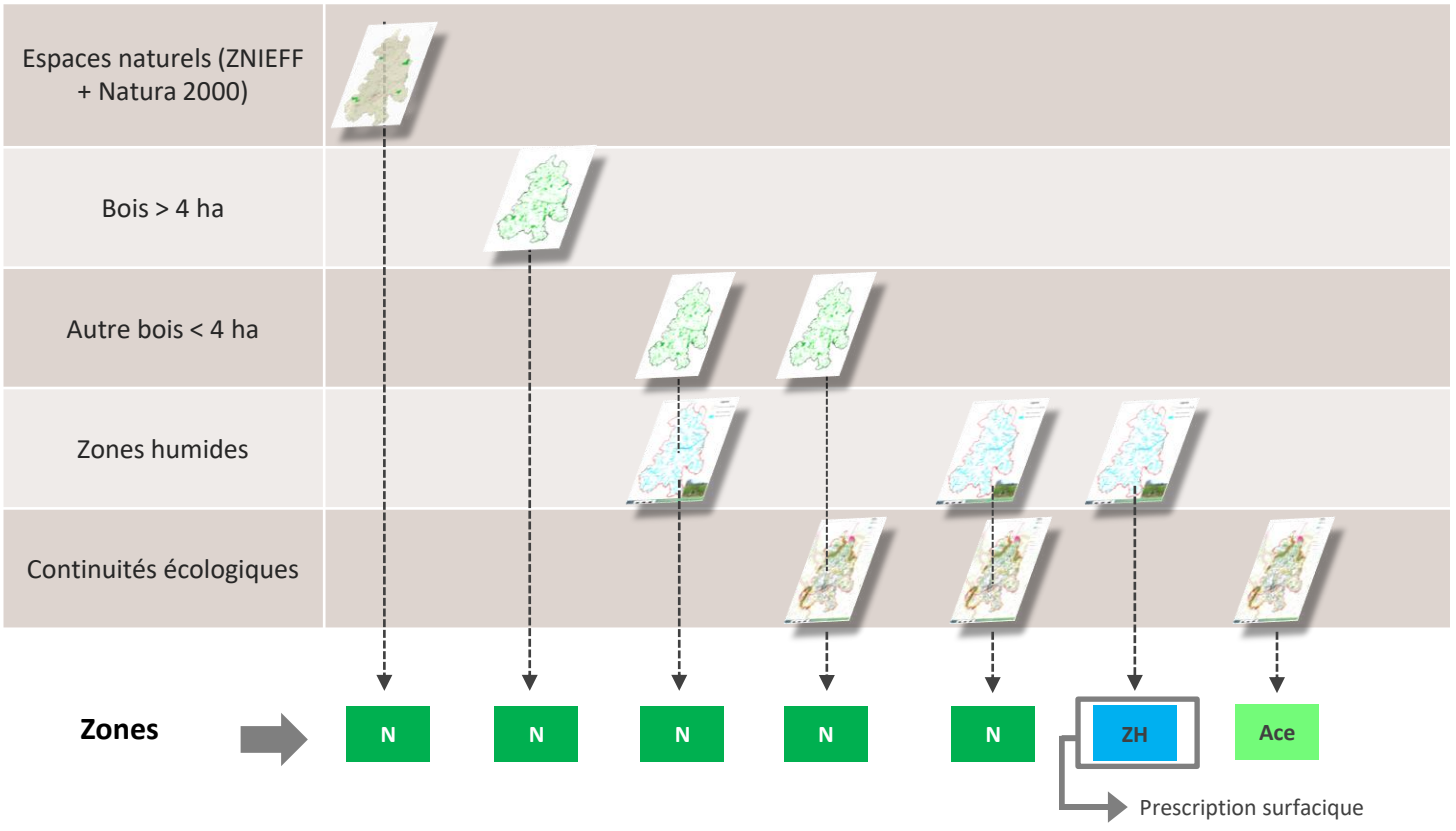


Sélection des boisements supérieurs à 4 ha

Zones humides

Continuités écologiques (SRCE)

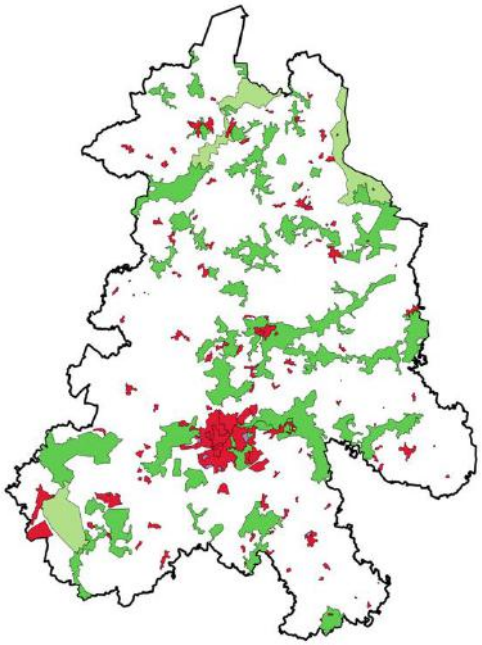
2 DÉLIMITATION DES ÉLÉMENTS DE ZONAGE « NATUREL »



3 RETRAIT DES ZONES U, AU, N ET Ace

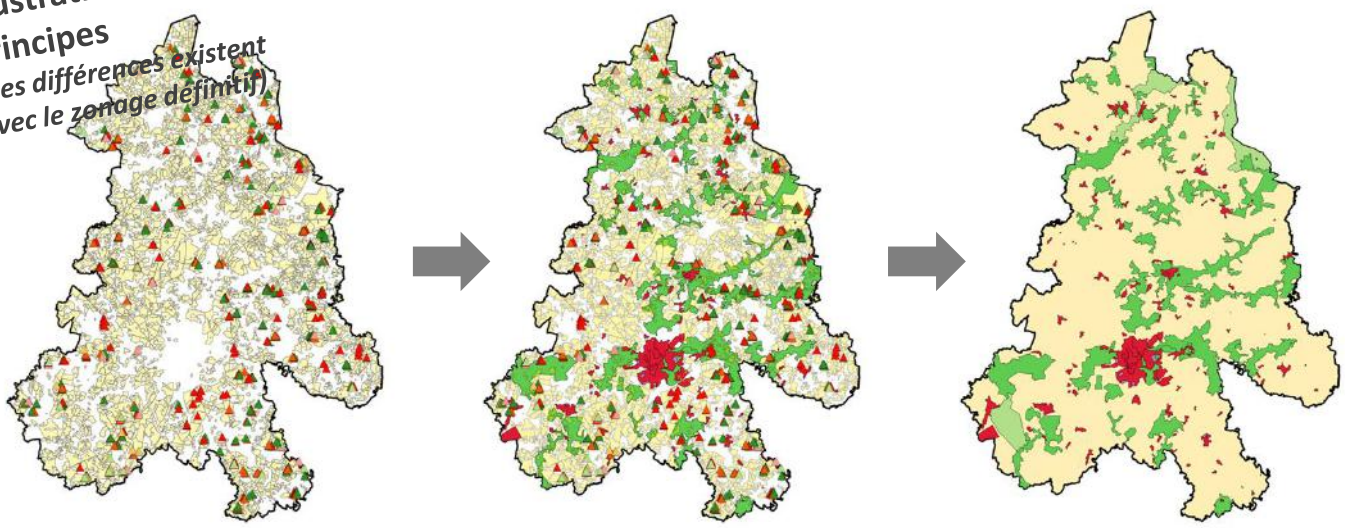
Illustrations de principes
(des différences existent avec le zonage définitif)

Zones U, AU, N et Ace



4 PRISE EN COMPTE DES ENJEUX AGRICOLES POUR AJUSTER LA ZONE A

Illustrations de principes
(des différences existent avec le zonage définitif)

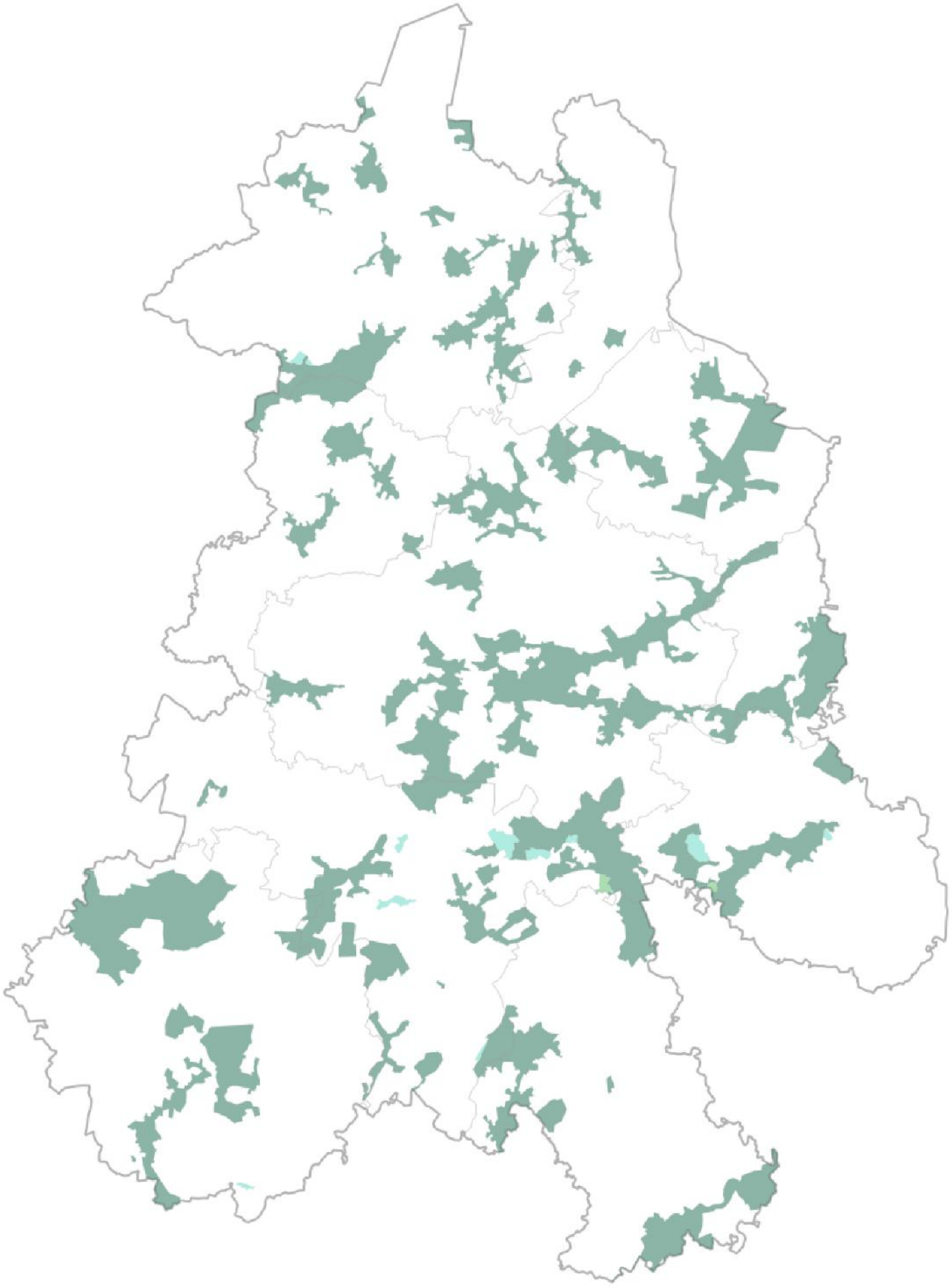


Parcelles agricoles
+ exploitations agricoles
+ projets agricoles

Adaptation des zones naturelles pour prise en compte des objectifs agricoles

Un principe de zone agricole par défaut, qui constitue la matrice du zonage

ZONE NATURELLE – ZONE N



ZONE NATURELLE – ZONE N

Dispositions règlementaires spécifiques permettant de mettre en œuvre les objectifs de la zone

- Dispositions en faveur de la préservation des espaces naturels et des paysages

    - Les dispositions règlementaires du PLUi prévoient que la zone N ne peut recevoir des aménagements, installations voire constructions que dans un cadre exceptionnel dérogeant au principe dominant d'inconstructibilité de la zone.

    - En lien avec la préservation des fonctions écologiques, le PLUi identifie les haies s'inscrivant dans un réseau fonctionnel à préserver (cf. détail de la méthodologie d'identification des haies présentée dans les pages précédentes justifiant de la zone A). Il mobilise les dispositions de l'article L151-23 pour définir les conditions de leur préservation.

- Dispositions en faveur de la préservation du patrimoine rural

    - Afin d'assurer le maintien et la préservation du patrimoine rural, le PLUi mobilise les dispositions prévues par l'article L151-11 permettant le changement de destination des bâtiments situés en zone agricole.

    - Afin d'assurer la préservation des paysages ruraux, le PLUi définit des principes de qualité architecturale et paysagère des constructions : conditions d'installation des systèmes de production électrique d'origine renouvelable, principes d'intégration paysagère des toitures et de l'aspect des bâtiments.

    - Afin d'assurer la préservation des éléments remarquables et identitaires du patrimoine rural, le PLUi identifie des éléments de patrimoine bâti soumis à des prescriptions en application des dispositions de l'article L151-19.

- Dispositions en faveur de la maîtrise du mitage de l'espace rural agricole

    - Tout changement de destination souhaité des bâtiments identifiés au titre de l'article L151-11, visant une activité autre que l'agriculture, reste sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole. Chaque demande sera soumise à l'avis conforme de la « Commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ».

    - Le PLUi mobilise les dispositions prévues par l'article L151-12 en permettant la réalisation d'extensions et d'annexes aux constructions d'habitations existantes. Conformément aux attentes du code de l'urbanisme, le règlement définit leurs conditions d'implantation afin de ne pas compromettre l'activité agricole. Concernant la réalisation d'annexes, il fixe : la zone d'implantation des annexes à 50 mètres, l'emprise maximale à 50 m^2 et la hauteur maximale à 5 mètres. Concernant la réalisation d'extensions il fixe : l'emprise maximale des extensions à 40m^2 ou 30% de l'emprise au sol existante, la hauteur maximale à la hauteur de la construction existante et

    - Le PLUi identifie des secteurs qui accueillent des constructions existantes liées à des activités spécifiques pour lesquels il souhaite permettre une évolution maîtrisée permettant le maintien des qualités naturelles des sites. Ces secteurs sont définis conformément aux dispositions de l'article L151-13 du code de l'urbanisme.

        - Le secteur Ne concerne des constructions liées à la présence d'établissements de santé,

        - Le secteur Nt concerne des installations et équipements liés à l'exercice d'activités de loisirs de plein air en lien avec les étangs.

JUSTIFICATIONS

DES DISPOSITIONS DU PLUI VIS À VIS DE L'ARTICLE L111-6 DU CODE DE L'URBANISME

L'application des dispositions de l'article L111-6 est générée par trois routes classées grande circulation : l'A20, la RN145, la RD220 et la RD73a2.

Ces voies impactent quatre secteurs du territoire couvert par le PLUi.

1. Parc d'activités de La Croisière

Le Plan d'occupation des sols de Saint-Maurice-la-Souterraine, dont la modification n°2 a été approuvée le 02/02/2019, prévoyait la dérogation aux dispositions de l'article L111-6 en fixant le retrait à 30 m minimum par rapport à la RN145.

Ces dispositions règlementaires figurent dans l'Orientation d'aménagement et de programmation du secteur ainsi que dans les dispositions de l'article UI 2.1.

2. Parc d'activités de la Prade

La mise en compatibilité du PLU de La Souterraine, approuvé le 17/02/2019, prévoyait la dérogation aux dispositions de l'article L111-6 en fixant le retrait à 35 m minimum par rapport à la RN145.

Ces dispositions règlementaires figurent dans l'Orientation d'aménagement et de programmation du secteur ainsi que dans les dispositions de l'article UI 2.1.

3. Village du Dognon

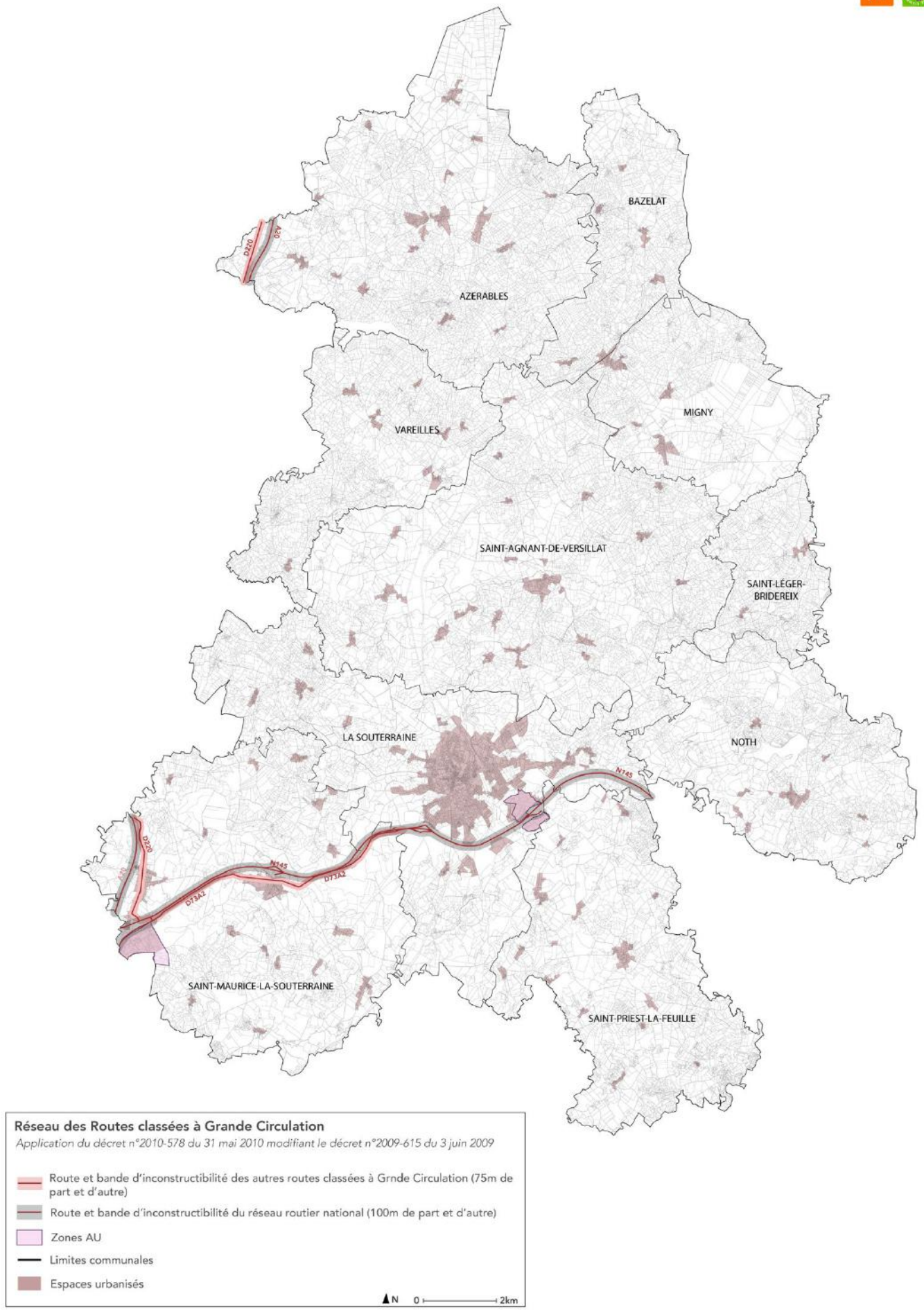
Le village du Dognon présente un tissu bâti comprenant des dents creuses de taille conséquente.

Le PLUi prévoit l'application des règles communes à la zone UB sur les parties du village du Dognon concernées par cette zone. La dérogation aux dispositions de l'article L.111-6 est justifiée par les conditions de circulation, du faible trafic de véhicules sur cette section, de la présence d'un ensemble de bâtis correspondant à des implantations traditionnelles, de la présence d'entrées d'agglomération signalées par des panneaux du code de la route et de la largeur de la voie permettant d'assurer la sécurité des piétons et des manœuvres des véhicules.

4. Village de Malonze

Le village de Malonze concerné par les dispositions de la zone Ula concerne un site d'activités en lien avec la valorisation agricole.

Le PLUi prévoit l'application des règles communes à la zone UI telles que prévues pour le parc de la Prade. La dérogation aux dispositions de l'article L.111-6 est justifiée par les conditions l'absence de liaison directe entre le site du Malonze et les voies. Ainsi que par le maintien d'un retrait de 35 mètres qui permettra de favoriser l'intégration paysagère des futures constructions.


BAZELAT
AZERABLES
VAREILLES
MIGNY
SAINT-AGNANT-DE-VERSILLAT
SAINT-LÉGER-BRIDEREIX
LA SOUTERRAINE
NOTH
SAINT-MAURICE-LA-SOUTERRAINE
SAINT-PRIEST-LA-FEUILLE
D220
A20
N145
D73A2
Réseau des Routes classées à Grande Circulation
Application du décret n°2010-578 du 31 mai 2010 modifiant le décret n°2009-615 du 3 juin 2009
Route et bande d'inconstructibilité des autres routes classées à Grnde Circulation (75m de part et d'autre)
Route et bande d'inconstructibilité du réseau routier national (100m de part et d'autre)
Zones AU
Limites communales
Espaces urbanisés
N
0
2km