



NOTE A L'ATTENTION DU PUBLIC

1. CONTEXTE D'ELABORATION DU PLUi

1.1. Rappel du contexte d'élaboration du PLUi de Gartempe Saint-Pardoux

Le PLUi constitue l'opportunité pour la CCGSP d'établir un projet d'aménagement intercommunal global, défini dans le cadre d'un document concret, pragmatique et évolutif.

Ce projet est l'occasion de traduire une vision commune, un projet politique à moyen terme pour le développement et l'aménagement du territoire communautaire, et d'affirmer une position et une ambition de la CCGSP vis-à-vis des territoires voisins.

Par ailleurs, la mise en place d'un PLUi permet :

- aux communes qui ne sont pas dotées d'un document d'urbanisme, d'avoir des perspectives d'évolutions qui aujourd'hui étaient bloquées,
- aux communes qui sont couvertes par une carte communale, de se doter d'un règlement permettant de mieux maîtriser les caractéristiques et la qualité de leur urbanisation,
- et pour les communes couvertes par un PLU, de réduire les divergences importantes entre les dispositions réglementaires des différents PLU communaux.

1.2. Rappel des objectifs définis lors de la prescription du PLUi

La délibération de prescription du 8 février 2016 a précisé les objectifs poursuivis par le PLUi de la CCGSP. Le PLUi devra répondre à un triple objectif : simplifier les règles pour une meilleure lisibilité, prendre en compte les enjeux de la qualité de vie et la préservation de l'environnement, permettre l'innovation.

1.3. Arrêt du Projet de PLUI en Conseil communautaire

Lors de la séance du 4 février 2019, le Conseil communautaire a été invité à arrêter le projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal, afin que celui-ci soit soumis à l'avis des communes, des personnes publiques associées, puis à l'avis du public dans le cadre de l'enquête publique.

1.4. Procédure d'élaboration du PLUi suite à l'arrêt du projet de PLUI en Conseil communautaire

Le projet de PLUi, une fois arrêté par le conseil communautaire, a été :

- mis à disposition des communes membres qui pendant les 3 mois qui suivent l'arrêt du projet, avait la possibilité d'émettre un avis défavorable sur les orientations d'aménagement et de programmation ou les dispositions du règlement qui la concernent directement (conformément à l'article L153-15 du code de l'urbanisme) ;
- soumis pour avis aux personnes publiques associées (mentionnées à l'article L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme) pendant 3 mois (L153-16 du code de l'urbanisme) ;
- soumis pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (L153-16 du code de l'urbanisme) ;
- soumis aux organismes autorisés à en faire la demande cités aux articles L153-17 et L132-12 ;
- soumis à l'avis de l'autorité environnementale (L104-6 du code de l'urbanisme) ;
- soumis à l'État pour dérogation aux dispositions de l'article L142-4 du code de l'urbanisme.

A la réception des avis, le projet de PLUi sera soumis à l'enquête publique.

A l'issue de l'enquête publique, la commission d'enquête publique a 1 mois (avec possibilité de report de délai) pour émettre son rapport et ses conclusions motivées.

Une conférence intercommunale des Maires sera ensuite organisée, afin d'étudier les avis des personnes consultées, les observations du public et le rapport commissaire d'enquêteur.

Puis le PLUi, éventuellement modifié pour tenir compte des avis et observations, pourra être approuvé par le conseil communautaire.

2. CONTENU DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

2.1. Le rapport de présentation du PLUi

Le rapport de présentation est à la fois un recueil de l'analyse du territoire de la CCGSP et un document justificatif des choix du projet.

Le rapport de présentation du PLUi comprend :

- un diagnostic de la situation actuelle de l'ensemble du territoire de Gartempe Saint-Pardoux qui présente également l'état initial de l'environnement ;
- une évaluation des incidences du projet sur l'environnement ;
- un document qui justifie les choix retenus par la Communauté de communes Gartempe Saint-Pardoux. Cette justification porte sur les orientations et les objectifs développés dans le PADD et leurs transcriptions réglementaires.

Le rapport de présentation du PLUi de la CCGSP est composé de plusieurs parties

1. Rapport de présentation

- 1.1. Rapport de présentation – Justifications
- 1.2. Annexe au rapport de présentation – Diagnostic
- 1.3. Annexe au rapport de présentation – Cahier Foncier
- 1.4. Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale
- 1.5. Etat initial de l'environnement – Résumé non technique

2.2. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Pièce centrale du PLUi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) exprime une vision stratégique du développement de Gartempe Saint-Pardoux à l'horizon 2030.

Le PADD est l'une des pièces maîtresses du futur PLUi qui exprime une vision pour la CCGSP à horizon 2030, un projet global et réfléchi pour le territoire.

Il fixe les grandes orientations retenues par la Communauté de communes pour le développement et l'aménagement du territoire de Gartempe Saint-Pardoux, notamment en matière d'habitat, de transport, d'économie et d'environnement, de paysage, de tourisme et de loisirs.

Le PADD fait l'objet d'une traduction réglementaire dans les étapes suivantes de

l'élaboration du PLUi : orientations d'aménagement et de programmation, règlement écrit et graphique.

Les orientations du PADD s'appuient sur les besoins et enjeux mis en évidence par le diagnostic socioéconomique et l'état initial de l'environnement (finalisé à l'hiver 2017).

Le PADD n'est pas directement opposable aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement du PLUi et les Orientations d'Aménagement et de Programmation – OAP – (qui eux sont opposables) doivent être cohérents avec les objectifs du PADD.

Le PADD débattu en Conseil communautaire et dans chaque conseil municipal du territoire de la CCGSP s'articule et se décline en trois orientations principales :

- **Axe 1 : Accompagner et diversifier l'économie locale, développer les services de proximité.** Ce premier axe du PADD s'inscrit dans une volonté de valoriser les ressources primaires d'accompagner le développement économique en milieu rural pour répondre à des besoins de proximité. Il s'agit notamment de proposer aux habitants et aux usagers du territoire Gartempe Saint-Pardoux une offre en commerces et en services efficiente qui répond aux besoins du quotidien.

Trois orientations en découlent :

- Orientation 1 : Développer l'économie agricole et forestière, encourager sa diversification.
 - Orientation 2 : Accompagner l'économie de la santé et le service au 3^{ème} âge.
 - Orientation 3 : Renforcer la réalité économique du territoire et encourager l'économie en milieu rural.
- **Axe 2 : Renforcer un cadre de vie rural attractif et valoriser les atouts d'une campagne vivante et authentique.** Le second axe du PADD prévoit le déploiement des capacités d'accueil du territoire Gartempe Saint-Pardoux, tant en faveur des habitants que des équipements. Il apporte des éléments de réponse aux besoins identifiés en matière de fonctionnement urbain, d'évolution de l'offre résidentielle nécessaires pour répondre aux objectifs de diversité générationnelle et sociale. Marqué par une sensibilité patrimoniale, le projet entend aussi répondre aux aspirations bâties contemporaines, aux besoins des habitants. Il s'agit pour le territoire Gartempe Saint-Pardoux de rester actif et attractif, de renouer avec une vitalité et un dynamisme.

Le PADD se décline dans son axe numéro deux en trois principales orientations :

- Orientation 1 : Organiser le territoire pour maintenir et renforcer son attractivité.
- Orientation 2 : Accompagner le développement résidentiel et maîtriser l'attractivité résidentielle.
- Orientation 3 : Maintenir et renforcer le cadre de vie.

- **Axe 3 : Valoriser le capital patrimoine – environnement et récréatif du territoire pour affirmer Gartempe Saint-Pardoux comme un espace touristique majeur du Haut Limousin.** Ce troisième et dernier axe du PADD cherche à conforter et parfaire le cadre de vie des habitants et des usagers du territoire intercommunal. Il inscrit Gartempe Saint-Pardoux dans une volonté de valoriser les paysages locaux, l'environnement et les ressources naturelles comme supports fondateurs d'une attractivité récréative et touristique, et plus largement d'une attractivité résidentielle et économique.

Cette stratégie du dernier axe repose sur trois orientations :

- Orientation 1 : Confirmer la destination touristique et développer la fonction de pôle récréatif.
- Orientation 2 : Respecter l'identité rurale et la diversité paysagère.
- Orientation 3 : Valoriser les ressources énergétiques locales et préserver la fonctionnalité de la trame verte et bleue.

Les axes et les objectifs du projet de Territoire – PADD – répondent aux enjeux prospectifs identifiés par les élus mais aussi aux enjeux identifiés à la Charte de Pays du Haut Limousin. Le projet de Territoire du PLUi constitue un véritable projet commun d'aménagement et développement durables dont la portée vise à développer les atouts de l'intercommunalité Gartempe Saint-Pardoux, de renforcer les solidarités entre Châteauponsac et les communes rurales, et d'assurer l'inscription pleine et entière de Gartempe Saint-Pardoux dans une dynamique territoriale élargie qui dépasse les simples limites de l'intercommunalité.

Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ont fait l'objet d'un débat qui s'est tenu en Conseil communautaire le 11 avril 2018 puis au sein des différents conseils municipaux : Balledent le 14 juin 2018, Châteauponsac le 28 juin 2018, Rancon le 24 mai 2018, Roussac le 29 juin 2018, Saint-Amand-Magnazeix le 14 juin 2018, Saint-Pardoux le 4 juin 2018 Saint-Sornin-Leulac le 25 mai 2018, Saint-Symphorien-sur-Couze le 28 juillet 2018.

Aucune réserve concernant les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables n'a été formulée au cours des débats.

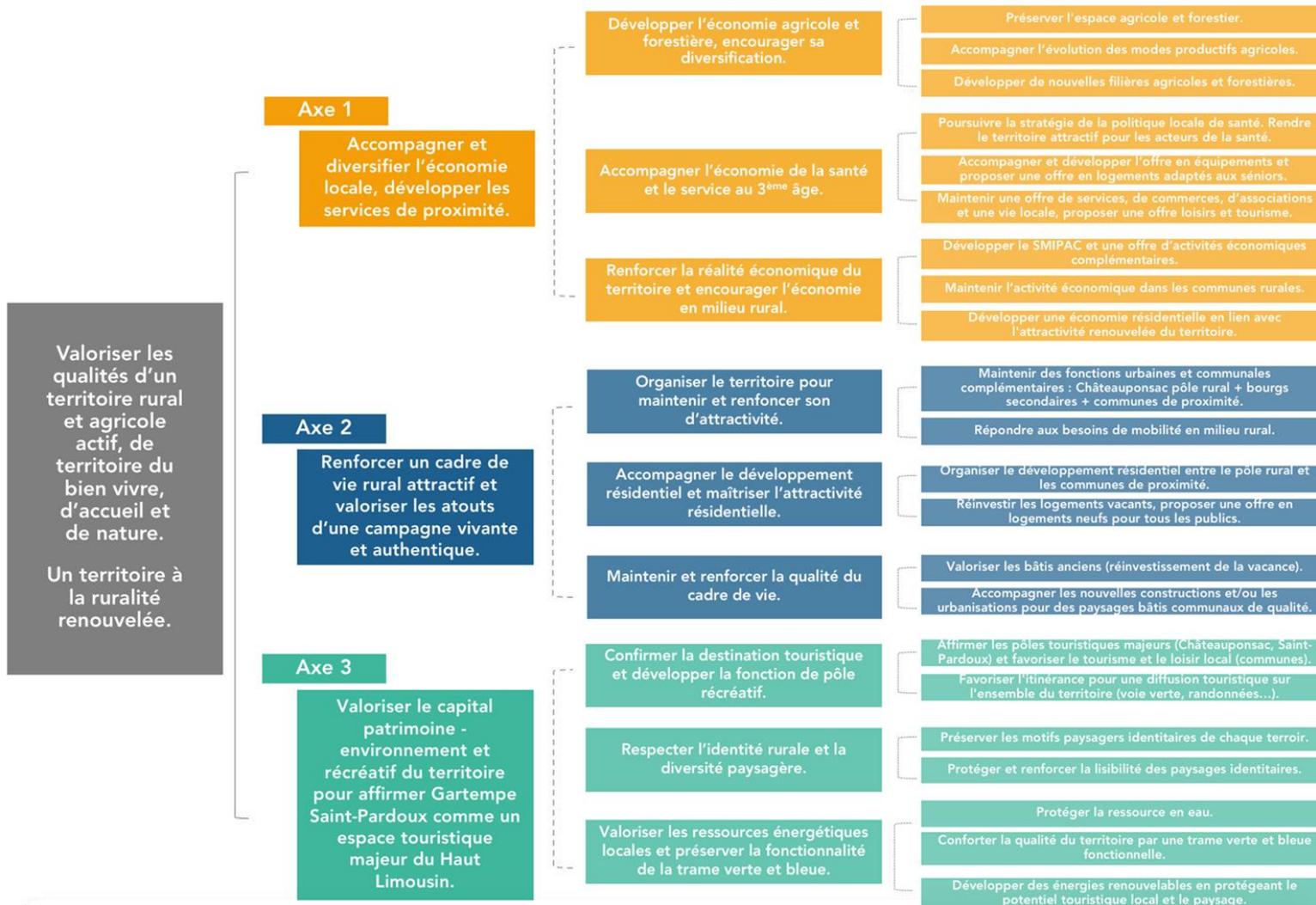


Tableau de synthèse du PADD du PLUi de la CCGSP

2.3. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi

A la croisée du projet et du règlement, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont des pièces essentielles du PLUi de la CCGSP.

Les OAP précisent les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs, dans le respect des orientations définies au PADD. Elles comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les mobilités, le paysage, l'environnement.

Elles sont opposables aux permis de construire : les opérations de construction et d'aménagement réalisées dans ces secteurs devront être compatibles avec les principes de l'OAP.

Le PLUi de la CCGSP comprend 11 OAP, dont 10 OAP sectorielles portant sur les zones d'urbanisation future (zone 1AU) et 1 OAP commerciale.

Les OAP Sectorielles définissent les conditions d'aménagement et d'équipement, permettant de garantir une perspective d'urbanisation globale organisée du secteur concerné.

▪ 2 OAP sectorielles sur le pôle rural structurant de Châteauponsac

- OAP Châteauponsac – Entrée bourg Est
- OAP Châteauponsac – Les Perrières

▪ 3 OAP sectorielles sur les bourgs ruraux relais

- AOP Saint-Pardoux – Bourg
- AOP Saint-Sornin-Leulac – Bourg
- OAP Saint-Sornin-Leulac – Economie

▪ 5 OAP sectorielles sur les villages de proximité

- OAP Balledent – Bourg
- OAP Saint-Symphorien-sur-Couze
- OAP Rancon
- OAP Roussac – Bourg Nord
- OAP Roussac – Bourg Sud

- **1 OAP commerciale :** en l'absence de schéma de cohérence territoriale sur le territoire de la Communauté de communes de Gartempe Saint Pardoux, les orientations d'aménagement et de programmation du PLUi doivent comprendre une OAP commerciale. L'objectif de l'OAP commerciale est de conforter et de renforcer la proximité des équipements commerciaux avec les habitants, les actifs, les usagers du territoire et les touristes. Il s'agit d'assurer l'animation territoriale de Gartempe Saint-Pardoux et de proposer un niveau de qualité de vie pour tous les habitants.

2.4. Règlement : traduction des orientations générales du projet dans les pièces réglementaires du PLUi

Le règlement du PLUi sert de référence obligatoire pour l'instruction des demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

Le règlement du PLUi est la traduction concrète des grandes orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), projet de territoire de de la CCGSP.

Il fixe donc les conditions d'urbanisation de chaque parcelle du territoire de l'agglomération, en précisant notamment les destinations et formes des constructions, en réservant des terrains pour les futurs équipements ou voies publiques ou encore en protégeant les espaces naturels ou les boisements.

Le règlement du PLUi de la CCGSP est composé de deux pièces :

- **Un règlement écrit** qui énonce pour chaque type de zones les règles applicables.
- **Un règlement graphique** qui délimite le territoire de la CCGSP en plusieurs zones réglementaires. Les quatre grandes catégories de zones sont :
 - Les zones urbaines (U)
 - Les zones à urbaniser (AU)
 - Les zones agricoles (A)
 - Les zones naturelles (N)

Les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLUi de la CCGSP délimitent :

Zones du PLUi de CCGSP	
Zones urbaines	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les zones urbaines identifient les secteurs déjà urbanisés et équipés, ainsi que les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions qui pourraient être accueillies. Les zones urbaines intègrent des constructions aux vocations pour une mixité fonctionnelle : habitations, commerces, activités et équipements publics et d'intérêt collectif. Sur le territoire intercommunal : <ul style="list-style-type: none"> - La zone UA délimite le centre-bourg historique et patrimonial de Châteauponsac. - La zone UB délimite les centres-bourgs et les développements contemporains des bourgs. - La zone UH encadre l'évolution du bâti existant des villages pour lesquels il n'est pas souhaitable de permettre le développement (aucune nouvelle construction n'est autorisée, seules les extensions sont permises). - La zone Ui correspond aux zones économiques constituées du territoire intercommunal. - La zone UL délimite l'emprise du village-vacances de Châteauponsac. - La zone UV permet l'évolution maîtrisée et contenue des villages (évolution des constructions existantes et création de nouvelles constructions).
Zones à urbaniser	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les zones à urbaniser correspondent aux parties de l'intercommunalité amenées à connaître une évolution dans les années à venir. Elles correspondent aux secteurs de projet de développement urbain. Sur le territoire intercommunal : ▪ les zones 1AU délimitent les secteurs d'urbanisation future à vocation résidentielle mixte à proximité des équipements, services et commerces des centres-bourgs. Le PLUi définit 12 zones 1AU. ▪ Les zones 1AUi définissent les secteurs d'urbanisation future à vocation économique à Châteauponsac et Saint-Sornin-Leulac. Le PLUi définit 2 zones 1AUi. ▪ Les zones 2AU sont des secteurs de développement stratégique à plus long terme à vocation résidentielle mixte (urbanisation dite bloquée). Le PLUi définit 5 zones 2AU. ▪ La zone 2AUi correspond au site de développement économique d'intérêt interdépartemental et régional du Parc d'Activités La Croisière sur la commune de Saint-Amand-Magnazeix. A la carte communale de Saint-Amand-Magnazeix, ce secteur était d'ores et déjà identifié en zone constructible. Le PLUi reconnaît, par un zonage 2AUi, l'intérêt stratégique mais bloque sa constructibilité en attente de la mise en oeuvre d'une ZAC. ▪ Une seconde zone 2AUi est définie à Châteauponsac en réponse au phasage des besoins en foncier économique.
Zones à urbaniser	

Zone agricole	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone A concerne les terrains qui sont équipés ou non, et utilisés à des fins agricoles qui doivent être protégés en raison de leur potentiel agronomique, biologique et économique. Seules les constructions à usage agricole, ainsi que les installations liées et nécessaires à l'activité et les habitations des exploitants sont admises.
Zones naturelles	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La zone N représente 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. Elle comprend deux secteurs : <ul style="list-style-type: none"> - Le secteur NL désigne les secteurs où les constructions et les installations liées aux activités sportives, équestres, touristiques et de loisirs, de restauration en lien avec la valorisation du site sont autorisées sous condition de leur bonne intégration paysagère. - Le secteur Nx désigne les deux sites d'installations de panneaux photovoltaïques au sol à Saint-Sornin-Leulac.

Les documents graphiques du règlement (plans de zonage) du PLUi de la CCGSP comportent ou identifient également :

- des éléments de paysage et de patrimoine à protéger aux titres des articles L 151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme,
- des commerces à protéger au titre de l'article R 151-37 4° du code de l'urbanisme,
- des bâtiments susceptibles de changer de destination au titre de l'article L151-11-2° du code de l'urbanisme,
- des emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme,
- des orientations d'aménagement et de programmation au titre des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

ANNEXE 1 AVIS RENDUS

- **ARS** : 23 avril 2019
- **Préfecture Haute-Vienne – DDT** : 06 juin 2019
- **CDPENAF** : 19 juin 2019
- **Pays du Haut Limousin** : 20 juin 2019
- **Ministère de la transition écologique – Direction générale de l’aviation civile** : 18 juillet 2019
- **Communauté de communes ELAN** : 5 juillet 2019
- **Syndicat Mixte Interdépartemental du Parc d’Activités de La Croisière en Limousin** : 04 juillet 2019
- **Préfecture Haute-Vienne – DDT** (Dérogation à l’urbanisation limitée): 24 juillet 2019
- **MRAE** : 12 août 2019
- **Préfecture Haute-Vienne – SPAE** : 12 août 2019-10-02
- **Département de la Haute-Vienne** : 28 août 2019
- **ESID de Bordeaux** : 9 septembre 2019
- **Limousin Nature Environnement** : 12 septembre 2019
- **Chambre d’Agriculture du Limousin** : 13 septembre 2019

ANNEXE 2

Liste des pièces composant le dossier de projet de PLUi de la CCGSP

1. Rapport de présentation

- 1.1 Rapport de présentation - Justifications
- 1.2 Annexe au rapport de présentation - Diagnostic
- 1.3 Annexe au rapport de présentation – Cahier Foncier
- 1.4 Etat initial de l'environnement et évaluation environnementale
- 1.5 Etat initial de l'environnement – Résumé non technique

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

4. Règlement écrit et graphique

5. Annexes

- 5.1. Servitudes d'Utilité Publique
- 5.2. Annexes Sanitaires
- 5.1. Informations Jugées Utiles

6. Pièces Administratives

ANNEXE 3

Structure du règlement du PLUi de CCGSP

Dispositions générales

Dispositions applicables aux zones urbaines

- **Paragraphe 1 Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité**
 - Sont interdits
 - Sont admis sous conditions

- **Paragraphe 2 Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère**
 - ❖ **Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementale et paysagère**
 - Implantations par rapport aux voies et emprises publiques
 - Implantations par rapport aux limites séparatives
 - Implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
 - Emprise au sol maximale des constructions
 - Hauteurs des constructions

 - ❖ **Qualité urbaine, architecturale, environnement et paysagère**

 - ❖ **Traitement environnementale et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions**

 - ❖ **Stationnement**

- **Paragraphe 3 : Equipement et réseaux**
 - ❖ **Desserte par les voies publiques ou privées**

 - ❖ **Desserte par les réseaux**

Annexes

- **Définitions**
- **Couleurs**
- **Ouvertures de toit**