

Plan Local d'urbanisme intercommunal

Communauté de communes Gartempe Saint-Pardoux

1.1 Rapport de présentation - Justifications

Dossier d'arrêt suite à la procédure de révision allégée N°1
Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire en date du :
Le Président, Gérard RUMEAU



Construction du PADD	p.4
Analyse des capacités de densification et de mutation des espaces bâtis	p.10
Justifications	p.15
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 réglementaires avec les OAP	
Justifications de la délimitation des zones	p.31
Justifications de compatibilité du PLUi aux titres des articles L.131-4 et L.131-5 du CU	p.48
Prise en compte de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement et effets et incidences de la mise en oeuvre du PLUi	p.50
Indicateurs de suivi du PLUi	p.52

CONSTRUCTION DU PADD

LA CONSTRUCTION DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

▪ Les enjeux et les questions prospectives identifiés

La réflexion menée dans le cadre de l'élaboration du PLUi a conduit les élus à définir un parti d'aménagement. Il en ressort que l'ambition portée par les élus pour le territoire Gartempe Saint-Pardoux à l'horizon 2030 est de proposer **une ruralité renouvelée**.

La trajectoire du territoire à horizon 2030 résulte d'une stratégie et d'un positionnement territorial affirmés qui répondent à cette ambition de ruralité renouvelée : **« Aux portes de la Métropole de Limoges, inscrit dans un réseau de pôles de proximité du Haut Limousin, Gartempe Saint-Pardoux valorise ses qualités de territoire rural et agricole actif, de Territoire du bien-vivre et d'accueil. »**

Cette stratégie traduit ce que les élus de Gartempe Saint-Pardoux veulent pour le maintien et le renforcement de la qualité et de l'attractivité de leur territoire. Elle traduit les conclusions de la réflexion prospective de mars 2017 « Enjeux pour le territoire Gartempe Saint-Pardoux » et de la phase PADD qui avaient mis en avant quatre thèmes majeurs :

- **Economie** : la valorisation des énergies renouvelables et de production d'énergies locales, la silver économie en lien avec le vieillissement de la population sur le territoire, l'accueil d'activités économiques et le soutien au développement du Parc d'Activités Economiques La Croisière, l'accompagnement du territoire dans les nouvelles formes de travail (télétravail) et les besoins en télécommunication et communication numérique.
- **Agriculture** : la valorisation des filières de qualité présentes sur le territoire Gartempe Saint-Pardoux, la diversification agricole et l'accompagnement des nouveaux modes de production et de production à plus forte valeur ajoutée, la protection des paysages ruraux.
- **Tourisme** : la valorisation du capital touristique et récréatif local, le soutien au projet de voie verte sur l'ancienne voie ferrée, la coopération avec les activités touristiques du Pays du Haut Limousin.
- **Habitat** : la mise en place d'une offre résidentielle diversifiée, la croissance maîtrisée du parc de logements, le renouvellement du parc de logements anciens et la réduction de la vacance.

Pour réaliser l'ambition du territoire et répondre aux enjeux à venir, la stratégie déclinée dans le PADD s'articule autour de trois orientations appelées Axes du PADD. Ceux-ci définissent le programme d'intervention et de mise en œuvre du projet de Territoire :

- **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 une offre en commerces et en services efficiente qui répond aux besoins du quotidien. Trois objectifs en découlent :

Objectif 1 : Développer l'économie agricole et forestière, encourager sa diversification.

Objectif 2 : Accompagner l'économie de la santé et le service au 3^{ème} âge.

Objectif 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, 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 (nouveau mode d'habiter). 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 principaux objectifs :

Objectif 1 : Organiser le territoire pour maintenir et renforcer son attractivité.

Objectif 2 : Accompagner le développement résidentiel et maîtriser l'attractivité résidentielle.

Objectif 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 objectifs :

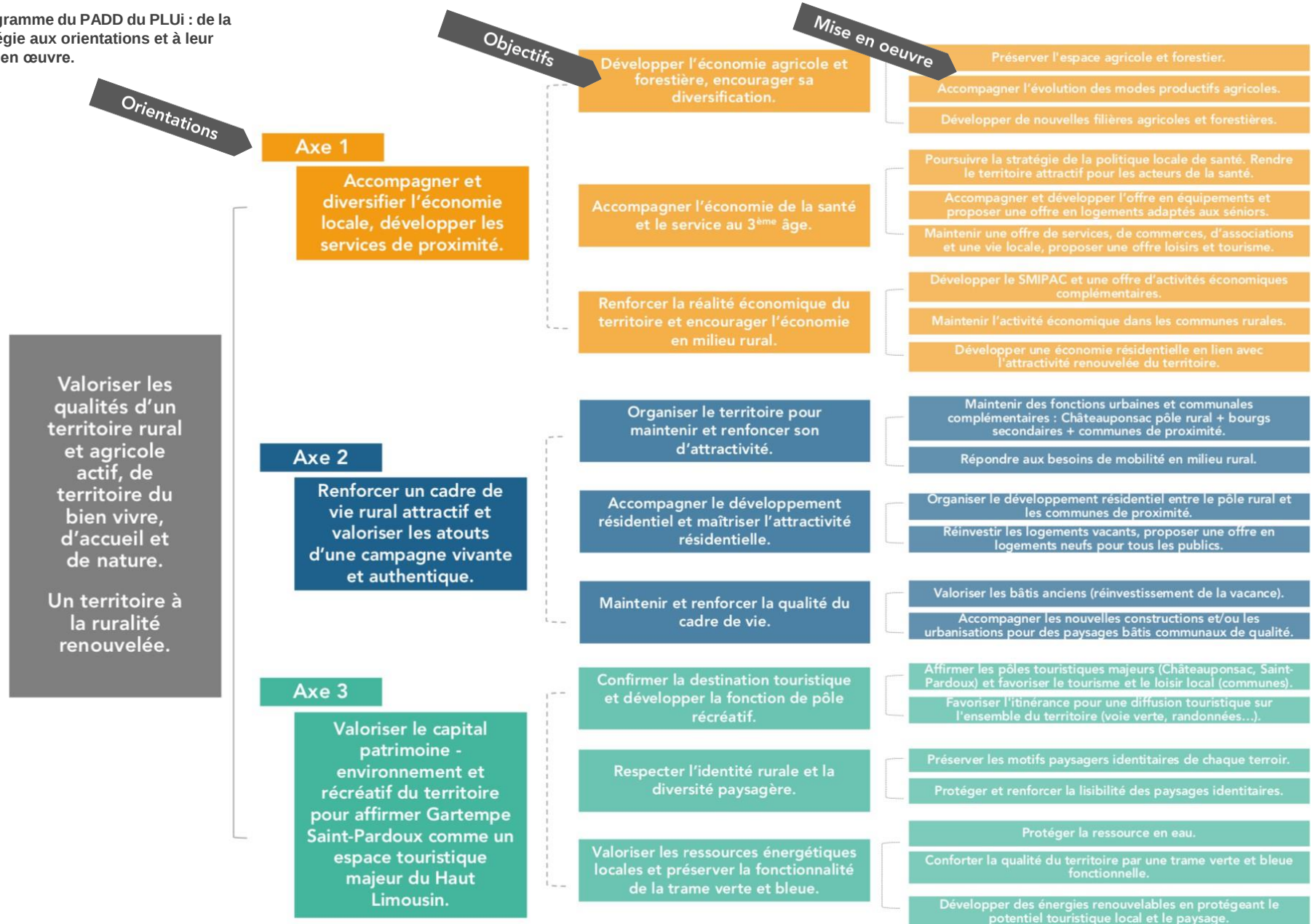
Objectif 1 : Confirmer la destination touristique et développer la fonction de pôle récréatif.

Objectif 2 : Respecter l'identité rurale et la diversité paysagère.

Objectif 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.

Logigramme du PADD du PLUi : de la stratégie aux orientations et à leur mise en œuvre.



Les scénarios prospectifs

Dans le cadre de la démarche prospective du PLUi, trois scénarios démographiques ont été mis au débat dans le cadre des comités de pilotage du PADD. Pour mémoire la population des ménages s'élève à 5 194 habitants (source Insee).

- Un **scénario Dynamique A20 – RN147** avec un TCAM de +0,34% / an. L'évolution démographique est estimée à environ 8 habitants supplémentaires par an à horizon 2030, soit environ +/- 150 habitants et +/- 5 410 habitants.
- Un **scénario Stabilisation** basé sur un TCAM de +0,05% / an. Le poids de population resterait stable avec +/- 5 225 habitants à horizon 2030.
- Un **scénario Tendanciel** (prolongement de la tendance 2008-2013) basé sur un TCAM de - 0,13% / an qui inscrirait le territoire dans une perte de population pour atteindre +/- 5 113 habitants à horizon 2030.

Les élus ont retenu le scénario démographique Dynamique (+0,34% / an) qui politiquement constitue un objectif raisonnable au regard des capacités de développement et d'équipement du territoire de Gartempe Saint-Pardoux et de son caractère attractif (cadre de vie, qualité des paysages, proximité des pôles d'emploi, caractère rural préservé). Ce scénario saisit les atouts du territoire de Gartempe Saint-Pardoux en termes d'attractivité résidentielle et de cadre de vie.

Le scénario démographique retenu

Le PADD débattu définit une programmation résidentielle qui s'appuie sur une perspective de 5 410 habitants à l'horizon 2030 pour les 8 communes : soit + 0,34% / an entre 2019 (date d'approbation du PLU) et 2030.

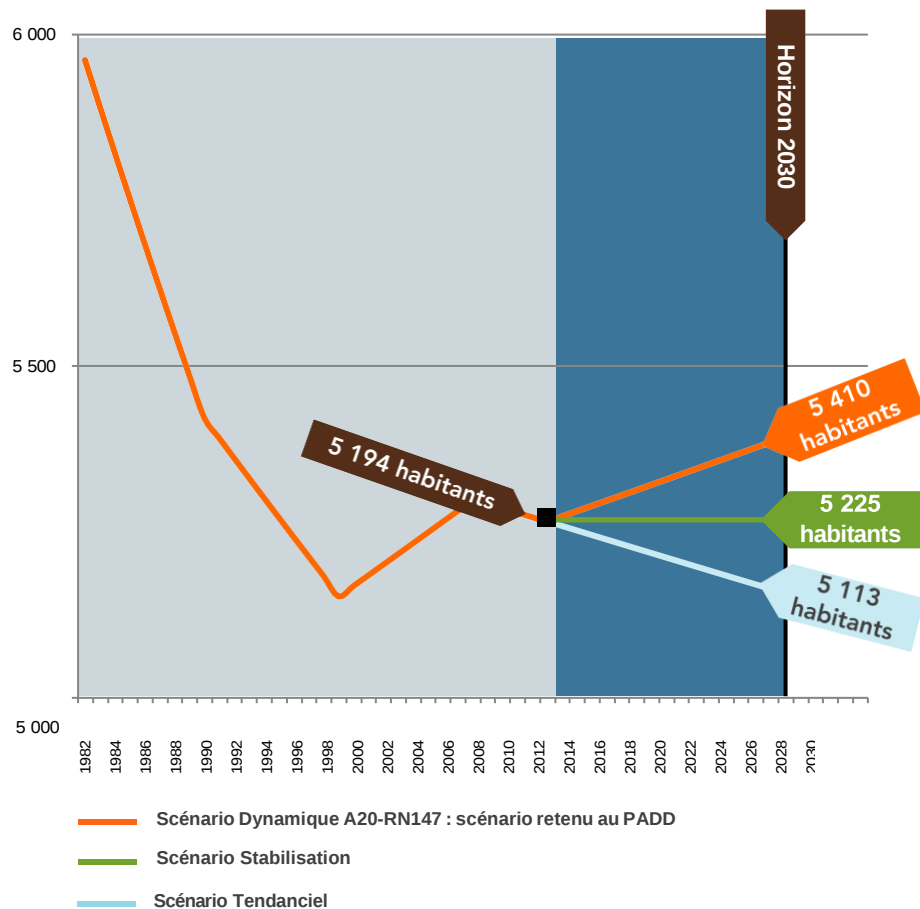
Ce rythme de croissance démographique s'appuie sur l'hypothèse d'une attractivité résidentielle soutenue sur le territoire par rapport au positionnement territorial de l'intercommunalité et sa bonne accessibilité. Il est comparable à celle de la période 2000-2008. En effet, Gartempe Saint-Pardoux développe une attractivité résidentielle liée à sa proximité avec les pôles d'emploi et des bassins de Limoges, de La Souterraine et à l'accessibilité du territoire de Gartempe Saint-Pardoux par l'A20 et la RN147.

La perspective dans laquelle s'inscrit le territoire intercommunal Gartempe Saint-

Pardoux s'appuie sur la poursuite d'une tendance enregistrée par l'INSEE entre 2000 et 2007.

Cette tendance apparaît clairement comme un acquis sur lequel les élus s'appuient pour élaborer le projet de développement futur du territoire de Gartempe Saint-Pardoux en cohérence avec l'ensemble de la stratégie portée par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, par la diminution de l'évolution des espaces urbanisés et la baisse de l'artificialisation des espaces agricoles

Scénarios démographiques



La programmation résidentielle à horizon 2030

Au regard de la projection démographique retenue (+/- 5 410 habitants à horizon 2030), les besoins en logements sur la période 2019 – 2030 sont estimés à +/- 243 résidences principales sur la période pour atteindre un total de résidences principales de 2 705 unités logements (2 462 en 2109). La production des résidences principales n'est pas uniquement portée par de la construction neuve, la stratégie de production de logements du PLUi repose sur :

- Un **effort en renouvellement** (transformation de constructions en résidence principale) de +/-24 logements sur la période 2019-2030. Ce renouvellement est accompagné au PLUi par un zonage spécifique UH et UV, mais aussi par le changement de destination des constructions identifiées au règlement graphique de la zone A et de la zone N.
- Une **mobilisation des logements vacants** avec pour objectif +/-24 logements vacants remis sur le marché de la résidence principale sur la période 2019-2030. Cette mobilisation de la vacance est rendue possible au PLU par un zonage spécifique notamment pour les villages (UH et UV). Cette mobilisation est à rebours de la tendance observée depuis 1990 avec un taux de vacance stable à 12% et en légère augmentation sur la dernière période Insee (13% du parc).
- Une **production de résidences secondaires** de +/-24 logements sur la période 2019-2030 en cohérence avec l'objectif de valorisation et de renforcement du positionnement touristique et récréatif du territoire de Gartempe – Saint-Pardoux défini au Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce levier de mobilisation est en cohérence avec la tendance observée de croissance du parc de la résidence secondaire (de 21% à 23% sur la dernière période intercensitaire).

Au total, les besoins en constructions sont estimés à +/- 220 logements sur la période 2019-2030 (195 résidences principales et 24 résidences secondaires) pour atteindre l'objectif démographique de 5 410 habitants. Dans l'hypothèse retenue, la taille des ménages reste stable et se fixe à 2 personnes par logement en 2030, contre 2,1 en 2019.

Le **projet de territoire** définit la construction d'environ +/- 20 logements par an. L'objectif est d'assurer le renouvellement de la population sans pour autant fragiliser les structures et les équilibres existants et le cadre de vie local.

Les besoins en foncier pour atteindre la programmation résidentielle sont évalués à **environ 23 ha** avec une densité moyenne de logement / ha différenciée entre :

- une moyenne de 12 logements / ha sur le pôle rural de Châteauponsac.
- une moyenne de 9 logements / ha sur les bourgs ruraux de Saint-Sornin-Leulac et de Saint-Pardoux.
- une moyenne de 8 logements / ha sur les villages de proximité.

Programmation résidentielle à horizon 2030

Besoins en logements	2019	2030
Population des ménages (au sens INSEE)	5 194	5 410
Variation population des ménages 2019-2030		+ 216
Habitants par logts (taille des ménages)	2,11	2
Nombre de résidences principales (au sens INSEE)	2 462	2 705
Besoin en résidences principales sur la période 2019-2030 (au sens INSEE)		+ 243 logts
Renouvellement (transformation de constructions existantes en résidence principales)		- 24 logts (-2 par an)
Variation logements vacants (objectifs de mobilisation des logements vacants)		- 24 logts (-2 par an)
Variation résidences secondaires (nouvelles résidences secondaires)		+24 logts (+2/an)
Besoin en construction sur la période 2019 – 2030		220 logs

Ventilation de la programmation résidentielle à horizon 2030

Ventilation armature urbaine		Programmation (nombre logt)	Densité moyenne logt/ha	Surface ha (hors voirie)
45 %	Pôle rural de Châteauponsac	100	12	8,5 ha
30%	Bourgs ruraux (Saint-Sornin-Leulac et de Saint-Pardoux)	65	9	7,5 ha
25%	Villages de proximité	55	8	7 ha
Total		220		Env. 23 ha

ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION DES ESPACES BATIS

ANALYSE DE LA CAPACITE DE DENSIFICATION DES ESPACES BATIS

L'analyse des potentiels de densification, menée à une très fine échelle et en collaboration avec les élus, a abouti au dessin de contours urbains sur des secteurs préférentiels de confortement du bâti (bourgs et villages).

Dans chaque commune du territoire, des secteurs bâtis ont été désignés comme pouvant être, dans une certaine mesure, densifiés. Il s'agit des bourgs et villages les plus importants en termes d'emprise spatiale et de constructions, formant des groupements bâtis d'un seul tenant ne comportant pas de coupure d'urbanisation. Sur ces derniers ont été appliqués des contours urbains, c'est-à-dire le dessin d'une enveloppe de leurs espaces artificialisés.

Les bourgs et les villages les plus importants sont ainsi couverts par des contours urbains marquant le caractère significatif de leur urbanisation, à l'échelle du territoire.

Les contours urbains sont un aperçu du caractère urbain de certains secteurs, à l'intérieur desquels il a été possible d'identifier des espaces pouvant être densifiés. Ce sont les espaces libres à mobiliser dans les contours urbains pour les besoins de développement du territoire.

Les potentiels de densification répondent à plusieurs caractéristiques :

- Ils doivent s'insérer dans les tissus bâtis qui les accueillent tout en offrant une superficie et une largeur suffisantes pour construire.
- Ils constituent des îlots libres d'un seul tenant composés d'une ou plusieurs parcelles (ou portions de parcelles) appartenant à un ou plusieurs propriétaires.
- Selon les configurations, ils devront faire l'objet de divisions parcellaires pour être urbanisés.

A partir de l'amélioration des premiers repérages sur plan après visite de terrain et validation par les élus, le gisement foncier associé aux potentiels de densification a été affiné pour conserver les sites les plus pertinents possibles à l'échelle de temps du PLUi (2019-2030).

Il en ressort les résultats suivants : les 8 communes de l'intercommunalité Gartempe – Saint-Pardoux totalisent une surface totale de 29,4 ha de foncier mobilisable avec une dureté foncière faible. La prise en compte d'un coefficient de rétention de 30% au sein de ces potentiels de densification réduit leur surface totale à 20 ha. En effet, la rétention foncière est importante sur l'intercommunalité et ce depuis plusieurs décennies selon les élus. Celle-ci participe à une rétention frictionnelle non négligeable sur le territoire de Gartempe – Saint-Pardoux.

Ce potentiel constructible est mobilisé de manière préférentielle dans le PLUi pour satisfaire les besoins de développement du territoire et pour réduire la consommation des terres agricoles et naturelles.

- **L'analyse des capacités de densification est présentée dans le Cahier Foncier en annexe du rapport de présentation du PLUi (pièce 1.3).**

	Surfaces en hectare des disponibilités foncières mobilisables à l'intérieur des enveloppes urbaines (bourgs et villages)	
Châteauponsac	8,2 ha	28 %
Rancon	1,3 ha	4 %
Saint-Sornin-Leulac	5,2 ha	18 %
Saint-Amand-Magnazeix	3,1 ha	11 %
Balledent	0,4 ha	1 %
Roussac	3,6 ha	12 %
Saint-Symphorien-sur-Couze	1,0 ha	3 %
Saint-Pardoux	6,6 ha	22 %
Total du foncier à dureté foncière faible	29,4 ha	100%
Application d'un coefficient de rétention 30% : foncier réellement mobilisable	20 ha	

La ventilation des objectifs quantitatifs résidentiels en intensification des enveloppes bâties constituées et en extension des bourgs structurants

La construction des 220 logements nécessaires au développement résidentiel et à la dynamique démographique retenus par la Communauté de communes s'appuie préférentiellement sur :

- La valorisation de tènements fonciers disponibles dans les enveloppes bâties existantes (cœurs d'ilot composés de jardins potagers et terrains d'agrément associés à des bâtis) qui présentent un potentiel de mutation et de mobilisation à moyen terme de +/- 20 ha.

Au PLUi de Gartempe Saint-Pardoux, environ 48,5 % des nouveaux logements seront réalisés en intensification des enveloppes bâties constituées. Cela représente près de la moitié de la production des logements fixée par le PLUi sur la période 2019-2030.

- Un potentiel foncier total des zones 1AU qui sera mobilisé pour la production de +/- 115 logements en extension soit 51,5% de la production des logements sur la période 2019-2030 en confortement des enveloppes urbaines constituées des bourgs.

Les zones d'urbanisation future 1AU d'une superficie totale de 11,9 ha sont réparties en 12 zones 1AU à vocation résidentielle. Le potentiel de constructibilité des zones 1AU est évalué à +/- 115 unités logements.

La densité moyenne bâtie globale – toutes zones 1AU confondues – atteint +/- 10 logements / ha. La densité bâtie est différenciée selon le maillage territorial : 12 logts / ha sur le pôle rural de Châteauponsac, 9 logts / ha sur les bourgs ruraux de Saint-Sornin-Leulac et de Saint-Pardoux, 8 logts / ha sur les villages de proximité.

Cette densité graduelle répond à un objectif de confortement et de renforcement du maillage territorial de Gartempe – Saint-Pardoux.

Les 12 zones 1AU font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation qui définissent les objectifs programmatiques en matière de logements et d'un échéancier, le cas échéant.

- Les zone d'urbanisation future 2AU dont la superficie totale s'élèvent à 7,3 ha sont à mobiliser à plus longue échéance. Ces zones d'urbanisation future sont dites bloquées et ne font pas l'objet d'OAP. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLUi.

Programmation résidentielle à horizon 2030 : ventilation entre zones urbaines constituées et zones 1AU

Production logements	Zone urbaine – Densification des enveloppes bâties constituées	Zone 1AU vocation résidentielle
220 logements à horizon 2019 - 2020	+ / - 105 logements	+ / - 115 logements
Total	220 logements	

Les besoins fonciers économiques en extension : 1AUi et 2AUi

Les besoins fonciers à vocation économique de la Communauté de communes sont définis en cohérence avec le maillage territorial et le renforcement de l'armature des pôles à savoir le pôle rural de Châteauponsac et le bourg rural de Saint-Sornin-Leulac.

Seules les communes de Châteauponsac et de Saint-Sornin-Leulac comportent des zones 1AUi à vocation économique. Elles se développent sur une superficie totale de 5,1 ha :

- A Châteauponsac, le foncier économique au sud de la RD711 était initialement classé en zone U au PLU communal de Châteauponsac. Au PLUi, cette zone fait l'objet d'un phasage avec la définition d'une zone 1AUi de 3.74 ha (urbanisable immédiatement) et d'une zone 2AUi de 0.16 hectares à l'urbanisation dite bloquée (son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification du PLUi). Une OAP sur la zone 1AUi et 2AUi a défini un échéancier.
- A Saint-Sornin-Leulac, la zone d'activité économique de Lacour, d'intérêt communautaire, est classée en zone 1AUi et représente une superficie totale de 2,59 ha au PLUi. Au PLU arrêté de Saint-Sornin-Leulac, la zone développait une surface de 7,6 ha.

Les zones économiques de Châteauponsac et de Saint-Sornin-Leulac n'ont pas vocation à accueillir des activités en recherche de grands lots fonciers ou de grands volumes bâtis. Elles sont préférentiellement destinées à l'artisanat, aux TPE et PME. Elles n'ont pas non plus pour objet d'accueillir des activités commerciales (de détail) qui pourraient affaiblir l'appareil commercial de Châteauponsac et l'offre commerciale de proximité des bourgs.

d'accueil d'activités économiques) bénéficieront bien au-delà du territoire Gartempe Saint-Pardoux. Son extension aura des répercussions positives sur l'ensemble des territoires de la Haute-Vienne et de la Creuse, et notamment des territoires positionnés entre Limoges et Châteauroux. Elle constitue une offre unique par son positionnement à la croisée de l'A20 et de la RCEA.

Afin d'accompagner la stratégie de maîtrise foncière et la démarche d'aménagement de la future zone économique de La Croisière menées par le SMIPAC, le PLUi avait classé l'ensemble du foncier en zone 2AUi puisque les réseaux et les voiries sont de capacité insuffisante pour desservir la zone et les futures constructions. La zone 2AUi est dite bloquée au PLUi et autorise l'exploitation agricole des terres. Le classement de la future zone d'extension du PLUi a été annulée par décision du Tribunal Administratif de Limoges en date du 16 Mai 2024. Les nouvelles dispositions afférentes à cette zone devront être revues et instaurées dans le cadre d'une procédure de révision du PLUi qui doit débiter très prochainement.

Zones d'urbanisation ouvertes et futures	Superficie en hectares
Zones 1AUi à vocation économique	6.32 ha
Zones 2AUi à vocation économique	65.26 ha
Total	71.58 ha

Les besoins fonciers économiques en extension portant un intérêt général d'échelle interdépartementale et régionale : ZAE La Croisière

- 63,5 ha de zones 2AUi sont définis au PLUi afin de répondre aux besoins d'extension de la zone d'activité économique de La Croisière. Pour répondre aux intérêts d'échelle supérieure (interdépartementale et régionale) de l'emploi et de l'économie, et pour soutenir l'aménagement de la zone d'activité économique, la puissance publique à engager des travaux de réaménagement d'une sortie autoroutière afin de desservir la zone d'activité économique, de sécuriser et de fluidifier son accès et sa desserte.
- Le développement de la ZAE La Croisière présente un intérêt supérieur à l'échelle de Gartempe Saint-Pardoux et un intérêt général, dont le portage est assuré par le SMIPAC, et dont les retombées futures (en matière d'emploi et

■ Une réduction de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers

Sur les dix dernières années, la consommation foncière sur l'ensemble des communes de Gartempe Saint-Pardoux s'élève à 40,5 ha soit une moyenne annuelle de 4,05 ha.

Au PLUi, l'objectif chiffré de réduction de la consommation foncière traduit l'engagement du territoire de Gartempe Saint-Pardoux dans une moindre artificialisation des sols et une mobilisation du foncier mobilisable dans les enveloppes urbaines constituées (48,5% des constructions seront à produire dans les enveloppes bâties) :

- Hors zones 2AU, les besoins fonciers en extension à vocation résidentielle et à vocation économique s'élèvent à 15.59 ha.
- En incluant aux zones 1AU les zones 2AU (hors zone économique de La Croisière qui porte un intérêt général d'intérêt supérieur), les besoins fonciers en extension à vocation résidentielle et économique s'élèvent à 24.58 ha.

L'objectif chiffré de réduction de la consommation foncière au PLUi est ambitieux et vertueux. Il traduit une maîtrise du développement de l'intercommunalité et une valorisation forte des gisements fonciers disponibles dans les enveloppes bâties.

Zones d'urbanisation future 1 AU au PLUi	Superficie en hectares
Zones 1AU à vocation résidentielle	9.27 ha
Zones 1AU à vocation économique	6.32 ha
Total zones 1AU	15.59 ha

Zones d'urbanisation future 2AU au PLUi	Superficie en hectares
Zones 2AU à vocation résidentielle	1.75 ha
Zones 2AU à vocation économique	65.2 ha
Dont : - zone 2AU La Croisière - zone 2AU « Châteauponsac »	63.5 ha 1.7 ha
Total zones 2AU	66.95 ha

Consommation foncière sur les 10 dernières années	Superficie en hectares
Tache urbaine 2004	553 ha
Tache urbaine 2014	594,5 ha
Total consommation foncière	41,5 ha

Zones d'urbanisation future 1AU et 2AU (hors zone économique 2AU d'intérêt supérieur la Croisière)	Superficie en hectares
Zones 1AU et 1AU	15.59 ha
Zones 2AU et 2AU (hors La Croisière)	8.99 ha
Total zones 1AU et 2AU	24.58 ha
Réduction de la consommation foncière au PLUi	- 15.92 ha

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 RÉGLEMENTAIRES AVEC LES **OAP***

Axe 1 : Accompagner et diversifier l'économie locale, développer les services de proximité

=> 1.1 Développer l'économie agricole et forestière, encourager sa diversification

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
La mise en œuvre de l'orientation du PADD ne donne pas lieu à une OAP spécifique dans le PLUi.	En cohérence avec l'axe 1.1 du PADD : - le règlement définit une zone agricole A qui identifie les secteurs agricoles stratégiques et qui permet le développement des exploitations agricoles existantes et l'installation de nouveaux sièges agricoles en autorisant les dépôts nécessaires à l'activité agricole, le stockage et l'entretien du matériel agricole, l'habitation nécessaire à l'exploitant agricole. - Le règlement répond aux objectifs de diversification de l'économie agricole en zone A en autorisant les activités sous condition qu'elles soient dans le prolongement de l'acte de production et qu'elles constituent un complément de rémunération pour l'agriculteur et qu'elles ne représentent pas l'activité principale : - activités de transformation et de conditionnement, - activités de vente de produits et de restauration, - activités d'accueil touristique. - En zone N, le règlement répond aux objectifs de la valorisation de l'économie forestière en autorisant les constructions destinées à l'exploitation forestière, les entrepôts de stockage du bois, des véhicules et des machines nécessaires à l'exploitation forestière, les scieries. - Au règlement des zones A et N, le changement de destination des constructions identifiées au document graphique du règlement au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé sous condition qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante, ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni la circulation agricoles (animaux, engins). - L'absence de prescriptions d'EBC et d'éléments de sur-zonage ad'hoc pour la protection de la trame bocagère répond à une volonté du PLUi de ne pas multiplier les outils. Une convention PAC « Arbre et Haie » est en place sur le territoire intercommunal avec les exploitants agricoles. Elle assure le maintien de cette trame notamment sur la Haute Marche et permet de répondre aux besoins du monde agricole (création et agrandissement d'un bâtiment agricole, réhabilitation d'un fossé, nouveau chemin d'accès nécessaire à l'exploitation d'une parcelle, arrachage avec compensation).	Sans objet.

Axe 1 : Accompagner et diversifier l'économie locale, développer les services de proximité

=> 1.2 Accompagner l'économie de la santé et des séniors : silver économie.

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
- Les OAP à vocation résidentielle mixte (zones 1AU) par leur localisation dans la continuité des bourgs ou en confortement des bourgs structurants des communes de Gartempe Saint-Pardoux satisfont aux attentes de proximité des séniors entre offre résidentielle et offre en services, commerces et équipements. Les OAP répondent ainsi à une recherche de proximité et d'échelle du quotidien e, réponse aux besoins des séniors dépendants ou non dépendants. - La programmation des OAP à vocation résidentielle mixte (1AU) contribue à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée. Sont inclus dans cette programmation, les besoins en logements des séniors (dépendants ou non dépendants). - Le PLUi, en l'absence de SCoT, comporte une OAP commerce. Elle répond aux objectifs de maillage de l'offre en commerces sur le territoire rural de Gartempe Saint-Pardoux en cohérence avec le maillage territorial (pôle rural structurant, bourgs, village de proximité). Cette OAP traduit la volonté des élus de répondre aux besoins des séniors par une offre complète et diversifiée au plus près des populations (hors offre commerciale dite supérieure).	En cohérence avec l'axe 1.2 du PADD : - Les règlements graphique et littéraire répondent aux objectifs de renforcement des fonctions de centralité du pôle rural structurant de Châteauponsac, de la vocation des bourgs ruraux de Saint-Pardoux et de Saint-Sornin-Leulac, de l'offre spécifique des villages de proximité en autorisant l'accueil de commerces, services dans les tissus bâtis mixtes et constitués de la zone UA (centre-bourg historique et commerçant de Châteauponsac) et de la zone UB (bourgs). Les dispositions réglementaires répondent à la stratégie de maintien et de développement d'une offre en commerces et en services pour les séniors, et plus largement pour les habitants et les usagers de l'intercommunalité. - La sous-destination hébergement n'est pas interdite en zone urbaine mixte au règlement du PLUi. L'hébergement recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service : cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite et les foyers autonomie. - Le règlement dans les zones U mixtes et dans les zones 1AU à vocation résidentielle définit une prescription prévoyant les fourreaux destinés à la desserte des constructions par les infrastructures numériques afin de répondre à l'objectif de déploiement du réseau haut débit sur le territoire de l'intercommunalité et notamment aux évolutions de la médecine et de l'accompagnement des séniors : e- médecine, e-santé, télésurveillance...	- Le règlement de la zone 1AU précise qu'il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement. Dans les zones concernées, le règlement rappelle que dans les OAP identifiés au document graphique du règlement : - Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes. - Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP.

Axe 1 : Accompagner et diversifier l'économie locale, développer les services de proximité

=> 1.3 Renforcer la réalité économique du territoire et encourager l'économie en milieu rural (1/2)

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
- En cohérence avec l'axe 1.3 du PADD, deux OAP à vocation économique sont définies au PLUi : 1 OAP économique à Saint-Sornin-Leulac et 1 OAP économique à Châteauponsac. Concernant l'OAP de Châteauponsac, le programme précise que la zone économique fait l'objet d'une urbanisation en 2 phases. - Le PLUi, en l'absence de SCoT, comporte une OAP commerce. Elle répond aux objectifs d'une offre commerciale sur Gartempe Saint-Pardoux cohérente avec l'organisation et la structuration du territoire : pôle rural structurant, bourgs ruraux et villages de proximité. Il s'agit de maintenir une offre de proximité dans les villages et une offre structurant sur le Châteauponsac.	En cohérence avec l'axe 1.3 du PADD : - Les sites économiques et/ou d'activités sur le territoire de l'intercommunalité font l'objet d'une écriture réglementaire spécifique au PLUi (zones Ui, 1AUi et 2AUi) : - Les dispositions réglementaires des zones Ui permettent de maintenir les secteurs économiques et d'accompagner l'évolution des sites productifs existants au sein de l'espace intercommunal sur les communes de Saint-Sornin-Leulac (ancienne station-service : recyclage foncier) et de Châteauponsac sur le secteur de l'ancienne gare de Châteauponsac (potentiels d'accueil économique dans les bâtiments existants : recyclage foncier) et le long de la RD711. - Le renforcement des fonctions de centralité du pôle rural structurant de Châteauponsac, de la vocation de bourgs ruraux de Saint-Pardoux et de Saint-Sornin-Leulac, et de l'offre des villages de proximité est assuré à travers des dispositions facilitant l'accueil de commerces, de services dans les tissus bâtis mixtes et constitués en zone UA (centre-bourg historique et commerçant de Châteauponsac) et en zone UB (bourgs des sept autres communes). - Le document graphique du PLUi identifie des commerces à protéger au titre de l'article R151-37 4° du Code de l'urbanisme sur le pôle rural structurant de Châteauponsac, sur le bourg rural de Saint-Sornin-Leulac et sur le village de proximité de Saint-Amand-Magnazeix. - Le PLUi définit des zones d'urbanisation future à vocation économique : - Une zone 1AUi, en entrée Est de Châteauponsac, conforte la zone économique existante. Une zone 2AUi délimite les secteurs d'extension à plus long terme dans la continuité de la zone 1AUi (phasage opérationnelle du foncier économique sur le bourg structurant de Châteauponsac). - Une zone 1AUi, à proximité de la RN145, sur la commune de Saint-Sornin-Leulac accompagne le développement et organise l'aménagement de la zone économique de Lacour (zone d'intérêt communautaire). - Une zone 2AUi, d'intérêt économique supra-territorial, délimite le foncier nécessaire à l'extension de la zone économique de La Croisière sur Saint-Amand-Magnazeix. Le PLUi anticipe les besoins futurs en foncier nécessaires au projet de développement de La Croisière. La constructibilité est dite bloquée au PLUi (le foncier était classé en zone constructible à la carte communale de Saint-Amand-Magnazeix).	- Le règlement de la zone 1AUi précise qu'il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement. Dans les zones concernées, le règlement rappelle que dans les OAP identifiés au document graphique du règlement : - Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes. - Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP.

Axe 1 : Accompagner et diversifier l'économie locale, développer les services de proximité

=> 1.3 Renforcer la réalité économique du territoire et encourager l'économie en milieu rural (2/2)

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
/	En cohérence avec l'axe 1.3 du PADD : ▪ Le règlement dans les zones U mixtes et Ui, dans les zones 1AU à vocation mixte à vocation économique (1AUi) définit une prescription prévoyant les fourreaux destinés à la desserte des constructions par les infrastructures numériques afin de répondre à l'objectif de déploiement du réseau haut débit sur le territoire de l'intercommunalité et de favoriser l'attractivité économique du territoire (artisanat, production, agriculture, tourisme...) et l'installation d'une économie « diffuse » sur le territoire intercommunal liées aux nouveaux modes de travailler et aux besoins des activités en milieu rural. ▪ Le règlement définit des prescriptions spécifiques pour répondre aux objectifs de l'attractivité et de l'économie touristiques définis au PADD par : - un zonage UL correspond au village vacances de Châteauponsac. - par un zonage NL correspondant aux sites récréatifs, touristiques, de loisirs existants (camping de Saint-Pardoux, fosse naturelle de plongée à Saint-Sornin-Leulac, stade de Châteauponsac) et aux projets à venir (aire d'accueil d'hébergement touristique de plein air à Saint-Pardoux, jardin et espace récréatifs à Saint-Pardoux et à Roussac...). - en zone A et N, le changement de destination des constructions identifiées au document graphique du règlement au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé sous condition qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante, ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni la circulation agricoles (animaux, engins) : activités de service, hébergement hôtelier et touristique, activités artisanales, bureaux. - le règlement de la zone A autorise la diversification, sous condition, de l'économie agricole (vente à la ferme, restauration, activités touristiques...). - le règlement de la zone N autorise les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires, sous réserve de leur bonne intégration à l'environnement : développement des activités de loisirs et récréatives. ▪ Au règlement graphique, des emplacements réservés sont définis sur le territoire intercommunal pour des aménagements spécifiques liés au projet de voie verte sur l'ancienne voie de chemin de fer notamment sur Châteauponsac : ER 27, 28 et 29 pour l'aménagement de voie verte (parking enherbé, tables de pique-nique). Ces éléments de sur-zonage répondent au développement de l'activité économique du tourisme.	/

Axe 2 : Renforcer un cadre de vie rural attractif et valoriser les atouts d'une campagne vivante et authentique

=> 2.1 Une organisation territoriale support d'attractivité et de complémentarité

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions règlementaires avec les OAP
- En cohérence avec l'axe 2.1 du PADD, les OAP sectorielles « résidentielles » répondent aux besoins de programmation en logements et à la consolidation de l'armature territoriale de l'intercommunalité. Au § « programmation » des OAP, est fixé un objectif de nombre de logements. - En cohérence avec l'axe 2.1 du PADD, une proximité entre urbanisme et mobilité est recherchée. Les OAP sont préférentiellement localisées à proximité de l'offre en mobilité collective des bourgs. Les schémas des OAP localisent, lorsqu'ils existent, les arrêts de bus et leur distance depuis le secteur de développement. - En cohérence avec l'axe 2.1 du PADD, les OAP sont préférentiellement localisées autour où proximité de l'offre en équipements, services et commerces des bourgs. Les schémas des OAP localisent lorsqu'ils existent, les équipements de proximité et / ou la distance pour y accéder depuis le secteur (entre 200 et 500 mètres pour les bourgs relais et de très grande proximité). - En l'absence de SCOT, l'équipement commercial du territoire Gartempe Saint-Pardoux est défini par une OAP Commerce.	En cohérence avec l'axe 2.1 du PADD, - le règlement littéral édicte des prescriptions qui confortent le maillage territorial de Gartempe Saint-Pardoux et notamment : - les fonctions de polarité de bourg rural structurant de Châteauponsac (commerces, services) et de développement économique (zones UI et 1AU), du bourg relais à Saint-Sornin-Leulac (zones Ui et 1AU) et à Saint-Pardoux (économie touristique et du loisirs autour du lac, zone NL). - les fonctions de village de proximité des bourgs (services, commerces et équipements). - le règlement graphique localise préférentiellement les zones d'urbanisation future à vocation résidentielle dans les tissus urbains constitués et en confortement des urbanisations existantes des bourgs afin de renforcer le maillage des bourgs existants (les villages ne sont pas concernés par des zones d'extension 1AU à vocation résidentielle mixte).	- Le règlement de la zone 1AU précise qu'il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement. Dans les zones concernées, le règlement rappelle que dans les OAP identifiés au document graphique du règlement : - Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes. - Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP.

Axe 2 : Renforcer un cadre de vie rural attractif et valoriser les atouts d'une campagne vivante et authentique

=> 2.2 Une attractivité résidentielle accompagnée et maîtrisée

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions règlementaires avec les OAP
En cohérence avec l'axe 2.2 du PADD, les OAP sectorielles « résidentielles » répondent aux besoins de diversification de l'offre en logements sur le territoire intercommunal. Au chapitre « Programmation », il est précisé que le programme de logements doit contribuer à satisfaire aux besoins des catégories de ménages en demande d'accession ou de location, libre ou aidée. Les OAP contribuent à diversifier l'offre en logements pour renforcer l'attractivité résidentielle de l'intercommunalité.	- En cohérence avec l'axe 2.2 du PADD et en complémentarité avec les politiques connexes menées par l'intercommunalité et les communes, le règlement développe des outils pour mobiliser les logements vacants et le bâti non occupé sur le territoire de l'intercommunalité : - en zone A et en zone N, sont autorisés les changements de destination, sous conditions, des constructions existantes afin de valoriser leur potentiel habitable et de remobiliser du bâti présentant une qualité architecturale et constructive. - en zone A et zone N, les extensions des habitations existantes sont autorisées sous triple condition afin de répondre, tout en les encadrant, l'évolution des constructions pour répondre aux nouveaux besoins d'habiter et pour faire vivre le patrimoine bâti rural et agricole. - en zone UH et en zone UV, le changement de destination des constructions n'ayant plus de vocation agricole vers de l'habitat est autorisé sous condition de ne compromettre ni l'activité agricole existante, ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni la circulation agricole.	- Le règlement de la zone 1AU précise qu'il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement. Dans les zones concernées, le règlement rappelle que dans les OAP identifiés au document graphique du règlement : - Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes. - Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP.

Axe 2 : Renforcer un cadre de vie rural attractif et valoriser les atouts d'une campagne vivante et authentique

=> 2.3 Une attractivité et un cadre de vie renforcés par des paysages bâtis de qualité (1/3)

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
En cohérence avec l'axe 2.3 du PADD : - Les OAP à vocation résidentielle mixte et à vocation économique fixent des principes de qualité d'insertion architecturale, urbaine et paysagère pour assurer une inscription qualitative des zones de développement et des futures constructions dans leur environnement paysager et bâti. - Chaque OAP à vocation résidentielle mixte et à vocation économique comportent dans la partie littérale et graphique des orientations paysagères, des principes de composition urbaine, architecturale et de qualité environnementale. - Chaque OAP à vocation résidentielle mixte définit des principes paysagers pour inscrire les nouvelles urbanisations dans leur paysage d'inscription (maintien ou création de haies bocagères, plantation d'espèces végétales en port libre, clôtures devant se fondre dans le paysage, création de seuil végétal...). - Les OAP à vocation résidentielle mixte sont localisées dans une recherche de confortement des tissus bâtis existants et dans une recherche de compacité des tissus bâtis des bourgs afin de les articuler avec la trame bâtie en place et d'assurer une composition urbaine de qualité. - L'OAP « centre-bourg » de Saint-Pardoux programme un jardin public dans la continuité du centre-bourg historique et commerçant afin de conserver une respiration paysagère mais aussi de composer une couture d'aménagement avec l'écart résidentiel situé à l'ouest du bourg, route de La Digue et de proposer un espace récréatif face aux équipements (M.A.R.S., point multi-services, logements seniors...).	En cohérence avec l'axe 2.3 du PADD : - Le règlement graphique identifie des éléments de patrimoine bâti et de patrimoine paysager au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Le règlement graphique est complété par une annexe « Eléments de patrimoine à conserver » qui permet d'identifier et de caractériser par commune les éléments de patrimoine reportés au document graphique (numéro, localisation, référence cadastrale, dénomination, type). De plus, le règlement fixe de prescriptions protégeant, préservant ou mettant en valeur les éléments de paysage protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. - Les prescriptions réglementaires du PLUi visent à conforter les qualités et l'harmonie architecturales des tissus bâtis en place. En particulier, les prescriptions qui s'appliquent aux caractéristiques urbaines, bâties, environnementales, paysagères sont adaptées aux morphologies urbaines et architecturales spécifiques des secteurs bâtis anciens ou présentant un intérêt patrimonial : notamment concernant les couleurs, les toitures, les murs et façades, les menuiseries, l'implantation des constructions ainsi que la qualité environnementale, architecturale et paysagère. Les dispositions réglementaires s'attachent à préserver l'identité et le caractère de l'architecture rurale et agricole des bourgs et des villages, en particulier l'architecture de bourg centre de Châteauponsac pour lequel est engagé une démarche de labellisation « Petite Cité de Caractère ». - En zone UA et UB, les devantures commerciales sont réglementées pour assurer une insertion qualitative des vitrines dans leur environnement bâti. - Le règlement des zones UB, UH, UV autorise l'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux. Seul le règlement de la zone UA, correspondant au centre historique de Châteauponsac, interdit les installations d'énergies renouvelables et de performances environnementales à la demande des services de l'UDAP et en cohérence avec la démarche de labellisation « Petite Cité de Caractère » engagée par la ville. - Pour toutes les zones (U, AU, A et N), les couleurs des façades, des enduits et des menuiseries doivent se référer au nuancier départemental annexé au règlement du PLUi.	- Le règlement des zones 1AU et 1AUI précise qu'il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement. Dans les zones concernées, le règlement rappelle que dans les OAP identifiés au document graphique du règlement : - Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes. - Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP.

Axe 2 : Renforcer un cadre de vie rural attractif et valoriser les atouts d'une campagne vivante et authentique

=> 2.3 Une attractivité et un cadre de vie renforcés par des paysages bâtis de qualité (2/3)

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
/	En cohérence avec l'axe 2.3 du PADD : - Le règlement du PLU définit des zones urbaines (UA, UB, UH, UV) qui répondent à l'objectif de préservation et de valorisation des différentes ambiances paysagères et bâties du territoire intercommunal. Les dispositions réglementaires des zones s'appuient sur les caractéristiques des tissus bâtis en place en veillant particulièrement à préserver les trames urbaines et paysagères qui les caractérisent. - Le règlement du PLUi permet le réinvestissement des bâtis vacants ou sans vocation : - En zone A et N, sont autorisés sous conditions les changements de destination des constructions existantes (L151-11 2° du Code de l'urbanisme) afin de valoriser le patrimoine bâti présentant une qualité architecturale et constructive. Il s'agit de le remobiliser pour répondre, en partie, aux besoins en logements. - En zone A et N, les extensions des habitations existantes sont autorisées sous triple conditions afin de permettre, tout en les encadrant (condition de hauteur de localisation, d'emprise au sol), l'évolution des constructions pour répondre aux nouveaux besoins d'habiter et faire vivre le patrimoine bâti rural et agricole. - En définissant des zones UH et UV, sur un nombre contenu de villages, pour autoriser le changement de destination des constructions n'ayant plus de vocation agricole sous condition que le changement de destination ne compromette ni les activités agricoles existantes à proximité, ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni la circulation agricole. - Le règlement du PLUi définit les conditions qui permettent de garantir les extensions limitées des habitations existantes au sein des zones A et N sans que celles-ci contreviennent au caractère rural et naturel de l'espace intercommunal. - En zone N, les constructions liées aux équipements collectifs et aux services publics, les constructions destinées à l'exploitation forestière, les aménagements légers liés à la protection de la flore et de la faune, aux sentiers de randonnées sont autorisées sous condition de ne pas porter atteinte à la qualité des sites et de bonne intégration paysagère. - Le règlement de la zone A et zone N définit des prescriptions adaptées sur l'aspect extérieur des constructions afin d'inscrire les installations et les constructions dans leur paysage d'inscription : privilégier les couleurs les plus sombres du nuancier départemental, tons mates à privilégier, traitement de abords des constructions agricoles.	/

Axe 2 : Renforcer un cadre de vie rural attractif et valoriser les atouts d'une campagne vivante et authentique

=> 2.3 Une attractivité et un cadre de vie renforcés par des paysages bâtis de qualité (3/3)

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
- En cohérence avec l'axe 2.3 du PADD, les OAP sectorielles à vocation économique (1AUi) définissent des principes d'exposition et de sensibilité paysagère, de qualité architecturale et environnementale : - D'une manière générale, les plans de composition valorisent l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairage des bureaux et des espaces d'accueil du public), et les préconisations architecturales encouragent la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie). - L'OAP « Entrée Est de bourg » à Chateauponsac définit des principes d'insertion des aménagements et des constructions dans le paysage du seuil d'entrée aggloméré. Le paysage du seuil aggloméré de Chateauponsac doit être pris en compte par un traitement urbain, architectural et paysager qualitatif des paysages bordiers de la route départementale 711 et de la rue de Semenot. L'architecture des façades visibles depuis la RD 711 et la rue Semenot doivent faire l'objet d'un traitement et d'une mise en œuvre qualitative. Aucune aire de stationnement ne peut être aménagée en façade sur la RD711. - L'OAP sectorielle économie de Saint-Sornin-Leulac définit des principes paysagers. Le paysage bâti de la zone d'activité doit être pris en compte par un traitement urbain, architectural et paysager qualitatif des paysages bordiers de la route nationale 145. L'architecture des façades visibles depuis la route nationale 145 doit faire l'objet d'un traitement de qualité et d'une mise en œuvre qualitative des matériaux de construction. L'objectif est de composer un effet de « vitrine économique ». Les aires de dépôts et de stockage sont à éviter au droit de la contre-voie.	En cohérence avec l'axe 2.3 du PADD, - Le règlement définit des prescriptions de qualité urbaine, architecturale, environnementale, paysagère et des prescriptions de traitement environnementale et paysagers des espaces non bâtis et des abords des constructions à vocation économique (zones Ui et 1AUi). - Le règlement définit une zone Ui à Chateauponsac (secteur économique de l'ancienne gare) afin de réinvestir des bâtiments à vocation économique aujourd'hui vacants et de reconquérir une friche bâtie en zone urbaine.	- Le règlement de la zone 1AUi précise qu'il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement. Dans les zones concernées, le règlement rappelle que dans les OAP identifiés au document graphique du règlement : - Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes. - Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP.

Axe 3 : Valoriser le capital patrimoine – environnement et récréatif du territoire pour Gartempe Saint-Pardoux comme un espace touristique majeur du Haut Limousin

⇒ 3.1 Confirmer le positionnement de destination touristique et la fonction de pôle récréatif du Nord Limousin pour accroître les retombées locales

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions règlementaires avec les OAP
En cohérence avec l'axe 3.1 du PADD, le PLUi définit dans le cadre de l'OAP « centre-bourg » de Saint-Pardoux, un jardin public de village à vocation pédagogique. L'objectif est de permettre la découverte des milieux et de proposer des espaces récréatifs et ludiques. Le programme comprend une offre en installation et en équipement de plein air à vocation pédagogique, ludique et récréative.	- En cohérence avec l'axe 3.1 du PADD, le règlement graphique : - identifie des éléments de petit patrimoine bâti au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme. Le règlement littéral définit des prescriptions <i>ad'hoc</i> « Les éléments de patrimoine repérés sur le document graphique ne peuvent être démolis et ou faire l'objet de dénaturation trop importantes en matière de volumétrie, éléments décoratifs, dimension et rythme des percements. » - définit des emplacements réservés nécessaires à l'aménagement de la voie verte sur l'ancienne voie de chemin de fer de Bessines-sur-Gartempe à Le Dorât. - délimite une zone NL (vocation naturelle récréatives et ludiques) sur la station touristique du lac de Saint-Pardoux (camping et hôtellerie de plein air) afin de confirmer et conforter la fonction touristique, récréative de Saint-Pardoux, et plus largement de l'intercommunalité. Des zones NL définissent également de manière limitée des sites touristiques, récréatifs : site de plongée (fosse naturelle de Saint-Sornin-Leulac), projet d'hébergement de plein air et jardin de village à vocation pédagogique à Saint-Pardoux... - zone en UL, le village vacances de Châteauponsac autorise les nouvelles constructions, installations et extensions liées aux activités sportives, touristiques et de loisirs, à l'hébergement hôtelier et touristique, à l'aménagement de terrains pour le camping et pour le stationnement des caravanes. - En cohérence avec l'axe 3.1 du PADD, le règlement littéral autorise, sous conditions : - en zone agricole, la diversification des sièges d'exploitation agricole afin de favoriser la vente directe et l'accueil à la ferme. - le changement de destination des constructions identifiées au zonage en gîte et maison d'hôtes en zone A et en zone N. De même en zone UH et en zone UV, le changement de destination des constructions n'ayant plus de vocation agricole en direction de l'habitat (gîte, maison d'hôte), de l'hébergement hôtelier et touristique est autorisé. - En cohérence avec l'axe 3.1 du PADD, le renforcement des fonctions de centralité et de proximité des bourgs est assuré à travers des dispositions facilitant l'accueil de commerces et de services et d'équipements (zones UA et UB). Cette offre répond aux attentes de consommation et de services des touristes.	- Le règlement de la zone 1AU précise qu'il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement. Dans les zones concernées, le règlement rappelle que dans les OAP identifiés au document graphique du règlement : - Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes. - Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP.

Axe 3 : Valoriser le capital patrimoine – environnement et récréatif du territoire pour Gartempe Saint-Pardoux comme un espace touristique majeur du Haut Limousin

3.2 Respecter l'identité rurale et la diversité paysagère pour une qualité territoriale préservée et attractive

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
En cohérence avec l'axe 3.2 du PADD, les OAP définissent des orientations d'aménagement qui répondent aux objectifs de respect de l'identité rurale et à la qualité territoriale. L'OAP précise au § « Composition urbaine, architecturale et environnementale » que L'aménagement doit veiller à développer un dialogue architectural et urbain avec les tissus bâtis résidentiels environnants. L'intimité des secteurs résidentiels existants aux abords du secteur OAP doit être maintenue et renforcer le cas échéant (...).	- En cohérence avec l'axe 3.2 du PADD : - Le règlement graphique identifie des éléments de petit patrimoine bâti au titre de l'article L.151.19 du code de l'urbanisme. Le règlement littéral définit des prescriptions <i>ad'hoc</i> « <i>Les éléments de patrimoine repérés sur le document graphique ne peuvent être démolis et ou faire l'objet de dénaturation trop importantes en matière de volumétrie, éléments décoratifs, dimension et rythme des percements.</i> » - Les dispositions réglementaires visent à conforter la qualité et l'harmonie architecturales des tissus bâtis en place et futurs. En particulier, les dispositions s'appliquant aux caractéristiques urbaines, bâties, environnementales, paysagères sont adaptées aux morphologies urbaines et architecturales spécifiques des secteurs bâtis anciens ou présentant un intérêt patrimonial (notamment concernant la volumétrie et l'implantation des constructions ainsi que la qualité environnementale, architecturale et paysagère). - Le règlement définit les conditions qui permettent de garantir les extensions limitées des habitations existantes au sein des zones A et N sans que celles-ci contreviennent au caractère rural du paysage intercommunal (condition de hauteur, de localisation et d'emprise au sol). Il s'agit d'accompagner les évolutions bâties dans le paysage d'inscription de Gartempe Saint-Pardoux.	/

Axe 3 : Valoriser le capital patrimoine – environnement et récréatif du territoire pour Gartempe Saint-Pardoux comme un espace touristique majeur du Haut Limousin

3.3 Valoriser les ressources énergétiques locales. Renforcer la qualité des espaces et du cadre de vie par la préservation de la trame verte et bleue (1/2)

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
- Si la mise en œuvre de l'orientation « Valoriser les ressources énergétiques locales » du PADD ne donne pas lieu à une OAP thématique « Energie », les OAP « sectorielles » fixent des principes au § « composition urbaine et architecturale, qualité environnementale » : - Les projets sont ouverts aux formes d'architecture contemporaine, en particulier si les choix (de procédés constructifs, de volumétrie et notamment en toiture, de matériaux...) sont motivés par la recherche d'une performance énergétique et environnementale (recours aux énergies renouvelables, végétalisation / récupération d'eaux pluviales...). - D'une manière générale, les plans de composition doivent valoriser l'orientation des façades (maximisation des apports solaires, éclairement des pièces de vie), et les préconisations architecturales doivent encourager la mise en œuvre de dispositifs de production d'énergie renouvelable (solaire, photovoltaïque, géothermie).	En cohérence avec l'axe 3.3 du PADD : - Le règlement autorise en zone A et en zone N les aérogénérateurs en incluant des règles spécifiques pour l'implantation par rapport aux voies, emprises publiques, à la hauteur des constructions, ainsi que pour la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des projets. - En cohérence avec le PADD, le règlement définit exceptionnellement deux secteurs de photovoltaïque au PLUi sur la commune de Saint-Sornin-Leulac pour accompagner deux projets d'installation de panneaux photovoltaïques au sol : secteurs définis au PLU communal et repris dans le PLUi (secteur Nx au PLUi). - Le règlement, dans toutes les zones urbaines et les zones à urbaniser fixe des prescriptions liées aux énergies renouvelables et aux performances énergétiques au paragraphe « Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère » : - L'installation de systèmes domestiques solaires, thermiques ou photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable, est autorisée dès lors qu'ils ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux. - La pose de toitures végétalisées ou retenant les eaux pluviales qui permettent de limiter ou d'éviter des émissions de gaz à effet de serre ou qui visent une économie des ressources est autorisée dès lors qu'elles ne nuisent ni à la qualité architecturale du projet, ni à la qualité urbaine et paysagère des lieux. - Les constructions destinées à l'habitation doivent respecter la réglementation thermique en vigueur. Toutefois en zone UA correspondant au centre bourg historique et patrimonial de Châteauponsac, le règlement interdit les panneaux photovoltaïques (à la demande des services de l'UDAP) afin de conserver la qualité architecturale et patrimoniale des lieux et en cohérence avec la démarche en cours de labellisation « Petite Cité de Caractère ». - Le règlement graphique ne définit aucun élément de sur-zonage de type Espace Boisé Classé (EBC) ou d'identification et de protection des trames bocagères pour permettre la valorisation de la filière Bois-Bocager-Energie sur le territoire et exploiter la ressource locale. Des outils connexes au PLUi assure d'ores et déjà le maintien de la trame bocagère sur l'ensemble du territoire intercommunal : convention PAC « Arbres et Haies ».	- Le règlement de la zone 1AU précise qu'il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement. Dans les zones concernées, le règlement rappelle que dans les OAP identifiés au document graphique du règlement : - Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes. - Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP.

Axe 3 : Valoriser le capital patrimoine – environnement et récréatif du territoire pour Gartempe Saint-Pardoux comme un espace touristique majeur du Haut Limousin

3.3 Valoriser les ressources énergétiques locales. Renforcer la qualité des espaces et du cadre de vie par la préservation de la trame verte et bleue (1/2)

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions règlementaires avec les OAP
- Si la mise en œuvre de l'orientation « Renforcer la qualité des espaces et du cadre de vie par la préservation de la trame verte et bleue » du PADD ne donne pas lieu à une OAP thématique « TVB », les OAP « sectorielles » à vocation résidentielle fixent des principes au § « orientations paysagères » favorables au développement de la nature ordinaire qui contribue au fonctionnement de la TVB et à son renforcement dans les bourgs : - Le paysagement du site doit faire l'objet d'un traitement et d'une composition favorables à la biodiversité notamment par la plantation d'espèces végétales en port libre et présentant un couvre sol fonctionnel sur le plan biologique. - Les clôtures doivent être discrètes, se fondre dans le paysage et permettre le passage de la petite faune (la clôture sera végétale avant tout). - La gestion de l'eau doit être intégrée dès la conception du plan d'aménagement afin de limiter les pressions urbaines sur le milieu et assurer une fonctionnalité de la trame bleue dans le bourg et plus largement à l'échelle de l'intercommunalité. Des principes sont également définis au § « composition urbaine et architecturale, qualité environnementale » : - les principes d'aménagement recherchent un coefficient de biodiversité intense à l'échelle de l'opération (faible imperméabilisation des sols, toitures et murs végétalisés, palette végétale champêtre...) pour une diversité biologique.	- Le PLU traduit les objectifs de bon fonctionnement écologique du territoire et notamment du maintien des possibilités d'échanges entre les réservoirs de biodiversité et les espaces de nature ordinaire présents sur l'intercommunalité et les territoires voisins par un classement des espaces naturels, boisés en zone N et des espaces agricoles en zone A. - La définition au règlement d'un pourcentage d'espace restés libres après implantation des constructions au sein des espaces urbanisés vise le renforcement et la valorisation de la trame végétale prenant place au sein de l'enveloppe bâtie : 15% en zone UA, UB, UI, UV. Il s'élève à 30% de l'emprise foncière en zone 1AU. - La règlement définit également des prescriptions sur : - Les espaces libres : les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager assurant un recouvrement végétal des terrains favorable à la biodiversité et limitant l'imperméabilisation des sols. - L'emprise au sol des constructions des zones 1AU fixe une emprise au sol maximale » de 40% en zone 1AU et de 60% en zone 1AU. - La règlement graphique du PLUi identifie au titre du L151.13 du code de l'urbanisme des éléments de patrimoine favorables à la biodiversité (mare, arbre et points d'eau maçonnés : puits, fontaines). - Le règlement graphique reporte les zones humides (périmètre de présomption) et le règlement littéral définit des principes ad'hoc afin de ne pas perturber le fonctionnement écologique des zones humides et la qualité environnementale du territoire.	- Le règlement de la zone 1AU précise qu'il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement. Dans les zones concernées, le règlement rappelle que dans les OAP identifiés au document graphique du règlement : - Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes. - Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP.

Axe 3 : Valoriser le capital patrimoine – environnement et récréatif du territoire pour Gartempe Saint-Pardoux comme un espace touristique majeur du Haut Limousin

3.3 Valoriser les ressources énergétiques locales. Renforcer la qualité des espaces et du cadre de vie par la préservation de la trame verte et bleue (2/2)

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions règlementaires avec les OAP
- Les OAP sectorielles (résidentielle mixte et économiques) précisent, lorsque des haies sont incluses dans le périmètre OAP, que l'aménagement paysager du secteur doit intégrer les arbres et les haies existants dans la composition d'ensemble du projet sous condition que les arbres présentent un intérêt paysager, patrimonial et sous condition de présenter un bon état de pérennité, un bon état physiologique et mécanique, de ne pas présenter de risque pour les futures constructions, les biens et les personnes. - Les OAP sectorielles à vocation économique, sur les communes de Châteauponsac et de Saint-Sornin-Leulac, fixent également des principes éco-paysagers favorables à la biodiversité. - L'OAP de Saint-Pardoux précise des principes d'orientations paysagères et environnementales pour l'aménagement du jardin public de village : gestion adaptée des milieux, fauche tardive, aménagements légers et réversibles, mares et zones humides maintenues et entretenues pour rester fonctionnelles sur le plan écologique et paysager.	/	- Le règlement de la zone 1AU et 1AUi précise qu'il doit être fait une application cumulative des OAP et du règlement. Dans les zones concernées, le règlement rappelle que dans les OAP identifiés au document graphique du règlement : - Les constructions et les aménagements doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation afférentes. - Les dispositions du règlement sont également applicables au sein des périmètres soumis à OAP.

Axe 3 : Valoriser le capital patrimoine – environnement et récréatif du territoire pour Gartempe Saint-Pardoux comme un espace touristique majeur du Haut Limousin

3.3 Valoriser les ressources énergétiques locales. Renforcer la qualité des espaces et du cadre de vie par la préservation de la trame verte et bleue (1/2)

Cohérence du secteur OAP avec les orientations du PADD	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD	Complémentarité des dispositions réglementaires avec les OAP
En cohérence avec l'objectif 3.3 du PADD « Poursuivre la gestion raisonnée la ressource en eau », les OAP sectorielles résidentielles mixtes sont localisées préférentiellement en confortement de l'urbanisation des bourgs existants. Cet urbanisme plus compact permet d'améliorer la performance des réseaux et la minimisation de l'extension des réseaux d'eau potable et d'assainissement. Il s'agit également de répondre au besoin de sécurisation de la desserte en eau potable.	En cohérence avec l'objectif 3.3 du PADD, - Le règlement du PLUi fixe des prescriptions permettant de bénéficier durablement de la ressource en eau et de limiter la pression humaine et urbaine sur la ressource : - En zone A et en zone N, les dispositions réglementaires fixent des implantations par rapport aux berges, biefs, cours d'eau et plans d'eau pour éviter toute pression sur les rives des espaces en eau (eau vive et eau calme), sur les frayères, la végétation de ripisylve, les zones humides connexes - En zone A et en zone N, le règlement autorise aucun rejet dans les fossés afin d'interdire toute pollution ou déversement d'eau non traitée dans le milieu naturel. - Dans l'ensemble des zones urbaines et des zones d'urbanisation future, le règlement fixe des prescriptions de raccordement au réseau d'assainissement; En cas d'impossibilité (technique, insuffisance, absence d'assainissement collectif) toute les eaux usées doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement non collectifs conformément à la réglementation en vigueur sur le territoire Gartempe Saint- Pardoux. - Au règlement graphique, sont définis des emplacements réservés destinés à l'aménagement de station d'épuration ou des réseaux collectifs pour répondre aux enjeux locaux de gestion des eaux usées. - Au règlement, au § « Eaux pluviales » les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales doivent être prioritairement mises en œuvre dans les zones U et 1AU.	/

JUSTIFICATIONS

DE LA DÉLIMITATION DES ZONES

JUSTIFICATIONS

Les différentes zones du PLUi, présentation liminaire

Zones	Dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD
Zones urbaines	- 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 : - 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	- 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 9 zones 1AU. - Les zones 1AUi définissent les secteurs d'urbanisation future à vocation économique à Châteauponsac et Saint-Sornin-Leulac. Le PLUi définit 3 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 2 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 au PLUi à Châteauponsac en réponse au phasage des besoins en foncier économique.
Zone agricole	- 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. - La zone A ne comprend pas de STECAL.
Zones naturelles	- 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 : - 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. - La zone N comprend un STECAL à vocation sportive (NLs) sur le secteur de la Grande Lande.

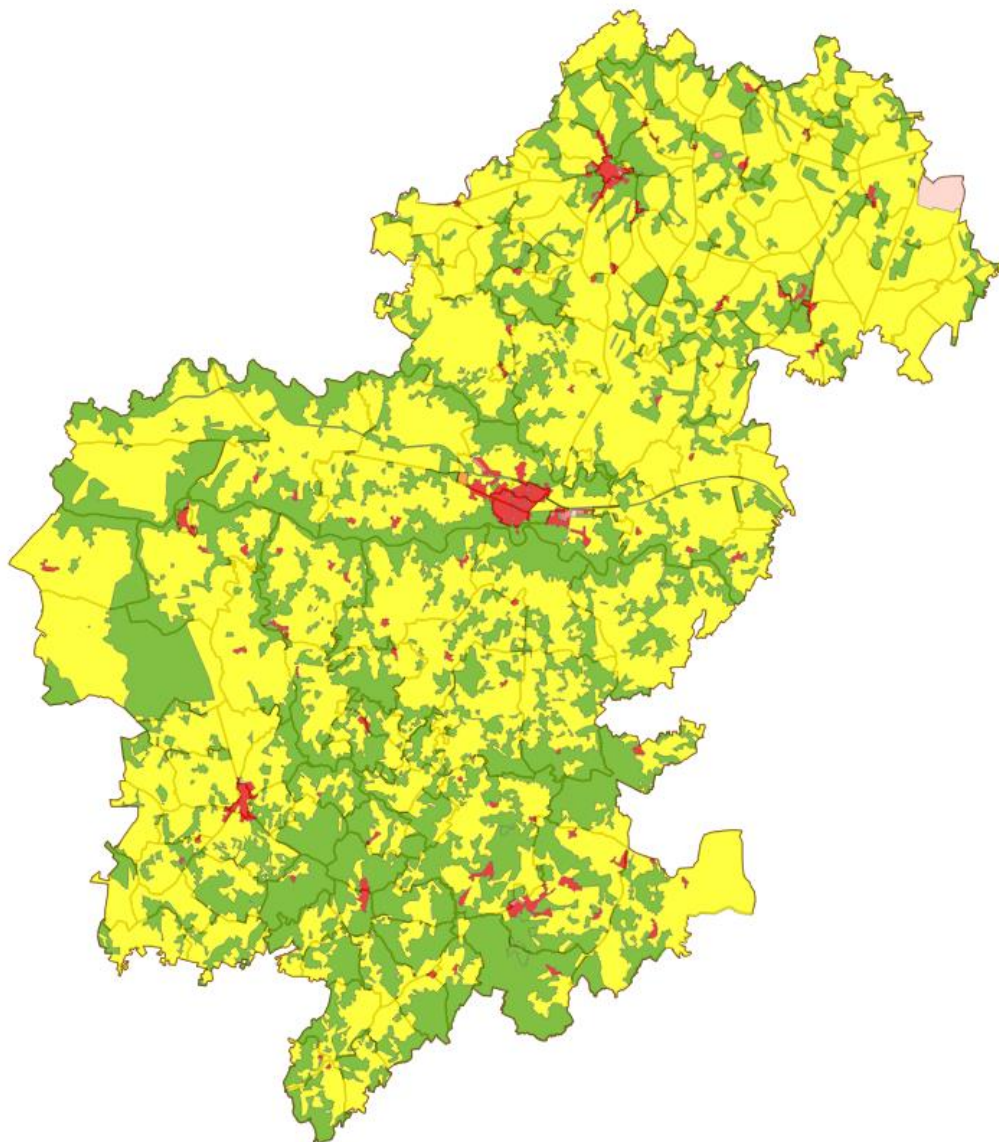


Tableau des superficies de zones au PLUi

PLUi (Données QGis)		
ZONES	Superficie (en Ha)	Pourcentage (%)
UA	19.42	0.08 %
UB	227.37	0.92 %
UH	52.14	0.21 %
Ui	9.56	0.04 %
UL	3.30	0.01 %
Uv	123.20	0.5 %
1AU	9.27	0.04 %
1 AUi	6.32	0.03 %
2 AU	1.75	0.007 %
2 AUi	65.26	0.27 %
Total des zones urbaines et à urbanisation future	517.59	2.10 %
A	15 480.81	62.72 %
N	8 618.78	34.9 %
Ni	0.94	0.004 %
NL	42.22	0.17 %
NLs (STECAL)	5.03	0.02 %
Nx	19.00	0.08 %
Total des zones agricoles et naturelles	24 166.53	97.9%
TOTAL	24 684.12	100%

Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

Axe 1 du PADD :
**Accompagner et diversifier
l'économie locale, développer
les services de proximité**



Objectif 1.1 : « Développer
l'économie agricole et forestière,
encourager sa diversification »

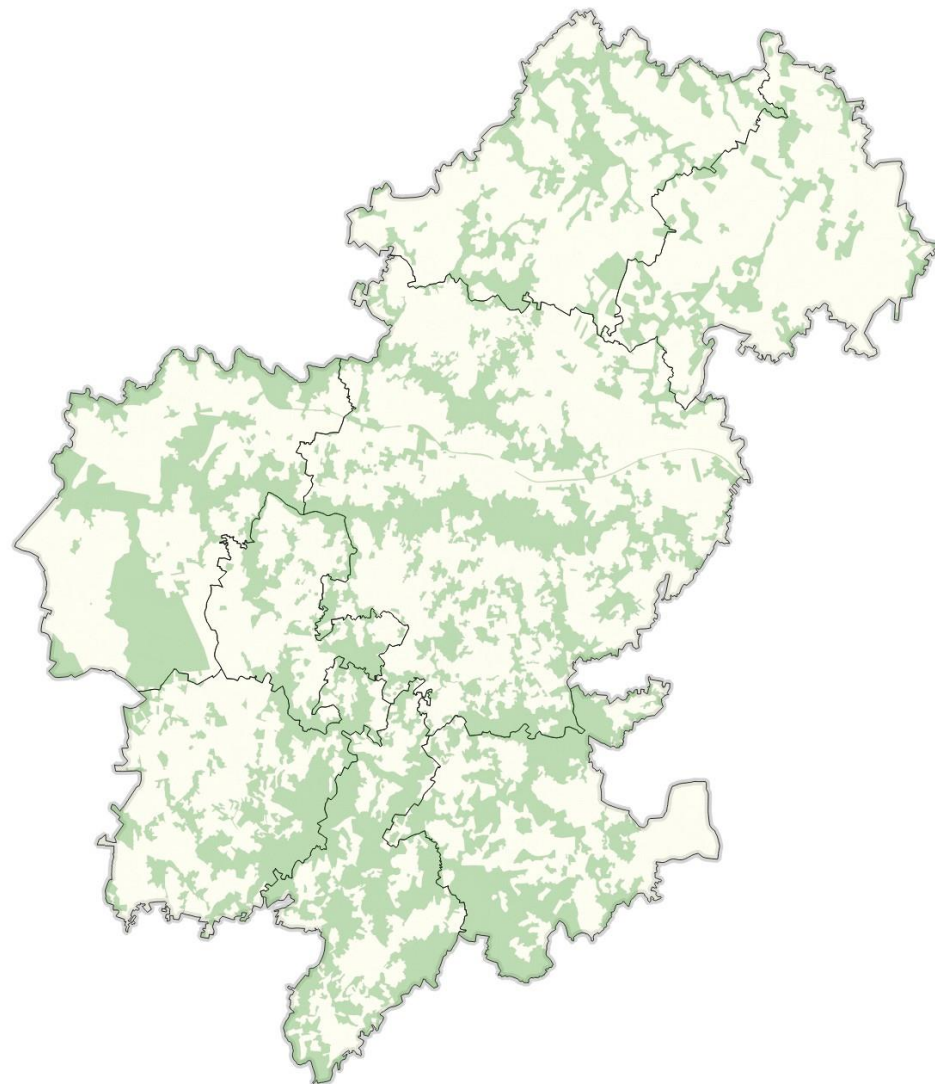
- La fonctionnalité et la valeur agro-économiques des terres agricoles (cultivées et pâturées) sur l'ensemble du territoire intercommunal est assurée par un zonage :

- agricole (A) dont la superficie totalise 15 482 ha soit 62.72 % du territoire.
- naturelle (N) dont la superficie totalise 8 616 ha soit 34.9% du territoire.

A l'échelle de Gartempe Saint-Pardoux, le foncier classé en zones A et N représente 97,9% de la superficie intercommunale.

- Les ensembles boisés et forestiers du territoire de l'intercommunalité sont classés en zone N.
- Les haies et les boisements ne font pas l'objet d'une protection spécifique aux documents réglementaires du PLUi en cohérence avec les orientations générales du PADD liées à la valorisation des énergies renouvelables et notamment le développement du Bois-Bocage-Energie. Des outils connexes au PLUi sur le territoire Gartempe Saint-Pardoux sont d'ores et déjà en place pour maintenir la trame bocagère notamment sur le secteur de la Haute Marche. Les haies sont protégées par les déclarations PAC depuis 2015 (Convention PAC « Arbre – Haie »). Toute destruction d'une haie sans compensation est conditionné et répond à des besoins spécifiques de l'exploitant (extension bâtiment, création chemin agricole nécessaire au fonctionnement de l'exploitation, réhabilitation d'un fossé...).

Zonage agricole et naturel : zones A et N



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

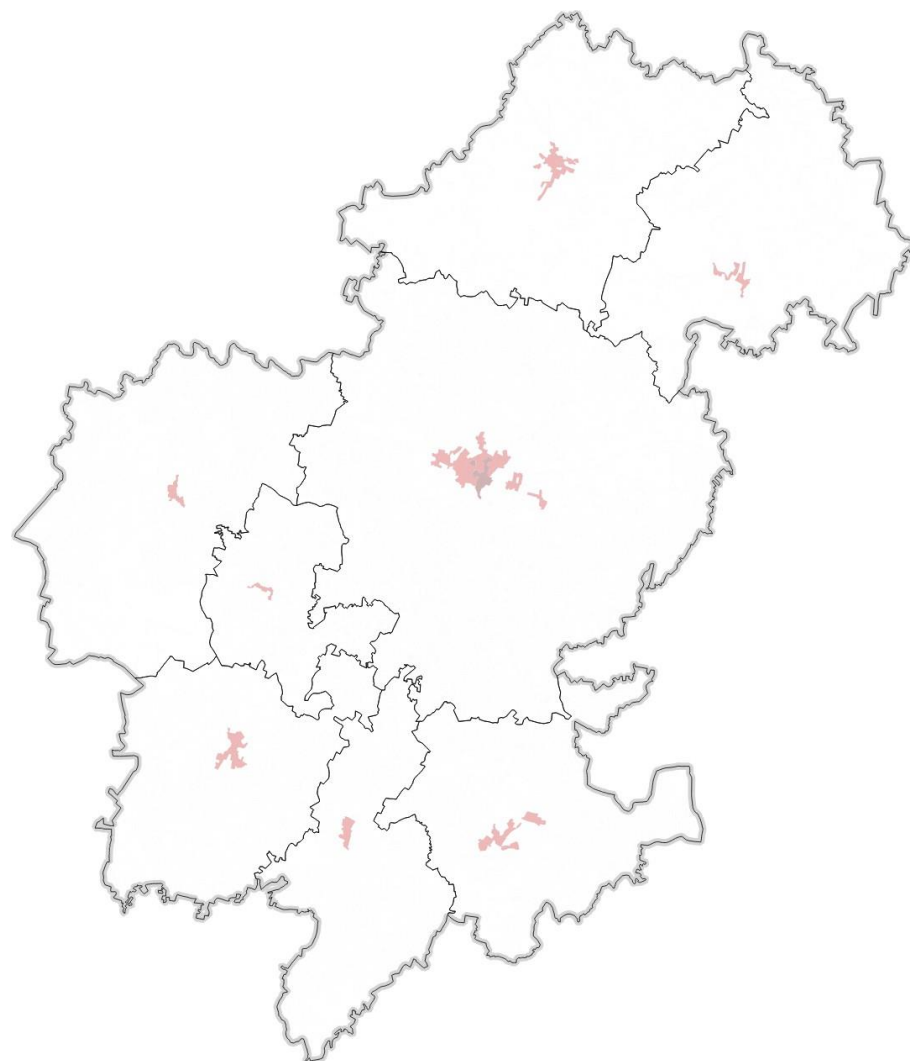
Axe 1 du PADD :
Accompagner et diversifier
l'économie locale, développer
les services de proximité



Objectif 1.2 : « Accompagner
l'économie de la santé et des
séniors : silver économie. »

- Les cœurs de bourgs ayant une fonction de polarité (pôle structurant, bourg ruraux, villages de proximité) sont zonés UA et UB. Les commerces et les services sont autorisés afin de maintenir une offre de services aux personnes âgées (dépendantes ou non) et plus largement aux populations à la mobilité contrainte.
- Dans les zones U, les équipements et installations d'intérêt collectif ne sont pas concernés par les prescriptions d'implantation et de hauteur afin de permettre la construction des équipements de proximité à destination des habitants en général et des séniors en particulier.

Zonage UA, UB



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

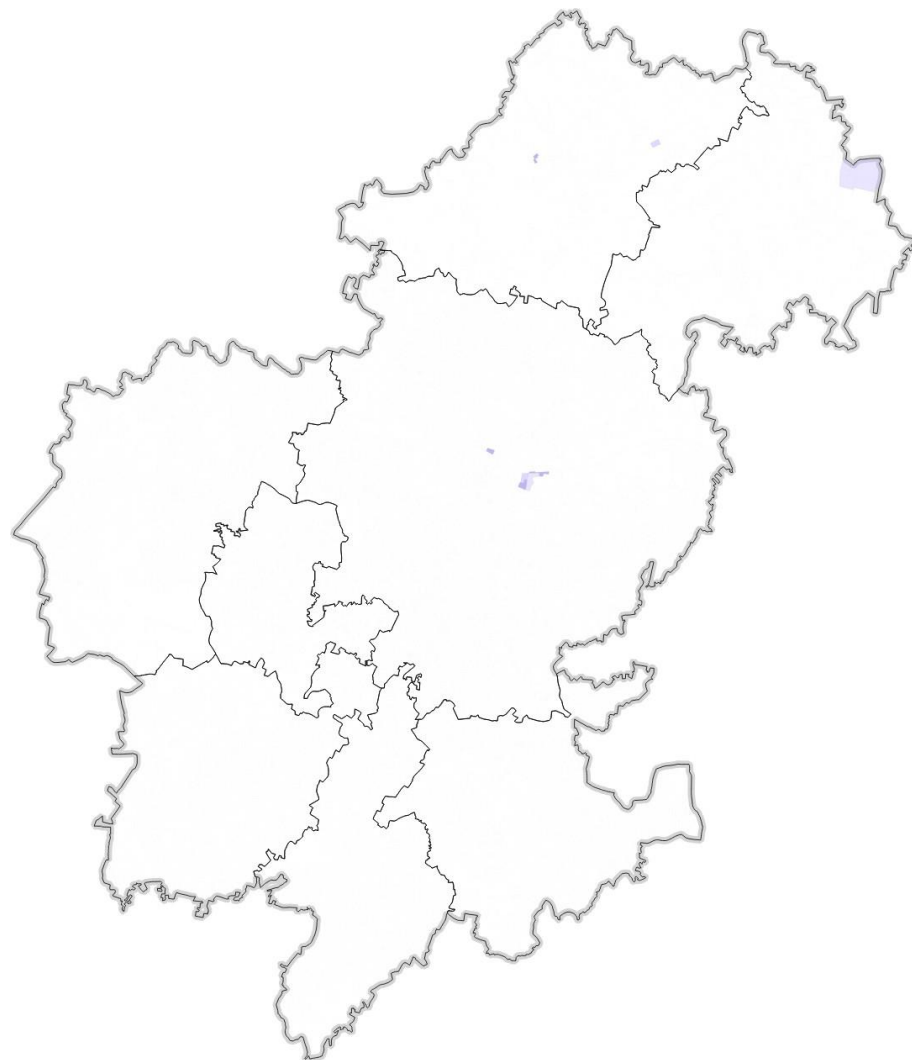
Axe 1 du PADD :
Accompagner et diversifier
l'économie locale, développer
les services de proximité



Objectif 1.3 : « Renforcer la
réalité économique du territoire
et encourager l'économie en
milieu rural. »

- La zone économique artisanale existante en entrée Est de bourg de Châteauponsac, le secteur économique aujourd'hui vacant de la gare de Châteauponsac et le secteur économique en entrée Ouest de Saint-Sornin Leulac font l'objet d'un périmètre de zonage cohérent avec les emprises bâties et aux espaces d'accompagnement nécessaires à la fonctionnalité en place ou à venir par un classement en zone Ui.
- L'extension de la zone artisanale en entrée de bourg Est de Châteauponsac fait l'objet d'une OAP répondant à une logique de développement de la zone d'activité économique existante : OAP portant sur la zone 1AUi et 2AUi. Le secteur 2AUi répond à une stratégie de phasage du développement économique et à une gestion foncière phasée.
- La zone artisanale de Lacour, d'intérêt intercommunal, à Saint-Sornin-Leulac est zonée en 1AUi.
- La zone 2AUi (extension du Parc d'Activités La Croisière) répond aux enjeux d'intérêt interdépartementaux. Positionnée au carrefour de l'autoroute A20 et de la RN145, la zone est soutenue par les acteurs du territoire dans sa réalisation et son développement.

Zonage économique : Ui, 1AUi et 2AUi



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

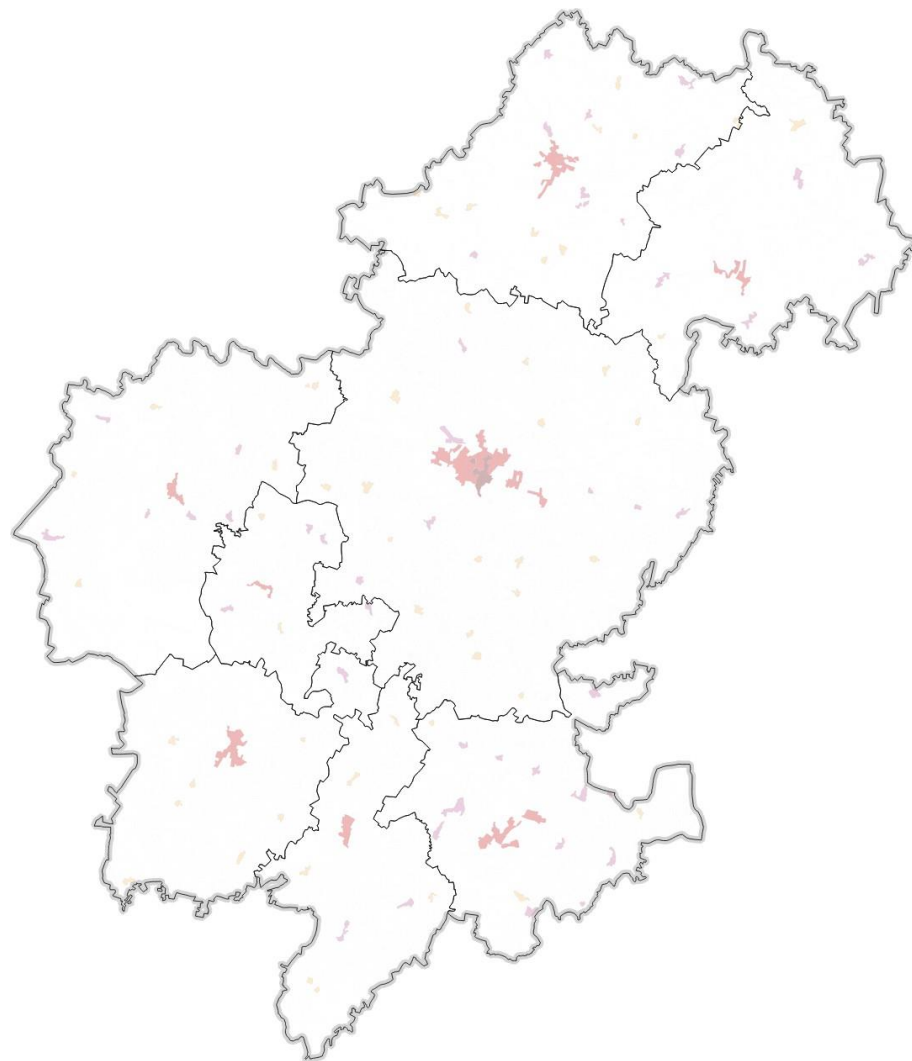
Axe 1 du PADD :
Accompagner et diversifier
l'économie locale, développer
les services de proximité



Objectif 1.3 : « Renforcer la
réalité économique du territoire
et encourager l'économie en
milieu rural. »

- Les cœurs de bourgs ayant une fonction de polarités (pôle structurant, bourg ruraux, village de proximité) sont zonés UA et UB. Les commerces et les services y sont autorisés afin de maintenir une offre aux habitants et usagers du territoire de Gartempe Saint-Pardoux.
- En zone UV et UH, les changements de destination à vocation d'activités et d'artisanat sont autorisés sous condition afin de maintenir une activité économique vivante sur l'ensemble du territoire de l'intercommunalité. Le zonage répond à une recherche de mixité des fonctions et à la présence d'une économie rurale dans les foyers bâtis anciens.
- Les zones d'activités économiques de Châteauponsac et de Saint-Sornin-Leulac font l'objet d'un zonage Ui destiné à l'accueil d'activités de type artisanal, TPE, PME et non concurrentes aux activités de services et de commerces présentes dans le cœur de bourg de Châteauponsac et dans les bourgs ruraux de l'intercommunalité.

Zonages UA, UB, UH, UV



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

Axe 1 du PADD :
Accompagner et diversifier
l'économie locale, développer
les services de proximité



Objectif 1.3 : « Renforcer la
réalité économique du territoire
et encourager l'économie en
milieu rural. »

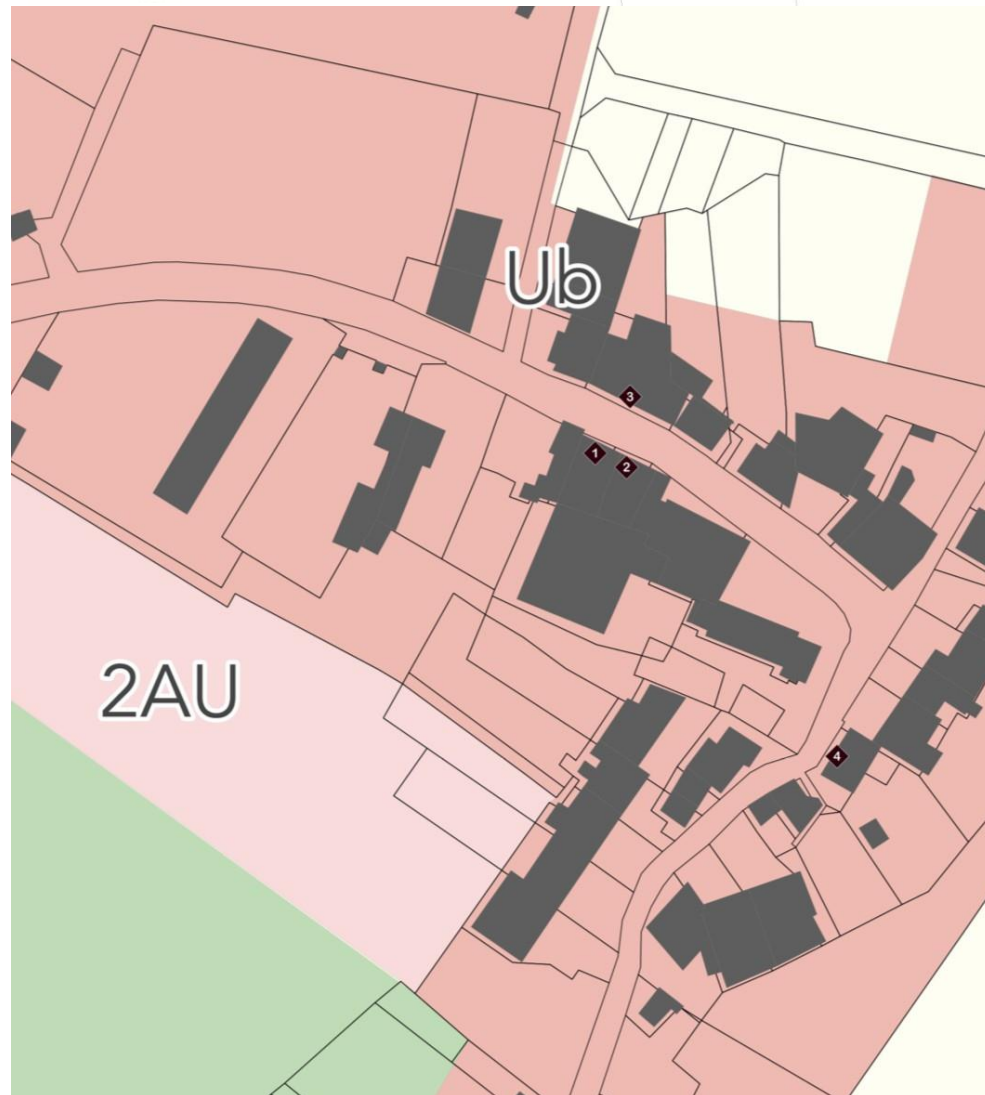
- En zone U, le règlement graphique identifie les commerces à conserver au titre de l'article R. 151-37-4° du Code de l'urbanisme afin de maintenir une diversité commerciale notamment dans le centre commerçant de Châteauponsac (30 cellules commerciales identifiées au document graphique) à Saint-Amand-Magnazeix (4 cellules commerciales) et à Saint Sornin-Leulac (2 cellules commerciales) soit 36 commerces sur l'ensemble du territoire intercommunal.
- Cette disposition est complémentaire aux zones UA et UB qui autorisent la mixité des fonctions (accueil de commerces et de services) et à l'OAP Commerce.

Identification des commerces protégés au titre du R151-37 4° du Code de l'urbanisme

Diversité commerciale à protéger ou à développer



Commerce protégé, au titre de l'article R 151-37 4° du Code de l'Urbanisme



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

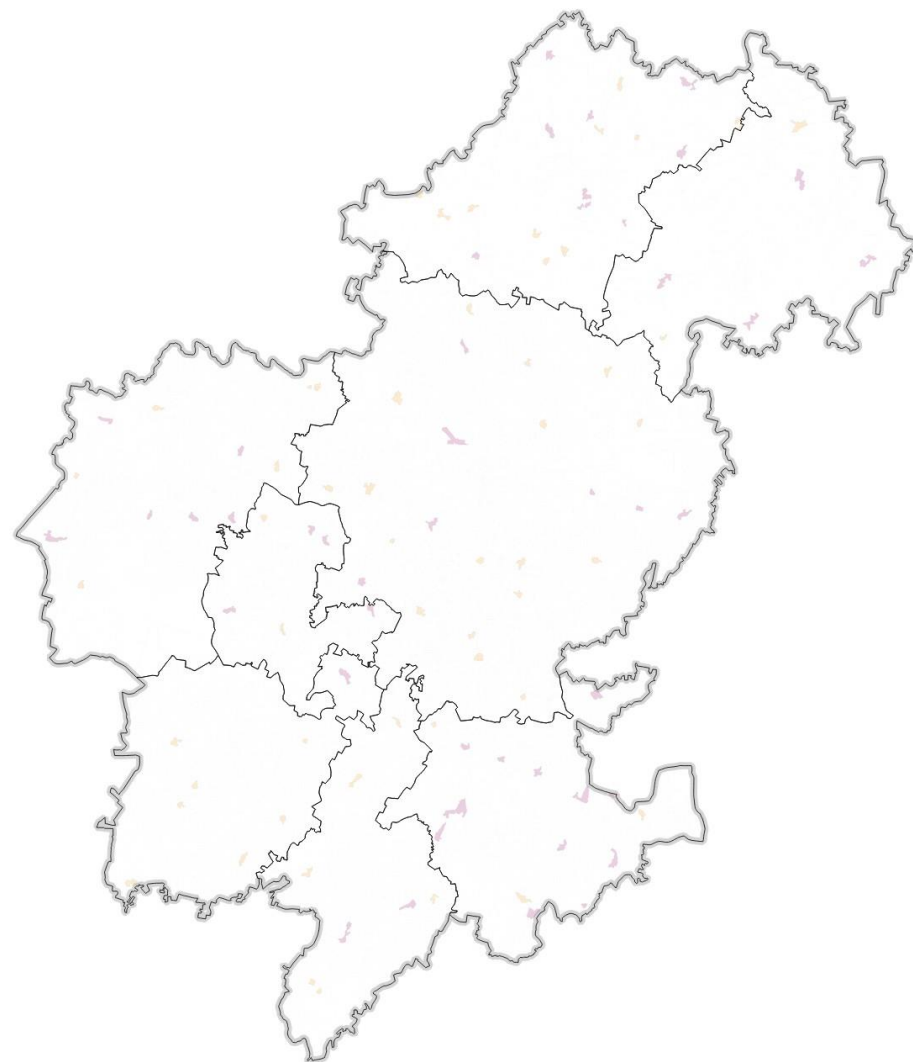
Axe 2 du PADD :
Renforcer un cadre de vie rural attractif et valoriser les atouts d'une campagne vivante et authentique



Objectif 2.1 :
« Une organisation territoriale support d'attractivité et de complémentarité »

- Le centre de Châteauponsac et les centres bourgs et sont classés en zone UA et UB. Ils bénéficient de potentiels d'extension (zones d'urbanisation future) afin de conforter le maillage et l'organisation territoriale existante.
- Les villages sont zonés en UV et UH. Leur capacité de développement sont contenus :
 - en zone UH, seuls les changements de destination sous condition et l'extension des constructions sont autorisés. La zone autorise l'évolution du bâti existant des villages pour lesquels il n'est pas souhaitable de permettre le développement (pas de nouvelles constructions, sans les extensions des constructions existantes sont autorisées).
 - en zone UV, le règlement permet l'évolution des villages : évolution des constructions existantes et création de nouvelles constructions uniquement dans les enveloppes urbaines constituées à la délimitation contenue.

Zonage UV et UH



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

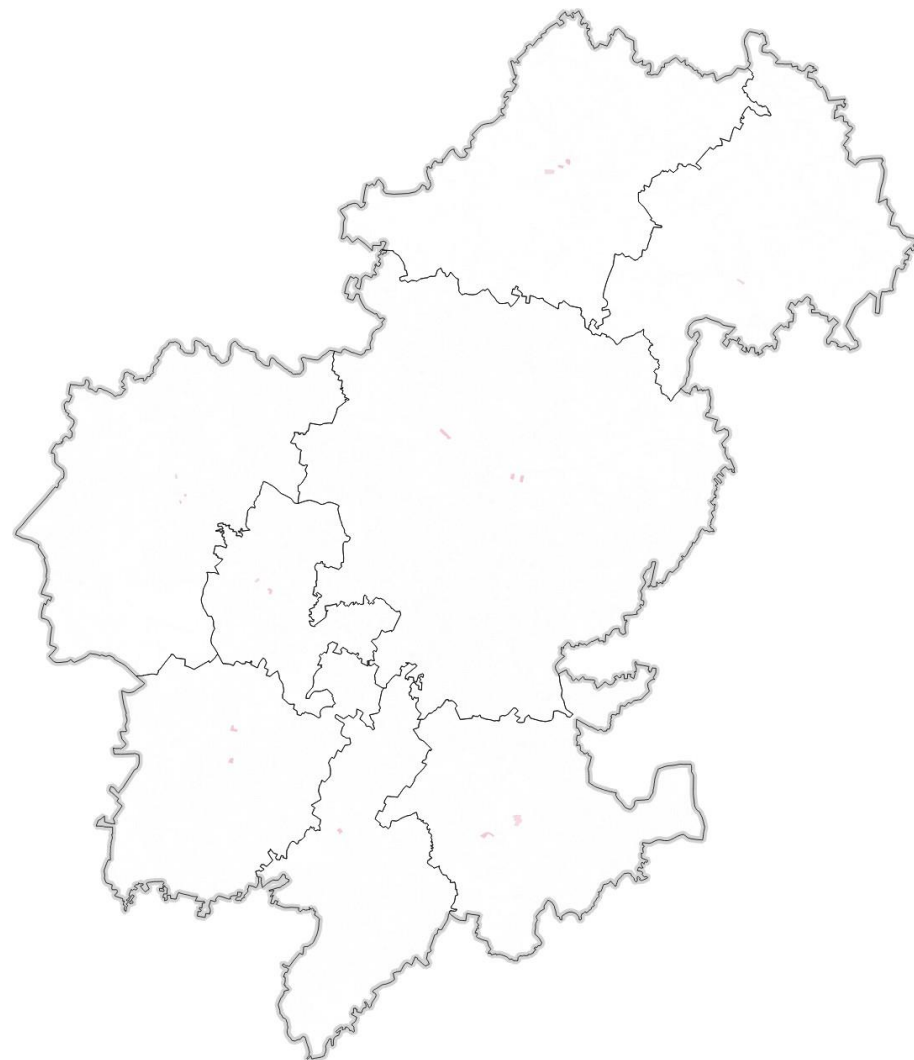
Axe 2 du PADD :
Renforcer un cadre de vie rural attractif et valoriser les atouts d'une campagne vivante et authentique



Objectif 2.2 :
« Une attractivité résidentielle accompagnée et maîtrisée »

- En complémentarité à la valorisation du potentiel d'accueil de population en zone urbaine, le développement de l'intercommunalité est programmé sur 11 zones d'urbanisation future à vocation résidentielle dont 9 zones 1AU et 2 zones 2AU.
- Le développement de l'intercommunalité est conduit dans une logique de protection des espaces agricoles et naturels. Il s'agit de conforter le caractère compact des bourgs et de maintenir la fonctionnalité écologique et paysagère de Gartempe – Saint-Pardoux. La délimitation des zones est construite en ce sens.
 - Les zones 1AU sont à destination résidentielle sous forme d'habitat individuel ou groupé au gabarit contenu. Il s'agit pour la Communauté de communes de diversifier l'offre en logements en proposant une offre nouvelle à proximité des centres bourgs anciens (renforcement de fonctions de centralité et de l'animation des bourgs).
 - Les zones 2AU à vocation résidentielle voient leur constructibilité bloquée au PLUi afin de maîtriser le développement de l'intercommunalité et des communes. Les zones 2AU sont au nombre de 2, localisées en confortement de l'enveloppe urbaine existante.
 - Le développement résidentiel est maîtrisé par des OAP. Toutes les zones 1AU font l'objet d'une OAP et d'une programmation logement. Les objectifs de programmation répondent à une maîtrise de l'offre résidentielle à l'échelle de Gartempe Saint-Pardoux.

Zonage 1AU et 2AU



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

Axe 2 du PADD :
Renforcer un cadre de vie rural attractif et valoriser les atouts d'une campagne vivante et authentique



Objectif 2.3 :

« Une attractivité et un cadre de vie renforcés par des paysages bâtis de qualité »

- Les tissus bâtis anciens constitutifs de l'identité rurale et agricole de Gartempe-Saint-Pardoux font l'objet d'un zonage identifiant leurs emprises et leurs caractéristiques (UA et UB).
- Les éléments de petit patrimoine bâti ou paysager sont repérés au document graphique au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.
- 77 éléments de patrimoine à protéger sont repérés au document graphique du règlement du PLUi :
 - Balledent : 17 éléments
 - Châteauponsac : 21 éléments
 - Rancon : 10 éléments
 - Roussac : 1 élément
 - Saint-Amand-Magnazeix : 4 éléments
 - Saint-Pardoux : 4 éléments
 - Saint-Sornin-Leulac : 17 éléments
 - Saint-Symphorien-sur-Couze : 3 éléments

identification des éléments de patrimoine (L151-19 du Code de l'urbanisme)

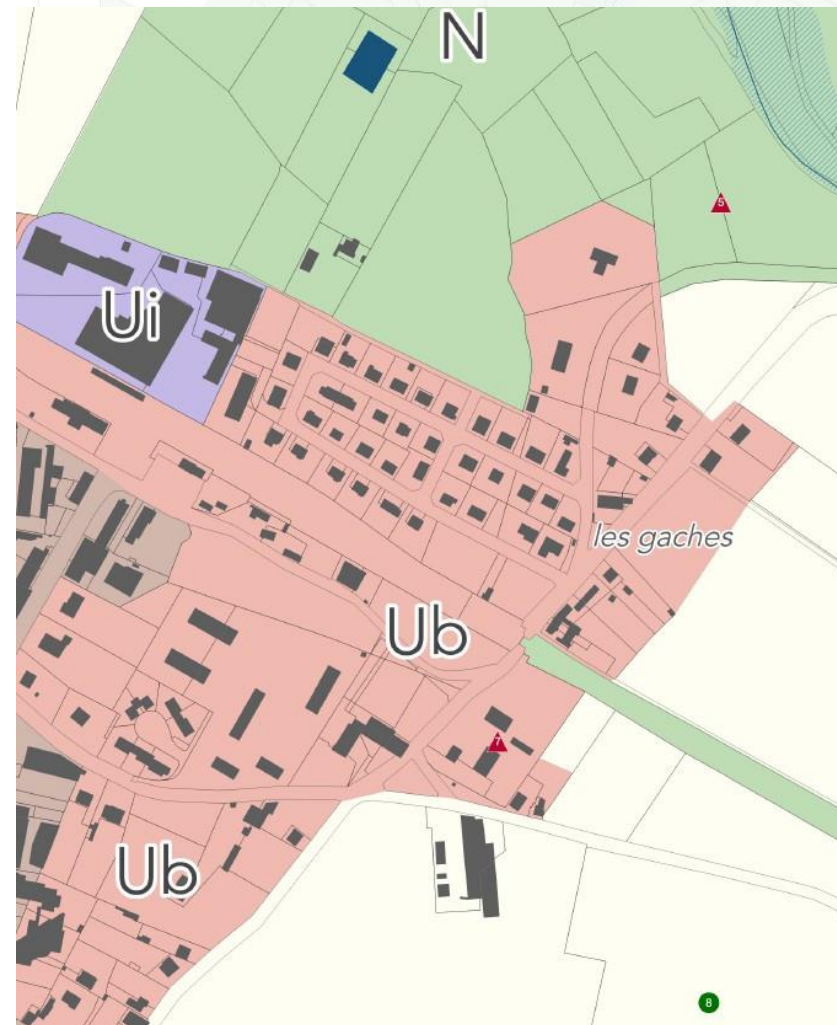
Elément de paysage et de patrimoine à protéger



Patrimoine bâti, au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme



Patrimoine paysager, au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

Axe 3 du PADD :
Valoriser le capital patrimoine
– environnement et récréatif
du territoire pour Gartempe
Saint-Pardoux comme un
espace touristique majeur du
Haut Limousin



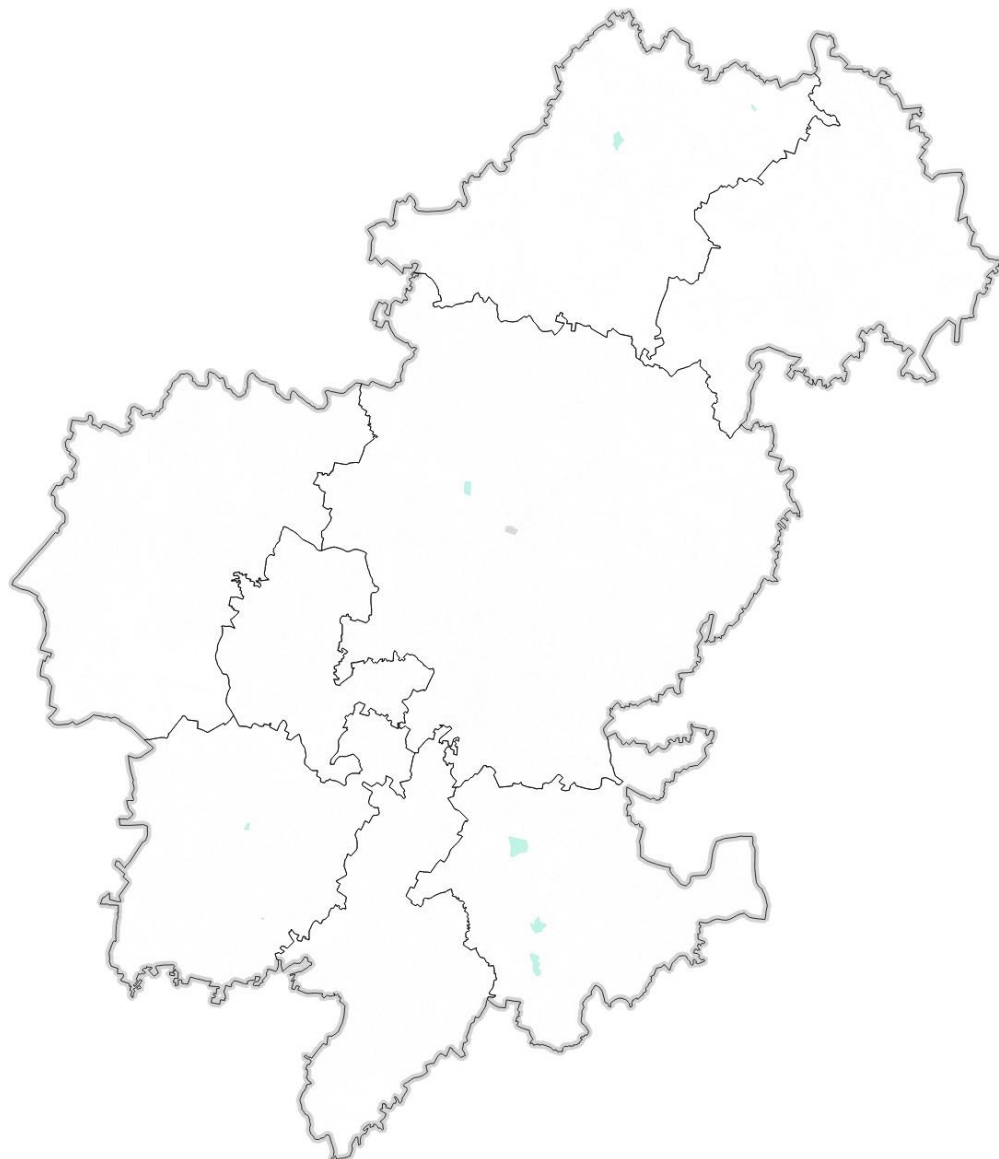
Objectif 3.1 :

« Confirmer le positionnement de destination touristique et la fonction de pôle récréatif du Nord Limousin pour accroître les retombées locales »

■ Le règlement graphique, en cohérence avec l'axe 3.1 du PADD « Confirmer le positionnement de destination touristique et la fonction de pôle récréatif du Nord du Limousin pour accroître les retombées économiques », définit des zones à vocation récréatives, touristiques et de loisirs sur 4 communes de l'intercommunalité :

- Une zone UL correspond au Village Vacances de Châteauponsac. Elle permet de répondre aux besoins spécifiques de l'habitat de loisir et touristique (tourisme vert, de plein nature et intergénérationnel).
- Des secteurs NL sur les communes de Saint-Pardoux (camping du Lac, jardin villageois public dans le cœur de bourg, secteur de projet d'habitat de loisirs de plein air), sur la commune de Saint-Sornin-Leulac (trou d'eau destiné à la plongée, espace récréatif et de loisirs), à Châteauponsac et à Roussac (espaces récréatifs de plein air).
- La création d'un STECAL NLs à vocation sportive vise au regroupement d'installations sportives existantes et futures répondant à un besoin de la population. Cet espace s'inscrit dans une dynamique visant à favoriser le lien social en proposant des lieux collectifs récréatifs.

Zonage UL et NL



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

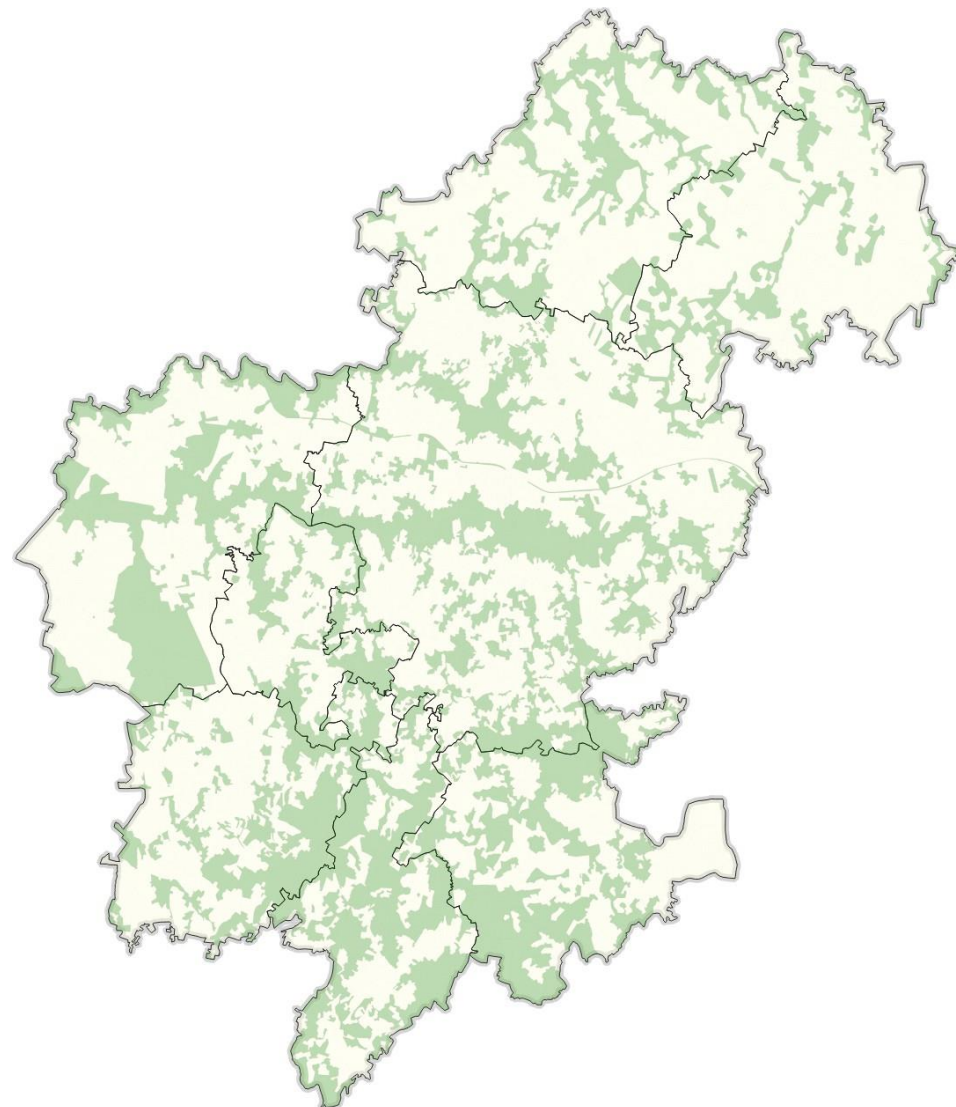
Axe 3 du PADD :
Valoriser le capital patrimoine
– environnement et récréatif
du territoire pour Gartempe
Saint-Pardoux comme un
espace touristique majeur du
Haut Limousin



Objectif 3.2 :
« Respecter l'identité rurale et la
diversité paysagère pour une
qualité territoriale préservée et
attractive »

- Les ensembles boisés de la Communauté de communes et les espaces naturels en lisière des espaces bâtis sont préservés dans leur fonction paysagère et écologique par un classement en zone naturelle (N).
- Les espaces humides des vallées, les boisements de coteau et les milieux présentant un intérêt éco-paysager et environnemental sont classés en zone naturelle au règlement graphique du PLUi.
- La protection des espaces agricoles et naturels est assurée par le maintien de l'enveloppe existante des espaces urbanisés constitués et d'une localisation préférentielle des secteurs d'urbanisation future en confortement des bourgs. La démarche de développement contenu et maîtrisé répond à une volonté de préserver la qualité du paysage d'inscription de Gartempe Saint-Pardoux.

Zonage agricole et naturel : zones A et N



Cohérence de la délimitation des zones avec les orientations du PADD

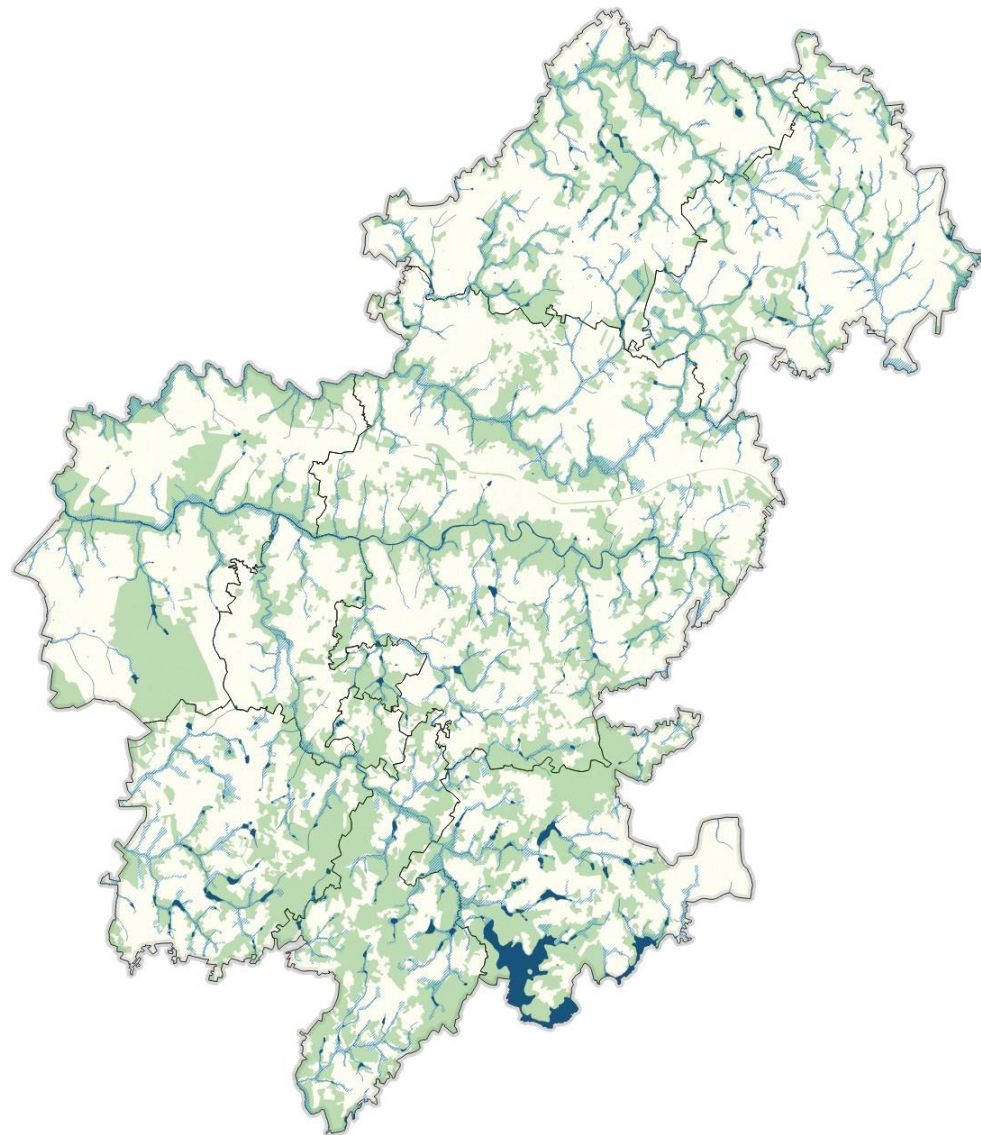
Axe 3 du PADD :
Valoriser le capital patrimoine
 – environnement et récréatif
 du territoire pour Gartempe
 Saint-Pardoux comme un
 espace touristique majeur du
 Haut Limousin



Objectif 3.3 :
 « Valoriser les ressources
 énergétiques locales. Renforcer
 le qualité des espaces et du
 cadre de vie par la préservation
 de la trame verte et bleue »

- Les vallées principales du territoire sont classées en zone naturelle au règlement graphique du PLUi.
- Les zones potentiellement humides sont reportées au règlement graphique du PLUi. Les zones d'urbanisation future définies au PLUi ne sont pas concernées par les zones humides.
- Les espaces en eau (eau calme et eau vive) sont identifiés au règlement graphique du PLUi.

Zonage agricole et naturel : zones A et N



▪ Emplacements réservés au titre du L.151-41 du Code de l'urbanisme

Au PLUi, 35 emplacements réservés sont définis au règlement graphique. Ils sont répartis comme suit sur les communes de l'intercommunalité :

Communes	Nombre d'emplacements réservés
Châteauponsac	6
Rancon	3
Roussac	2
Saint-Pardoux	6
Saint-Sornin-Leulac	15
Saint-Symphorien-sur-Couze	3
Total	35

La destination des emplacements réservés se répartit en 4 principales catégories :

Emplacements réservés	Destination
Aménagement espace public	5
Equipement public	7
Cheminement – Voirie – Accès	18
Gestion des eaux	5
Total	35

▪ Éléments de patrimoine identifié au titre du L151-19 du Code de l'urbanisme

Au PLUi, 77 éléments de patrimoine bâti ou naturel sont identifiés au règlement graphique. Il sont répartis comme suit :

Communes	Nombre d'éléments de petit patrimoine identifié
Balledent	17
Châteauponsac	21
Rancon	10
Roussac	1
Saint-Amand-Magnazeix	4
Saint-Pardoux	4
Saint-Sornin-Leulac	17
Saint-Symphorien-sur-Couze	3
Total	77

Les 77 éléments de patrimoine se répartissent en six principales catégories :

Patrimoine	Destination
Fontaines, puits, espaces en eau	30
Religieux - cultuel	14
Arbre	5
Vue	14
Bâti	5
Autre	9
Total	35

▪ Changement de destination au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'urbanisme

Au PLUi, 8 constructions situées en zone agricole ou zone naturelle sont identifiées au règlement graphique du PLUi comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination après passage en CDPENAF et avis conforme. Quatre communes sont concernées.

Communes	Changement de destination des bâtiments en zone A ou zone N
Balledent	1
Roussac	1
Saint-Amand-Magnazeix	3
Saint-Sornin-Leulac	3
Total	8

Pour mémoire, dans les zones UH et UV, les changements de destination des bâtiments sont autorisés afin de répondre aux objectifs de l'axe 2 du PADD (valorisation et réhabilitation patrimoniales du bâti) :

Les bâtiments identifiés au document graphique du règlement peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition que :

- celui-ci se fasse au bénéfice d'habitation, de commerce, d'activités de service ou d'équipements d'intérêt collectif et services publics,
- et qu'il ne compromette ni l'activité agricole existante, ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles situées à proximité, ni la circulation agricoles (animaux, engins),
- et que les constructions soient desservies par les réseaux d'eau, d'électricité et par un accès carrossable de 3 mètres de large minimum.



JUSTIFICATIONS

COMPATIBILITÉ DU PLUI AUX TITRES DES ARTICLES L131-4 ET L131-5 DU CODE DE L'URBANISME

JUSTIFICATIONS

Se reporter à la pièce du dossier de PLUi « Etat Initial de l'Environnement et Evaluation Environnementale ».

**PRISE EN COMPTE DE LA PRÉSERVATION ET DE LA MISE EN
VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET EFFETS ET INCIDENCES DE LA
MISE EN ŒUVRE DU PLUI**

Se reporter à la pièce « Etat Initial de l'Environnement et Evaluation Environnementale ».



INDICATEURS DE SUIVI DE LA MISE EN ŒUVRE DU PLUI

- En application de l'article L152-27 du code de l'urbanisme, le PLUi fera l'objet d'une analyse des résultats au regard des objectifs visés par l'article L101-2 du Code de l'urbanisme.
- Dans cette perspective, les indicateurs présentés dans l'Evaluation environnementale sont proposés en s'appuyant sur les objectifs visés par l'article L101-2.
- L'analyse des résultats donne lieu à une délibération du conseil intercommunal sur l'opportunité de réviser le PLUi.
- **Se reporter à la pièce « Etat Initial de l'Environnement et Evaluation Environnementale » du PLUi.**