

FAQ PLUi



Un PLUi qu'est-ce que c'est ?

Un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est un document cadre qui fixera pour une période de 10 à 15 ans, les règles de construction et d'aménagement pour les permis de construire, les déclarations préalables, les permis d'aménager... sur les 26 communes de notre territoire.

Le PLUi est avant tout, un projet commun de territoire qui prendra en compte les spécificités de chacune de nos communes, pour répondre à leurs attentes, leurs contraintes et leurs besoins actuels et futurs.

Qui a décidé sa création ?

La création du PLUi a été approuvée à l'unanimité par le Conseil Communautaire le 21 septembre 2023. Mais avant de délibérer, plusieurs réunions d'informations, réunions des Conseils municipaux et Conférences des maires ont été organisées. La démarche a été officiellement lancée le 4 février 2025 à Sainte-Feyre-la-Montagne avec 51 élus présents, représentant 23 de nos 26 communes.

Pourquoi le PLUi est-il intercommunal ?

Depuis 2017, la compétence en matière d'aménagement de l'espace a été transférée aux intercommunalités (loi ALUR).

Ce sont donc les Communautés de communes, qui ont l'obligation de porter ce projet qui sera élaboré à une échelle supérieure à celle de la commune.

Le PLUi permet de penser le territoire à l'échelle d'un bassin de vie. En effet, il est très rare que nous fassions toutes nos activités dans une seule et même commune (habiter, travailler, consommer, se récréer, grandir...).

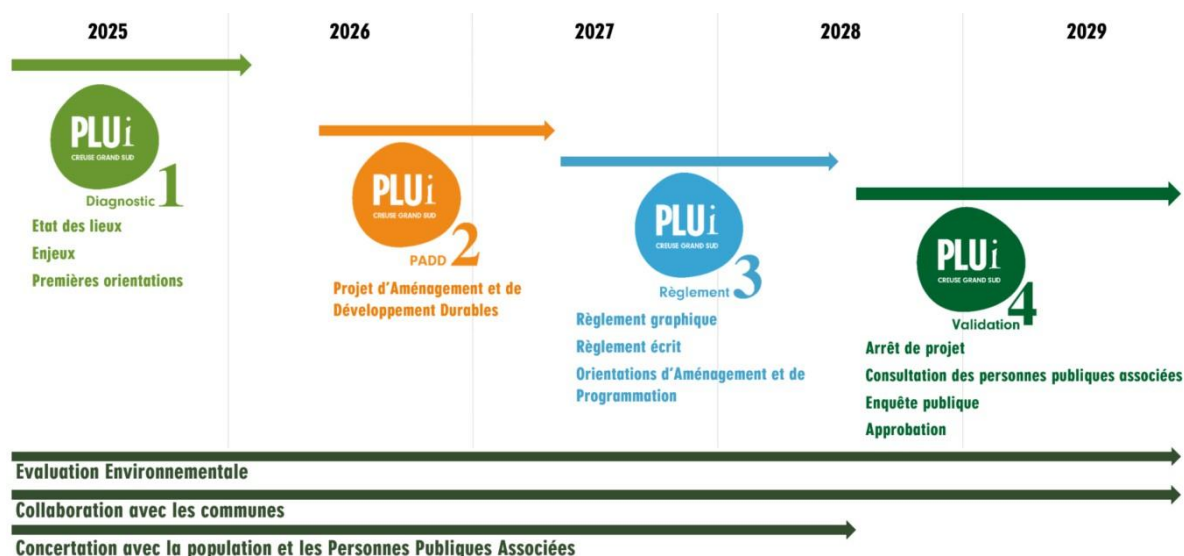
Ce projet permettra donc de travailler en concertation avec les 26 communes de Creuse Grand Sud afin d'harmoniser des règles sur l'ensemble des communes concernées.

Il aura une action sur des sujets qui nous concernent tous, tels que l'évolution du parc de logements, l'implantation de commerces ou d'entreprises, l'évolution de l'espace public, la préservation d'espaces naturels, agricoles et forestiers...

Un document pour qui ?

- Les habitants des 26 communes de Creuse Grand Sud : pour savoir ce qu'il est possible de faire ou ne pas faire sur chaque parcelle en termes de construction et d'aménagement.
- Les élus : pour répondre en direct à chaque administré qui souhaite aménager sa parcelle, faire construire ou modifier l'usage des sols, sans avoir à attendre le retour des services instructeurs de la DDT ou de l'AAA23.
- Les services instructeurs : Un document de référence sur les orientations et les règles définies par l'ensemble des 26 Communes pour savoir si un projet déposé correspond bien à la volonté des Communes et aux réalités territoriales.

Comment va-t-il être élaboré ?



Le projet est ambitieux : 4 à 5 ans pour le réaliser.

L'année 2025 a été dédiée à la rédaction d'un diagnostic sur l'ensemble de notre territoire.

De cet état des lieux émergera, en 2026, un projet politique commun à toutes nos communes : le PADD.

Ce projet sera ensuite traduit dans un règlement écrit et dans un plan où seront définies des zones bien spécifiques de constructibilité. Ce règlement permettra à chaque commune et habitant de connaître toutes les règles et recommandations d'urbanisme et d'aménagement applicables à chaque parcelle.

Bien que rédigé à l'échelle intercommunale, il ne sera pas le PLUi de Creuse Grand Sud, mais bien celui des 26 communes de la com com. Car ce sont nos élus, épaulés par les techniciens de la com com et par le Bureau d'études Clermontois spécialisé urbanisme, qui travailleront, ensemble, à sa création.

En tant qu'habitants et usagers du territoire, vous serez également informés et invités à participer tout au long de son élaboration.

De quels sujets le PLUI va-t-il traiter ?

Le PLUi traitera de plusieurs sujets : le cadre de vie, l'agriculture, la biodiversité, le paysage, les énergies renouvelables, l'économie, les commerces, les mobilités, l'habitat, le patrimoine, l'eau, les usages du sol...

Il sera un outil pour répondre aux grandes questions suivantes:

- Comment accueillir et maintenir la population satisfaisant au mieux ses besoins ?
- Quelles stratégies de maintien et de développement économique pour nos territoires ?
- Comment optimiser au mieux l'occupation et la maîtrise de consommation du foncier ?

- Quel équilibre entre développement et préservation du paysage, des milieux et des ressources ?
- Comment préserver et adapter le bâti ancien aux besoins actuels et futurs ?
- Quelle agriculture, quelle forêt, quels espaces naturels pour demain ?
- Quels pôles, quelles activités et quelle accessibilité ?
- Quels lieux pour se rencontrer, s'intégrer, créer du lien ?

Toutefois, le PLUi ne pourra pas s'emparer de tous les sujets. Certains, comme offres de transports en commun, la gestion des forêts, le choix des types de commerces à développer... feront l'objet de chartes dédiées et autre politiques de développement.

Le PLUi peut-il évoluer ?

Le PLUi est un document vivant qui devra évoluer en permanence pour garantir la cohérence entre planification et projets dans le respect du cadre légal.

Il pourra être modifié à l'initiative de la Communauté de Communes et dans le respect de l'équilibre de ses grandes orientations inscrites dans le PADD.

La mise en œuvre des procédures d'évolutions du PLUi définira des sujets prioritaires (injonction de la justice, projet public ou présentant un intérêt général) et des sujets moins prioritaires (adaptations mineures, projets privés sans intérêt général) et seront plus ou moins lourdes selon la nature des modifications à apporter.

Le PLUi sera-t-il le même pour les 26 communes de Creuse Grand Sud ?

Le PLUi doit permettre d'harmoniser les règles d'urbanisme sur l'ensemble des 26 communes du territoire, tout en tenant compte des spécificités de chacune.

Bien qu'il s'agisse d'un document cadre en matière de règles de constructibilité et d'aménagement, il constitue aussi un véritable projet de territoire pour l'ensemble des communes présentes dans ce bassin de vie.

Au final il y aura donc effectivement un seul document de référence, qui s'adaptera à chaque territoire.

Les 26 communes de Creuse Grand Sud auront donc les mêmes règles qui s'appliqueront indifféremment sur l'ensemble de leurs territoires ?

Les règles d'urbanisme et d'aménagement seront bien fixées par le PLUi dans un seul règlement, commun aux 26 communes. Mais l'intégralité de ce règlement ne s'appliquera pas uniformément à toutes les communes.

Le PLUi pourra proposer une réglementation harmonisée pour les zones présentant des caractéristiques et des problématiques similaires. Cependant, le règlement final sera aussi

diversifié que les communes concernées, afin de s'adapter aux spécificités et à l'identité de chacune d'entre elles.

C'est par cette approche que la richesse de notre territoire pourra être préservée.

Quand les nouvelles règles rentrent-elles en vigueur ? Les règles d'urbanisme applicables dans ma commune vont-elles disparaître ?

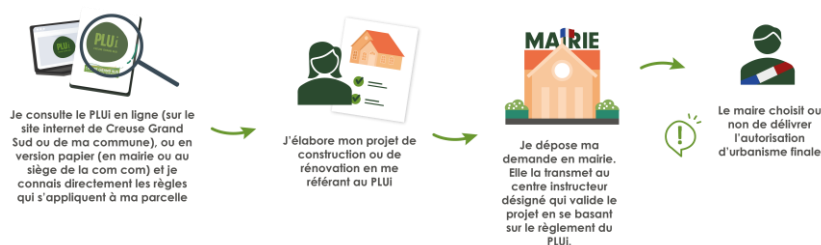
Pour Aubusson et Felletin qui disposent d'un Plan Local d'Urbanisme (à l'échelle de leur commune), les règles inscrites dans leur document continueront à être appliquées jusqu'à l'entrée en vigueur du PLUi,

Pour les 24 autres communes qui sont actuellement au RNU, ce sont les règles du Règlement National d'Urbanisme qui s'appliquent et qui disparaîtront ensuite.

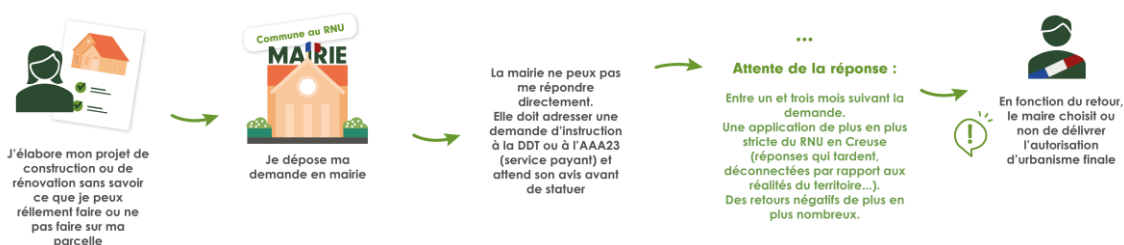
Les nouvelles règles seront appliquées dès l'approbation du PLUi en Conseil communautaire, fin 2029, début 2030.

Après approbation du PLUi, comment faudra-t-il faire pour déposer un projet de construction ou de rénovation ? Comment sera-t-il accepté ?

Avec le PLUi



Avant le PLUi



Les demandes de projets de construction ou de rénovation continueront à être déposées en mairie.

C'est le maire qui continuera à délivrer les autorisations d'urbanisme, en se référant aux règles définies par les 26 communes de Creuse Grand Sud dans le PLUi.

Ce qui change, c'est l'étape intermédiaire.

Avant, la mairie devait adresser à la DDT ou à l'AAA23, une demande d'instruction pour tout projet présenté par un propriétaire ou son représentant. Elle devait attendre leur avis (entre un et trois mois suivant la demande) avant de statuer.

Avec le PLUi, chaque propriétaire et chaque mairie peut directement consulter le document (en ligne ou en version papier) et connaître les règles qui s'appliquent à la parcelle. Avec tous ces renseignements clés en main, toute personne souhaitant déposer un projet pourra avoir une connaissance préalable de ce qui est réalisable ou non sur sa parcelle.

Les demandes de permis de construire ou de déclaration préalable devront toujours être adressées à la mairie. Celle-ci pourra ensuite transmettre les dossiers complets au centre instructeur désigné, qui pourra être Creuse Grand Sud, un syndicat mixte créé à cet effet, ou un prestataire privé, en fonction du choix des communes.

Enfin, comme auparavant, le maire délivrera l'autorisation d'urbanisme finale.

Comment cela va se passer avec le SCoT ?

Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) est un document de planification stratégique qui sera prochainement réalisé à l'échelle des 9 intercommunalités creusoises couvrant l'ensemble du département de la Creuse.

En théorie, un SCoT doit être approuvé avant l'arrêt du PLUi. Mais ici, son élaboration aura lieu en parallèle de celle du PLUi de Creuse Grand Sud.

Tout l'enjeu résidera donc à avoir un travail en totale coopération avec un suivi très rigoureux entre les équipes de techniciens, bureaux d'études et collectivités qui seront lancés dans ces deux démarches simultanées.

Au final, le PLUi (d'une durée de vie de 10 à 15 ans, à l'échelle intercommunale) ne devra pas être contradictoire avec le SCoT (d'une durée de vie de 20 à 25 ans, à l'échelle départementale).

Les temps de concertation et d'échanges entre élus et acteurs du territoire seront la clé de voûte de la réussite de la concordance entre ces deux documents cadres.

Pour en savoir plus :

Le SCoT est un document de planification supérieur dit « intégrateur » (SDAGE, SAGE, SRADDET...).

Il doit donc permettre au PLUi de se référer uniquement à lui pour assurer la bonne prise en compte et traduction à l'échelon local, des lois nationales et documents cadres applicables aux territoires plus vastes que Creuse Grand Sud (notamment sur des sujets concernant les principales opérations foncières et d'aménagement, les projets soumis à autorisation d'exploitation commerciale...).

L'élaboration du PLUi devra donc se faire en compatibilité avec le SCoT. Cela signifie que son contenu ne devra pas remettre en cause les grandes orientations de ce dernier.

Comment contribuer au PLUi ?

Peut-on poser une question ou faire remonter des informations au sujet de projets d'aménagement ?

Toute personne peut poser des questions ou transmettre ses remarques à propos du PLUi durant son élaboration, notamment via l'adresse mail dédiée au PLUi : plui@creuse-grand-sud.fr.

Des cahiers de concertation sont également mis à la disposition du public tout au long de l'élaboration du PLUi et ce, jusqu'à l'arrêt du projet, dans chaque mairie et au siège de la Communauté de communes de Creuse Grand Sud.

Il s'agit d'un registre permettant collecter les avis, les questions, les remarques ou encore les projets des habitants des 26 communes du territoire, mais aussi de toute personne habitant en dehors de la collectivité.

En toute fin du projet, l'ensemble des retours seront compilés dans un bilan de concertation.

Trois réunions publiques seront également organisées cette année. Ouvertes à tous, elles sont l'occasion d'avoir des informations sur l'avancée du projet et faire remonter ses observations et poser des questions.

Après l'arrêt du projet et avant validation finale du PLUi, une enquête publique se déroulera pendant un mois. Elle permettra aux habitants d'émettre un avis auprès du commissaire-enquêteur, de formuler des requêtes et de proposer des modifications au projet arrêté.

Les projets ou demandes inscrits dans le cahier de concertation seront-ils approuvés dans le PLUi ?

Toutes les remarques et demandes inscrites dans le cahier de concertation, envoyées par mail à l'adresse plui@creuse-grand-sud.fr ou faites à l'oral lors des réunions publiques seront prises en compte dans le bilan de la concertation.

Cela ne veut cependant pas dire qu'elles seront actées dans le PLUi mais pourront être soumises pour avis aux élus des Communes qui choisiront de les prendre en compte ou non.

Un habitant peut-il revenir sur sa participation (cahier de concertation) ?

Il n'est pas possible de rayer, modifier, compléter ou arracher une demande dans les cahiers de concertation.

Il est néanmoins possible de se préciser ou se contredire par la rédaction d'une nouvelle observation dans le cahier de concertation.

Comment est composé le PLUi ?

À quoi le PLUi ressemblera concrètement ?

Véritable guide en matière d'urbanisme et d'aménagement pour les 26 communes de Creuse Grand Sud, le PLUi sera consultable par tous.

Il sera proposé en format papier dans chaque mairie et au siège de la Communauté de communes et sera consultable en intégralité en format web sur leurs sites internet.

Ce document de plusieurs centaines de pages sera composé de trois grandes parties :

- Le diagnostic (ou plus exactement le rapport de présentation contenant le diagnostic de territoire, auquel sera jointe l'Evaluation Environnementale)
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Le règlement (écrit et graphique, ainsi que les Orientations d'Aménagement et de Programmation OAP)

Des annexes peuvent aussi être ajoutées en toute fin.

Que contiendra précisément le PLUi ?

À créer => Infographie avec 1 grand livre (version pdf et version papier) avec les 3 grandes parties diagnostic, PADD, règlement et les pièces qui les composent (3 couleurs différentes)

Conformément au Code de l'urbanisme, l'ensemble des PLUi de France doivent être constituées de six documents :

1. **le rapport de présentation** : ce document comprend, entre autres, un diagnostic du territoire, une analyse de l'état initial de l'environnement, de la consommation d'espaces naturels et agricoles, l'explication des choix retenus et de leurs traductions réglementaires.
2. **le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** : il définit les grandes orientations en matière d'aménagement, d'équipements, de protection des espaces naturels, agricoles et leur préservation (densités, espaces verts, typologies de bâti, programme de logements, types de dessertes en transports, objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace...) à l'horizon 2040.
3. **le règlement** : il se compose de plusieurs documents cartographiques à l'échelle du territoire de Creuse Grand Sud et de chaque commune. Sur ces cartes, différentes zones sont délimitées (urbanisées, à urbaniser, zones naturelles, zones agricoles, avec des déclinaisons possibles selon les spécificités de chacune d'entre elles) et d'un document écrit qui définit les règles de constructibilité sur chaque zone, jusqu'à l'échelle de la parcelle.
4. **les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles (OAP)** : elles définissent, pour certains secteurs identifiés comme stratégiques, les principes et la manière dont la collectivité souhaite aménager, protéger, réhabiliter ces espaces. Ces OAP sectorielles sont complétées par des OAP thématiques à enjeux venant donner des grands principes d'aménagement en matière d'environnement, d'activité et de cadre de vie.
5. **l'évaluation environnementale** : elle sera mise en place tout au long de la construction du PLUi. Ses objectifs sont de garantir la durabilité du projet de territoire, limiter ses impacts sur l'environnement, maintenir et reconstituer un réseau d'espaces et d'échanges pour que les milieux naturels puissent fonctionner entre eux (continuités écologiques, trames vertes et bleues).

6. **Les annexes** : elles ont une fonction d'information et comportent notamment les servitudes d'utilité publique (liées au patrimoine, aux ressources et équipements, à la sécurité et santé publiques) et les réseaux d'eau potable et d'assainissement.

Pour faciliter la prise en main du document, ils seront compilés sous trois grandes parties dans le PLUi de Creuse Grand Sud (plus les annexes).

Qu'est-ce qu'un PADD ?

Le PADD est un document essentiel car il fixe le cadre général dans lequel s'inscrivent les autres documents du PLUi, comme le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Depuis l'entrée en vigueur de la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a pour objet de définir les orientations générales d'urbanisme retenues par le territoire. Il n'a pas de valeur d'opposabilité en lui-même.

Ce « projet de territoire » est ensuite traduit réglementairement dans les autres pièces du PLUi, comme les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), le règlement graphique, et le règlement écrit.

Le PADD doit définir les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, mais aussi les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.

Que sont les Orientations d'Aménagement et de Programmation ?

Les OAP traduisent concrètement les orientations du PADD.

Sorte de « focus » sur des projets bien particuliers à mettre en œuvre, elles peuvent prendre la forme de fiches actions pouvant aller jusqu'au chiffrage et la mise en œuvre détaillée du projet.

Les OAP peuvent être rédigées sous forme d'écrit ou de document graphique (schémas d'aménagement par exemple), voire les deux. Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les orientations édictées se superposent avec le Règlement.

Ces OAP peuvent être :

- sectorielles, c'est-à-dire définir des conditions d'aménagement sur un secteur géographique en particulier ou un type d'espace (pour garantir la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, en entrée de ville, par exemple)
- ou thématiques, c'est-à-dire traiter d'un thème sur l'ensemble du territoire (mise en valeur de l'environnement, des paysages, des entrées de villes et du patrimoine, lutte contre l'insalubrité, facilitation du renouvellement urbain, favorisation de la densification, développement du territoire...).

Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Que contient le règlement ?

Le règlement couvre l'intégralité du territoire de Creuse Grand Sud. Il est la traduction réglementaire des grandes orientations du PADD.

Il est composé de deux documents distincts mais liés :

- un règlement graphique (plan de zonage)
- un règlement écrit (règles d'urbanisme et d'aménagement sur chaque zone définie dans le règlement graphique)

Le règlement est une pièce opposable aux personnes publiques ou privées dans le cadre des autorisations d'urbanisme.

« Il fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3 » (Article L151-8 du Code de l'Urbanisme).

Le code de l'urbanisme offre la possibilité de délimiter 4 types de zones, elles-mêmes pouvant proposer plusieurs déclinaisons (article R151-17 du code de l'urbanisme)

- Les zones urbaines (les zones « U ») ;
- Les zones à urbaniser (les zones « AU ») ;
- Les zones agricoles (les zones « A ») ;
- Les zones naturelles et forestières (les zones « N »).

Le principe fondamental dans la délimitation des zones sur le territoire est celui de la morphologie urbaine recherchée et la cohérence en termes d'activités et d'occupation des sols, bien que les règles puissent différer selon les destinations des constructions autorisées.

À créer => Infographie personnage tenant une carte (comme une carte routière) avec 4 zones dessinées : N, A, U, AU

À quoi correspondent les zones Urbaines – Zones U ?

Selon l'article R151-18 du code de l'urbanisme « les zones urbaines sont dites " zones U " ».

Ces zones englobent les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

À quoi correspondent les zones A Urbaniser – Zones AU ?

Selon l'article R151-20 du code de l'urbanisme « les zones à urbaniser sont dites " zones AU " ».

Ces zones englobent les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

En effet, de nouvelles zones peuvent être prévues pour accueillir de nouvelles constructions lorsque les voies ouvertes au public, l'accès pompiers et les réseaux d'eau, d'électricité et, le

cas échéant, d'assainissement existent à leur périphérie immédiate et ont une capacité suffisante pour les desservir.

Cependant, la loi Climat et Résilience adoptée en août 2021 pousse les territoires à limiter l'artificialisation des terres agricoles, naturelles et forestières. L'ouverture à l'urbanisation de nouvelles surfaces devra donc être raisonnée, justifiée et s'inscrire dans les limites prévues par la loi nationale.

À quoi correspondent les zones Agricoles – Zones A ?

Selon l'article R151-22 du code de l'urbanisme « les zones agricoles sont dites " zones A " ».

Ces zones englobent les secteurs équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Certaines constructions peuvent toutefois être autorisées, telles que :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime
- les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

À quoi correspondent les zones Naturelles et forestières – Zones N ?

Selon l'article R151-24 du code de l'urbanisme « les zones naturelles et forestières sont dites " zones N " ».

Elles englobent les secteurs équipés ou non, à protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique
- de l'existence d'une exploitation forestière
- de leur caractère d'espaces naturels
- de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles
- de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Certaines constructions peuvent toutefois être autorisées en Zones N :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Que sont les STECAL ?

Les Secteurs de Taille d'Extension et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) en zone agricole (A) ou en zone naturelle et forestière (N) correspondent à des secteurs dans lesquels les constructions sont autorisées de façon très encadrée dans le règlement écrit.

Ces constructions sont notamment soumises à des conditions de hauteur, d'implantation et de densité, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement. Elles doivent aussi être compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Ces secteurs sont délimités après avis de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autre, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Sur quoi le PLUi peut-il agir ?

Le PLUi peut-il permettre le développement de logements sociaux ?

Le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Le PLUi peut-il limiter le développement des résidences principales ?

Le règlement peut, par exemple, délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels toutes les constructions nouvelles de logements sont à usage exclusif de résidence principale.

Le PLUi peut-il permettre de sécuriser des routes ou des carrefours dangereux ?

Le règlement peut repérer, délimiter et prévoir les servitudes des terrains qui, en cas de vente, pourront être réservés par la collectivité afin :

- d'agrandir ou réaménager des voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques
- de permettre d'implanter ou modifier des installations d'intérêt général
- de créer ou modifier des espaces verts ou espaces nécessaires aux continuités écologiques
- de favoriser la réalisation de programmes de logements dans les zones urbaines ou à urbaniser
- d'imposer dans les zones urbaines et à urbaniser des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement
- de prévoir la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul

Une ancienne grange ou un autre bâtiment pourra-t-il être converti en habitation ou accueillir une autre activité, même s'il se trouve loin d'un bourg ou d'un village ?

Il est effectivement possible de repérer des bâtis pouvant faire l'objet d'un changement de destination, même quand ces constructions sont normalement implantées dans des secteurs naturels, agricoles ou forestiers. Cette transformation est cependant possible selon certaines conditions, si elle ne compromet par l'activité agricole, forestière ou l'intégrité des espaces naturels, et après l'avis de la CNPENAF.

Le PLUi a-t-il un pouvoir de réglementation pour les forêts ?

Le PLUi n'est pas le meilleur outil pour la gestion des forêts.

Un tel document ne peut imposer de mode de gestion pour les forêts mais il peut toutefois définir des prescriptions pour assurer la préservation ou la restauration de ces espaces, en tenant compte de leur qualité végétale ou arboricole.

Il peut par ailleurs permettre d'identifier des espaces boisés, comme les forêts, bois ou parcs, à conserver, protéger, ou à créer, comme des « espaces boisés classés » (EBC). Cette disposition s'applique également aux arbres isolés, aux haies, aux plantations d'alignement.

Ce classement interdit notamment tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol compromettant leur conservation, leur protection ou leur création.

Enfin, le PLUi peut aussi identifier des éléments arborés ayant une valeur paysagère réelle pour des motifs culturels, historiques, architecturaux ou écologiques. Dans ces cas, toute coupe ou abattage d'arbre est soumis à une déclaration préalable auprès de la collectivité et une obligation de replanter un arbre de la même essence peut être imposée.

Le PLUi peut-il aider à préserver le paysage et le patrimoine de nos territoires ?

Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage, délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et définir certaines prescriptions afin d'assurer leur préservation.

Ils ont notamment trait à la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques (y-compris dans les zones urbaines).

Le règlement peut aussi identifier et localiser les éléments de paysage patrimoniaux, historiques et architecturaux de certains quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs...

Il définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation, leur valorisation ou leur restauration.

Le PLUi peut-il aider à maintenir l'alignement des commerces dans les centre-bourg ?

Le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels la diversité commerciale est préservée ou développée, notamment à travers les commerces de détail et de proximité. Le cas échéant, il peut définir des prescriptions pour assurer cet objectif.

Il peut également délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels la préservation ou le développement d'infrastructures et d'équipements logistiques est nécessaire et définir, le cas échéant, la nature de ces équipements ainsi que les prescriptions permettant d'assurer cet objectif.

Quel lien avec le ZAN ?

Le Zéro Artificialisation Net doit être un fil conducteur du PLUi.

Il s'agit d'un impératif national qui vise à réduire fortement la construction des terres agricoles, naturelles et forestières sur l'ensemble du territoire national.

Dans les grandes lignes, son principal objectif est d'arriver à la neutralité en termes de d'artificialisation des terres (c'est-à-dire une altération profonde de la nature et de la qualité biologique et agronomique des sols), en ne construisant plus sans « déconstruire » et restaurer les sols ainsi libérés.

Le ZAN découle de la loi Climat et Résilience d'août 2021 dont les contours sont actuellement rediscutés et encore mouvants. Cette loi positionne la lutte contre l'étalement urbain comme un élément central dans l'élaboration des documents d'urbanisme.

En conséquence, le PLUi doit inclure une analyse de la consommation des espaces naturels et agricoles, ainsi qu'une évaluation des capacités de densification dans son rapport de présentation.

En l'absence d'un SCoT, le PLUi de Creuse Grand Sud se référera aux orientations établies par la Région dans son document de planification stratégique, le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET).

Ce document fixe notamment un objectif intermédiaire de réduction de la consommation de ces espaces de 49% sur le territoire de Creuse Grand Sud pour la décennie 2021-2031, par rapport à la surface totale consommée sur le territoire au cours de la décennie précédente (2011-2021), soit les dix ans précédant la promulgation de la loi Climat et Résilience.