

Communauté de Communes Guéret - St Vaury



S c h é m a de COhérence Territoriale



RAPPORT DE PRÉSENTATION
Partie 5 - Explication des choix retenus pour établir le PADD et le DOO
Document approuvé



SOMMAIRE DÉTAILLÉ

I. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU.....	10
1.1 BÂTIR UNE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT SUR BASÉE SUR LA MULTI-POLARISATION :	13
1.2 ORGANISER ET STRUCTURER UN DÉVELOPPEMENT ÉQUITABLE ET SOLIDAIRE	15
1.3 DÉVELOPPER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE ET QUALITATIVE EN LOGEMENTS.....	16
1.3.1 Déterminer les besoins et limiter les impacts sur la consommation foncière	16
1.3.2 Poursuivre le développement et adapter l'offre en logements sociaux.....	20
1.3.3 Conforter l'offre en logements destinés aux populations spécifiques	22
1.3.4 Planifier la production foncière	22
1.4 CONSOLIDER, ORGANISER LE MAILLAGE EN ÉQUIPEMENTS SERVICES, STRUCTURER ET CONSOLIDER UNE ARMATURE TERRITORIALE	22
1.4.1 Renforcer et optimiser de l'offre en équipements à différentes échelles	22
1.5 ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS COMMERCIALES	23
1.6 GÉRER, MAÎTRISER LA CROISSANCE DES DÉPLACEMENTS	27
II. LES OBJECTIFS ET PRINCIPES RELATIFS À L'ATTRACTIVITÉ ET LA CROISSANCE ÉCONOMIQUE, AU DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET LA CRÉATION DE NOUVEAUX EMPLOIS	31
2.1 AFFIRMER LA PLACE DE L'AGGLOMÉRATION DE GUÉRET DANS LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE RÉGIONAL. OPTIMISER LE STATUT DE VILLE PRÉFECTURE.....	31
2.2..... AFFIRMER LA PLACE DE L'AGGLOMÉRATION DE GUÉRET DANS LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE RÉGIONAL ET STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE À PARTIR DES ATOUTS DU TERRITOIRE	31
2.2.1 Conforter l'offre en foncier « industriel » équipé et desservi, et articuler formation, emploi, recherche et innovation	31
2.2.2 Conforter l'assise locale de l'artisanat, des activités économiques et services de proximité (économie présenteielle).....	32
2.2.3 Optimiser les capacités d'accueil et améliorer la qualité paysagère des sites d'accueil	32
2.3 RENFORCER, CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET FORESTIÈRES LOCALES.....	32
2.4 VALORISER LE POTENTIEL TOURISTIQUE	33
III. LES OBJECTIFS ET PRINCIPES RELATIFS À LA PROTECTION, LA GESTION ET LA VALORISATION D'UN TERRITOIRE « NATURE »	34
3.1 PRÉSERVER LES RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE	34
3.1.1 Protéger la ressource en eau et améliorer la qualité	34
3.1.2 Préserver la ressource en sol (outil agricole et sylvicole) en limitant la consommation des espaces agricoles et naturels	35
3.2 MAINTENIR L'ÉQUILIBRE DE LA BIODIVERSITÉ DES ESPACES NATURELS.....	36
3.3 PROMOUVOIR LES COMPOSANTES IDENTITAIRES ET STRUCTURANTES DES PAYSAGES ET MAÎTRISER LA QUALITÉ DES EXTENSIONS URBAINES.....	37
3.4 PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES MAJEURS DANS LES CHOIX D'URBANISME POUR PROTÉGER LES POPULATIONS ET LES ACTIVITÉS - LIMITER, GÉRER LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES	38
3.5 CONTRIBUER À LA LUTTE CONTRE L'ÉMISSION DES GAZ À "EFFET DE SERRE »	38

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PADD ET LE DOO

Les analyses prospectives conduites suite à la rédaction du diagnostic de territoire ont permis de dessiner un scénario "au fil de l'eau" qui modélise le territoire à échéance 2025 en l'absence de politique d'aménagement forte menée à l'échelle du territoire de la communauté de communes. Au vu de ces éléments, nous devons établir des choix pour faire face aux incertitudes et aux défis de l'avenir, en les intégrant au mieux dans la définition des orientations du PADD.

Le diagnostic a mis en évidence les atouts et faiblesses du territoire du SCoT. Les principales faiblesses ont été pointées ci-dessous de manière à mieux comprendre les dynamiques sur lequel la stratégie du SCoT a été fondée pour les 15 à 20 prochaines années.

A Démographie / Habitat :

- ☛ Une croissance démographique fragile liée uniquement au solde migratoire et marqué par un vieillissement important de la population
- ☛ Une augmentation du parc de logements sans diversification induisant une concurrence accrue entre les territoires urbains, périurbains et ruraux

B Consommation foncière :

- ☛ Un processus d'étalement urbain qui se poursuit et une organisation territoriale qui favorise le développement des déplacements individuels motorisés
- ☛ Une consommation anarchique d'espaces naturels et agricoles accompagnée d'une altération de la qualité du cadre de vie : paysage, ressources naturelles...

C Développement économique / emploi :

- ☛ Une distorsion croissante entre localisation des emplois et des populations
- ☛ Des activités économiques concentrées autour du pôle urbain et de la Route Centre Europe Atlantique (RCEA), une économie plutôt résidentielle avec peu de perspectives pour les jeunes
- ☛ Un territoire dont l'économie est peu lisible (zones multiples mais sans vocation et souvent aménagées à minima) à l'échelle régionale ou nationale
- ☛ Une activité agricole dépendante en partie de stratégies individuelles
- ☛ Un développement touristique aux retombées économiques limitées

D Equipement et desserte numérique :

- ☛ Une accessibilité des équipements majeurs parfois difficile depuis les communes rurales
- ☛ Une couverture numérique inégale à l'échelle du territoire
- ☛ Une diminution de l'influence de la préfecture : perte d'attractivité en lien avec la réorganisation des services publics, au profit de l'axe Limoges-Brive
- ☛ Une perte d'équipements, de services, de commerces pour les secteurs les plus ruraux => un territoire à « deux vitesses »

E Déplacements et transports :

- ☛ Des déplacements qui se font en grande majorité en voiture
- ☛ Une accessibilité au réseau routier inégale, en particulier pour la partie Sud-Ouest du territoire

- Un réseau local organisé autour de La RCEA (peu d'alternatives pour les autres liaisons Est-Ouest)
- Des déplacements principalement réalisés en véhicule individuel et des trafics routiers en augmentation sur la quasi-totalité des axes principaux, pouvant être source de congestion automobile au niveau de l'agglomération
- Une offre de transport collectif absente laissant peu d'alternatives à la voiture pour les déplacements de proximité malgré un contexte favorable aux modes doux pas et plus globalement un manque d'intermodalité

F Paysage, patrimoine, ressources naturelles :

Aussi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCoT ne pouvait être fondé sur une orientation « au fil de l'eau ». L'idée même d'établir un Schéma de Cohérence Territoriale aurait été vaine si le choix politique d'aménagement de l'espace avait été de poursuivre les tendances observées ces dernières années.

La volonté d'assurer un développement « au fil de l'eau » aurait vraisemblablement conduit à :

A Démographie / Habitat :

- Amplifier le phénomène de périurbanisation et ce sont principalement les communes situées à la périphérie du pôle urbain qui connaîtraient l'essor démographique le plus important
- Accentuer le phénomène de vieillissement connu à l'échelle du territoire
- Creuser le solde naturel et ralentir le taux de progression de la population, porté uniquement par le solde migratoire

B Consommation foncière :

- Un patrimoine naturel remarquable mais ne bénéficiant pas de protections particulières
- Des milieux naturels fragiles et menacés en raison des pressions d'origine anthropique
- Une dispersion du bâti (mitage), un étalement banalisé des villes, ou encore la progression de zones d'activités le long de la RD145 qui menacent la qualité paysagère du territoire et notamment celles des entrées de ville

G Energie :

- Une faible valorisation des énergies renouvelables malgré une ressource locale disponible (bois,...)
- Une croissance exponentielle des besoins énergétiques

- Poursuivre un étalement urbain qui aggraverait la surconsommation. Les espaces agricoles, forestiers et naturels seraient les premiers affectés, ce qui engendrerait une perte de biodiversité conséquente
- Miter les espaces agricoles, forestiers et naturels et enfin, favoriser la spéculation foncière sur les secteurs les plus accessibles
- Poursuivre un développement urbain pavillonnaire en réduisant la taille des parcelles (principalement pour des questions de prix) sans remettre en cause le modèle de développement lui-même
- Accroître les dépenses des collectivités à moyen et long terme en favorisant une urbanisation trop peu dense ce qui rend difficile la mutualisation des moyens (linéaires de réseaux et voiries importants pour peu d'habitants desservis)

C Développement économique / emploi :

- Aggraver les déséquilibres économiques et urbains entre l'Est et l'Ouest, le Nord et le Sud du territoire avec la concentration des activités sur l'agglomération principale et une tendance au développement de l'habitat vers l'Est et le Sud du territoire
- Continuer à augmenter la distorsion croissante entre localisation des emplois et des populations
- Accroître les disparités entre un pôle urbain et quelques pôles bien équipés et une zone rurale peu ou non équipée
- Favoriser la concurrence économique entre les sites d'accueil, sans échange et recherche de cohérence

D Déplacements et transports :

- Favoriser l'accroissement des déplacements domicile-travail, notamment aux heures de pointes et, par la même, les difficultés des ménages avec une part croissante de leur budget consacré aux déplacements
- Maintenir le véhicule individuel comme principal mode de transport. Les trafics routiers continueraient à progresser. Les déplacements seront difficilement maîtrisables, même si le PGD (Plan Global de Déplacements) mis en place sur la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury devrait agir sur ces derniers, et les effets en matière d'environnement seront dommageables

- Consolider une accessibilité non équitable à l'échelle du territoire concernant les infrastructures routières, ferroviaires et numériques
- Accroître les émissions de gaz à effet de serre (augmentation des déplacements individuels motorisés)

E Paysage, patrimoine, ressources naturelles :

- Fragiliser les grands paysages en raison du développement « irraisonné » de l'urbanisation, et accentuer les pressions sur les milieux naturels générant une augmentation des risques de dégradation progressive des espaces naturels sensibles
- Dégrader le paysage en favorisant un développement économique et urbain linéaire, le long des principales voies de communication et d'accès aux agglomérations

F Risques, nuisances et pollutions :

- Accroître les surfaces imperméabilisées et, par voie de conséquence, les risques d'inondation
- Accroître les menaces qui pèsent sur la qualité des milieux aquatiques superficiels (augmentation des rejets d'eaux usées et faible prise en compte de la qualité des eaux de ruissellement rejetées dans le milieu sans traitement préalable)
- Augmenter les pollutions et nuisances en raison de l'étalement urbain et des besoins croissants en transports



Pour toutes ces raisons, le SCoT s'attache à définir un projet d'aménagement qui vise à faire évoluer les pratiques d'aménagement pour assurer un développement durable et performant du territoire du SCoT de la C.C.G.S.V. Conformément à l'article L.122-1-3 du Code de l'Urbanisme, « le *Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques* ». Ces objectifs correspondent au parti d'aménagement retenu et engagé par la collectivité pour les 15 à 20 prochaines années sur le territoire communautaire et exposés dans le PADD du Schéma de Cohérence Territoriale.

Dans son axe 1, le PADD présente en premier lieu les objectifs des politiques publiques d'urbanisme. En effet, afin d'assurer un développement équilibré de l'ensemble du territoire, le SCoT privilégie une croissance principale concentrée et polarisée autour du pôle urbain central de Guéret et autour des pôles de proximité. Ce choix vise à renforcer l'attractivité globale du territoire et à lui offrir une identité forte, ainsi qu'une reconnaissance à l'échelle régionale. Le scénario de développement multi-polarisé recueille un écho favorable pour imaginer une répartition de cette croissance en termes de population, de logements, d'équipements et d'emplois qui s'inscrivent dans un objectif d'équité. Le « *Projet de territoire* », tel que décliné en suivant vise donc à organiser le développement et à structurer les équipements sur le pôle urbain, ainsi que sur les pôles de proximité qui ont vocation à structurer le territoire, notamment sur l'offre de proximité et enfin l'espace rural constitué des communes qui sont sous influence du pôle urbain ou des pôles de

proximité, mais dont le rythme de développement reste faible ou modéré. Ce choix politique et stratégique d'un développement multi-polarisé à l'échelle de la communauté de communes de Guéret Saint-Vaury assure pour les années à venir, une croissance répartie de manière équitable et cohérente sur l'ensemble du SCoT.

- Aussi, **l'axe 1 du PADD** fixe les objectifs en matière de logement, de transports et de déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants et enfin de développement des Technologies de l'Information et de la Communication (TIC).
- Dans son **axe 2, le PADD** fixe les objectifs en matière de développement économique, touristique et culturel. L'objectif principal est d'optimiser le statut de ville préfecture de Guéret, de structurer le développement économique à partir des atouts du territoire, de renforcer, conforter les activités agricoles et forestières locales et enfin de valoriser le potentiel touristique.
- Enfin, **l'axe 3 du PADD** fixe les objectifs en matière de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers et des paysages, de préservation des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques.

Par ailleurs, et conformément à l'article L. 122-1-3 du Code de l'Urbanisme, « *lorsque le périmètre d'un Schéma de Cohérence Territorial recouvre en tout ou partie celui d'un Pays ayant fait l'objet d'une publication par arrêté préfectoral, le projet d'aménagement et de développement durables du SCoT prend en compte la charte de développement du Pays* ».

L'axe 2 du PADD du SCOT de la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury définit des objectifs qui permettront à horizon 2030, d'assurer l'attractivité et la croissance économique du territoire, et de favoriser la création de nouveaux emplois. En effet, la dynamique économique de la C.C. de Guéret-Saint-Vaury est fragile et les fonctions ou filières héritées du statut de ville préfecture ne constituent pas des bases suffisantes pour le développement futur. Aussi, le diagnostic territorial du Pays de Guéret a mis en avant des faiblesses en matière de développement économique. Contrairement aux apparences, le territoire du Pays de Guéret n'est pas uniforme. Les constats effectués, leurs conséquences sur le tissu économique et les réponses des collectivités sont ainsi sensiblement différentes entre la partie Nord et la partie Sud du territoire. Un des enjeux du Pays, que le diagnostic et le PADD du SCoT ont clairement mis en avant, est bien de veiller à un développement économique équilibré de tout le territoire. Comme exposé dans le PADD et dont le Document d'Orientation et d'Objectifs en crée les conditions, le dynamisme économique du Pays sera très fortement lié aux conditions d'accueil du territoire, à son attractivité et à son image. Pour évoluer, cette image du Pays doit passer par des messages positifs sur le territoire, les hommes et l'accueil des entreprises. Enfin, le Pays ainsi que la C.C. de Guéret Saint-Vaury devront bien évidemment répondre aux besoins et attentes formulés par les entreprises. Enfin, les objectifs de l'axe 2 du PADD prennent en compte les objectifs opérationnels de l'axe 1 de la charte de développement du Pays. Les éléments relatifs à l'attractivité du territoire, aux besoins des entreprises, au renforcement de l'activité agricole et sylvicole et le développement de l'offre touristique ont bien été pris en compte dans le PADD du SCoT.

Les axes 1 et 3 du PADD du SCoT de la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury prennent en compte l'axe 2 de la Charte de développement du Pays de Guéret qui vise à « Vivre une ruralité

attractive ». La charte du Pays de Guéret introduit des objectifs opérationnels qui ont été intégralement pris en compte dans le PADD du SCoT. L'axe 3 du PADD qui vise à « **Protéger, gérer et valoriser un territoire « nature »** » est en adéquation avec le 1^{er} objectif opérationnel de la charte du Pays qui lui-même envisage de « vivre dans un environnement de qualité ». Le PADD fixe les objectifs de protection et de mise en valeur de toutes les ressources environnementales, paysagères et patrimoniales du territoire de la CCGSV. Enfin, l'axe 1 du PADD au travers des sous-parties I-1, I-2 et I-3 prend également en compte les trois derniers objectifs opérationnels de la charte (« adapter l'offre en logements à l'évolution des besoins de la population », « accéder à une offre de loisirs culturels et sportifs garante de vitalité et de l'attractivité du territoire » et « renforcer les services de la vie quotidienne »).

Les axes 1 et 2 du PADD du SCoT de la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury prennent en compte l'axe 3 de la Charte de développement du Pays de Guéret qui vise à « Développer les solidarités ». La charte du Pays de Guéret introduit des objectifs opérationnels qui ont été intégralement pris en compte dans le PADD du SCoT. L'axe 1 du PADD qui vise à « **Organiser et structurer un développement équitable et solidaire** » est en adéquation avec les objectifs opérationnels de l'axe 3 de la charte du Pays. Le PADD fixe comme objectif de conforter l'offre en logements destinés aux populations spécifiques. En effet, la pyramide des âges du territoire du SCoT, laisse présager un vieillissement accentué de la population sur les prochaines années. Les équipements destinés à l'accueil des personnes âgées (en structure d'hébergement) ou des logements adaptés sont présents sur le territoire et les capacités d'accueil répondent aux besoins actuels. Enfin, la sous-partie I-5 de l'axe 1 du PADD prend également en compte un des objectifs opérationnels de la

charte (« offrir des possibilités de déplacements à toutes les catégories de population »).

Enfin, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables traduit clairement l'axe 4 de la charte de développement du Pays qui vise à « renforcer la cohésion territoriale, coordonner et organiser l'action commune », au travers du projet politique intercommunal (horizon 2030). Il a été établi au regard des enjeux et des besoins identifiés à l'issue de l'élaboration du diagnostic stratégique territorial. Il définit également, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire du SCoT. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la Communauté de communes engage sur son territoire. Le parti d'aménagement retenu par les élus et acteurs du territoire dans la démarche SCOT répond bien à cette volonté de coordonner les différentes politiques publiques, de donner les outils de planification et de maîtrise du développement territorial, de dynamiser la vie à l'échelle locale, d'assurer une bonne gouvernance du territoire.

I. LE PARTI D'AMÉNAGEMENT RETENU

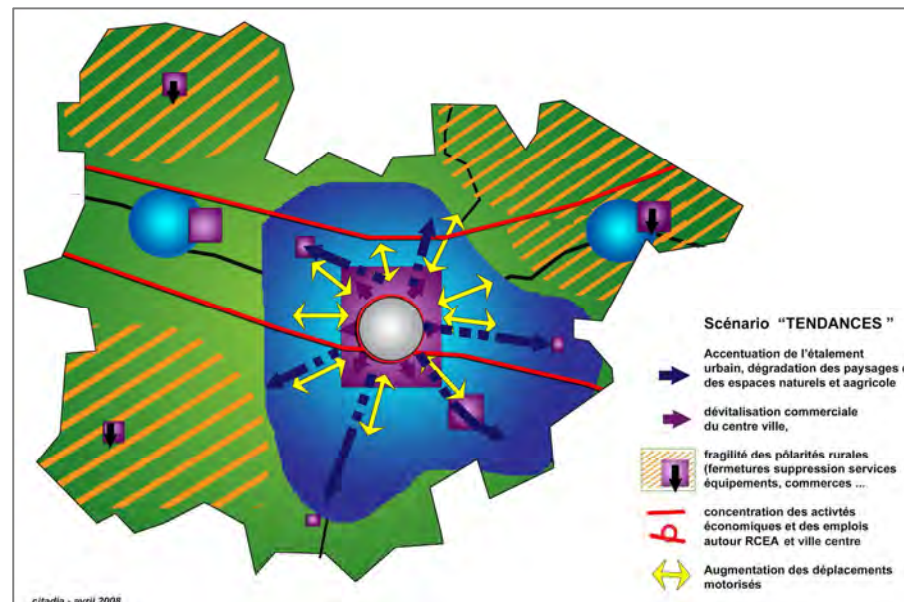
Après avoir traversé une période de décroissance, la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury connaît depuis quelques années une dynamique démographique modérée (liée uniquement à l'arrivée de nouvelles populations), qui engendre des pressions sur le territoire et des déséquilibres croissants. Force est de constater que le développement actuel de l'agglomération tend vers une rupture significative entre le bassin de vie (démographie et habitat) situé au Sud et à l'Est de l'agglomération et la zone de développement économique qui progresse vers sur le pôle urbain, notamment le long de la RCEA. Cette fracture entre les différentes fonctions du territoire, notamment entre bassin de vie et bassin d'emploi, génère des besoins croissants notamment en matière d'organisation des déplacements au sein de l'espace communautaire. L'enjeu « déplacements » est aussi devenu un point clé, mais ce n'est pas le seul sur lequel les élus souhaitent agir durablement et efficacement. La priorité pour les élus locaux et les acteurs du territoire est de trouver des solutions cohérentes et efficaces, adaptées aux réalités de cet espace communautaire, que ce soit pour les espaces urbains ou les espaces ruraux.

Synthèse / Tendances : Hypothèse d'évolution au « fil de l'eau »

- Croissance démographique fragile liée au solde migratoire et marquée par le vieillissement
- Croissance du parc de logements sans diversification, concurrence accrue entre les territoires urbains, périurbains, ruraux
- Consommation anarchique d'espaces naturels et agricoles
- Altération de la qualité du cadre de vie : paysage, ressources naturelles...
- Activités économiques concentrées autour du pôle urbain et de la RCEA + attrait économique fragile lié à une solidarité régionale
- Agriculture et Tourisme dépendants des stratégies individuelles
- Pertes d'équipements, de services, de commerces pour les secteurs les plus ruraux = un territoire à « deux vitesses »
- Diminution de l'influence de la préfecture : perte d'attractivité en lien avec la réorganisation des services publics, au profit de l'axe Limoges-Brive.

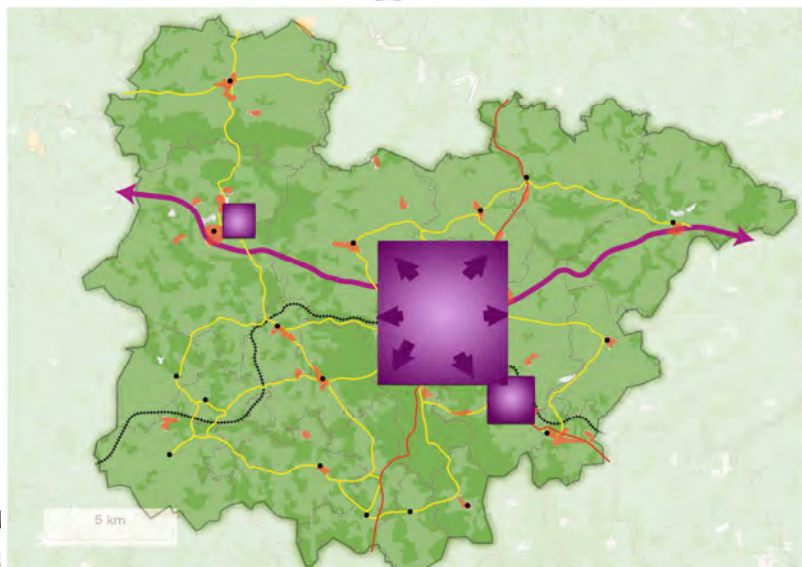
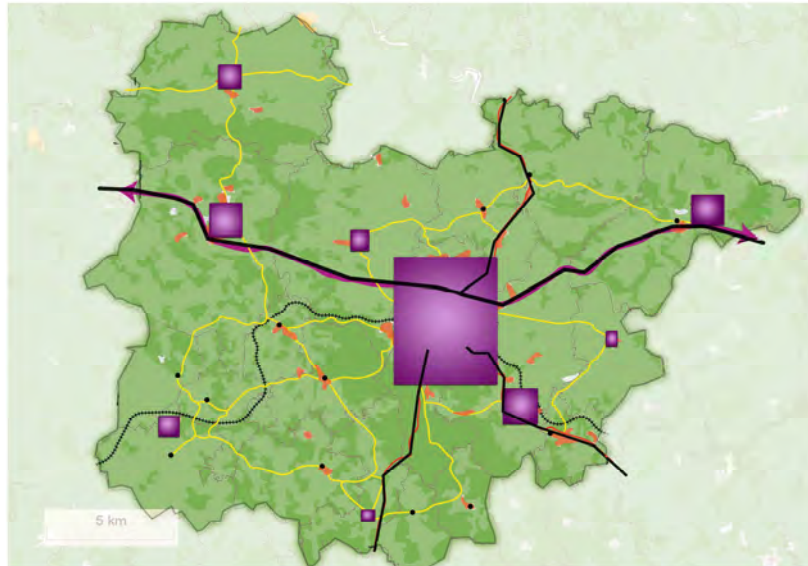
Aussi, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables traduit clairement le projet politique intercommunal (horizon 2030). Il a été établi au regard des enjeux et des besoins identifiés à l'issue de l'élaboration du diagnostic stratégique territorial. Il définit également, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble du territoire du SCoT. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la Communauté de communes engage sur son territoire.

Les analyses conduites suite à la rédaction du diagnostic de territoire ont permis de d'esquisser dans un premier temps un scénario "au fil de l'eau" qui modélise le territoire à échéance 2025/2030 en l'absence de politique d'aménagement forte menée à l'échelle du bassin de vie. Ainsi laissé aux



et approuvé

dynamiques spontanées qui s'exercent, le territoire de Guéret Saint-Vaury court des risques : une urbanisation croissante consommant de plus en plus d'espace, une multiplication des déplacements en voiture (et un coût croissant pour les ménages) difficile à maîtriser, une structure économique diluée, une déstructuration progressive du cadre de vie,... etc.



Plusieurs scénarios ont été ensuite mis en débat lors de l'élaboration du PADD

Scénario 1 : Une croissance concentrée, polarisée et basée sur une projection des tendances observées. Ce scénario conforte la polarité autour du pôle central (emploi, habitat, équipements, commerces...) pour renforcer l'attractivité globale du territoire et le rendre compétitif à un échelon régional. Il propose de concentrer les efforts sur des priorités définies et hiérarchisées sur ce pôle structurant.

Ce scénario permet de mieux maîtriser la croissance des déplacements et suppose de travailler à la fois sur une plus grande densité des nouveaux espaces urbains et sur une densification des tissus urbains existants (habitat, activités, équipement, etc.).

Scénario 2 : Un développement et un aménagement du territoire multi-polarisé basé sur une armature existante d'équipements, de commerces. Ce scénario repose sur une répartition des populations, des activités et des services assurant une complémentarité ville-campagne. Ce scénario dépend étroitement d'une stratégie forte de répartition des efforts soutenue à une échelle plus large (départementale, régionale, nationale ...) et d'un maillage performant en réseau de télécommunication pour désenclaver les territoires ruraux.

Ces scénarios ont permis de nourrir la réflexion et d'éclairer les choix d'orientations pour le SCoT à partir d'images contrastées. Leur faisabilité et leur évolution possible dépendent des stratégies et des acteurs locaux.

- **Assurer l'attractivité et la croissance économique, et favoriser la création de nouveaux emplois**
- **Protéger, gérer et valoriser un territoire « nature »**

Un scénario pour amener les collectivités à réfléchir et à organiser leur développement différemment

Face à « l'absence de choix » ou en d'autres termes, face à la nécessité de rendre le territoire attractif ces dernières années, peu de contraintes ont été données aux actions de développement.

Sans pour autant venir imposer des contraintes, la démarche du SCoT vise à construire un cadre et déterminer clairement les axes de développement et d'aménagement du territoire. Elle va donc induire de nouvelles pratiques.

Il s'agit pour les communes de sortir d'une logique de concurrence (qui s'exerce malgré la démarche de coopération intercommunale) et de se mettre d'accord sur les objectifs de développement et d'aménagement durable du territoire.

A l'issue des réflexions et de la concertation notamment lors des ateliers thématiques consacrés au diagnostic et au PA DD, les élus ont retenu de travailler sur un scénario plus équilibré et plus exigeant. Un des objectifs repose sur la nécessité de reporter une partie du développement de la C.C. sur le pôle urbain et les communes immédiatement riveraines, sans pour autant interdire le développement des autres communes. L'ambition politique consiste à rapprocher pôles d'habitat et pôles d'emplois, afin d'assurer une meilleure gestion des déplacements à l'échelle du territoire de Guéret Saint-Vaury. Enfin, elle consiste à affirmer le positionnement régional du SCoT autour de la Ville de Guéret tout en associant chaque partie du territoire à la stratégie d'aménagement et de développement durables.

Le « Projet de Territoire du SCoT » s'articule autour de trois grands axes d'actions qui sont :

- **Organiser et structurer un développement équitable et solidaire**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables a été ensuite traduit dans le SCoT par l'intermédiaire d'un Document d'Orientation et d'Objectifs (DOO) qui fixe des objectifs précis, des orientations, des prescriptions et autres éléments qui vont permettre d'atteindre les cibles fixées dans le PADD. Les deux documents ont donc un rapport très étroit et une partie des orientations du DOO ont été esquissées en travaillant sur le PADD.

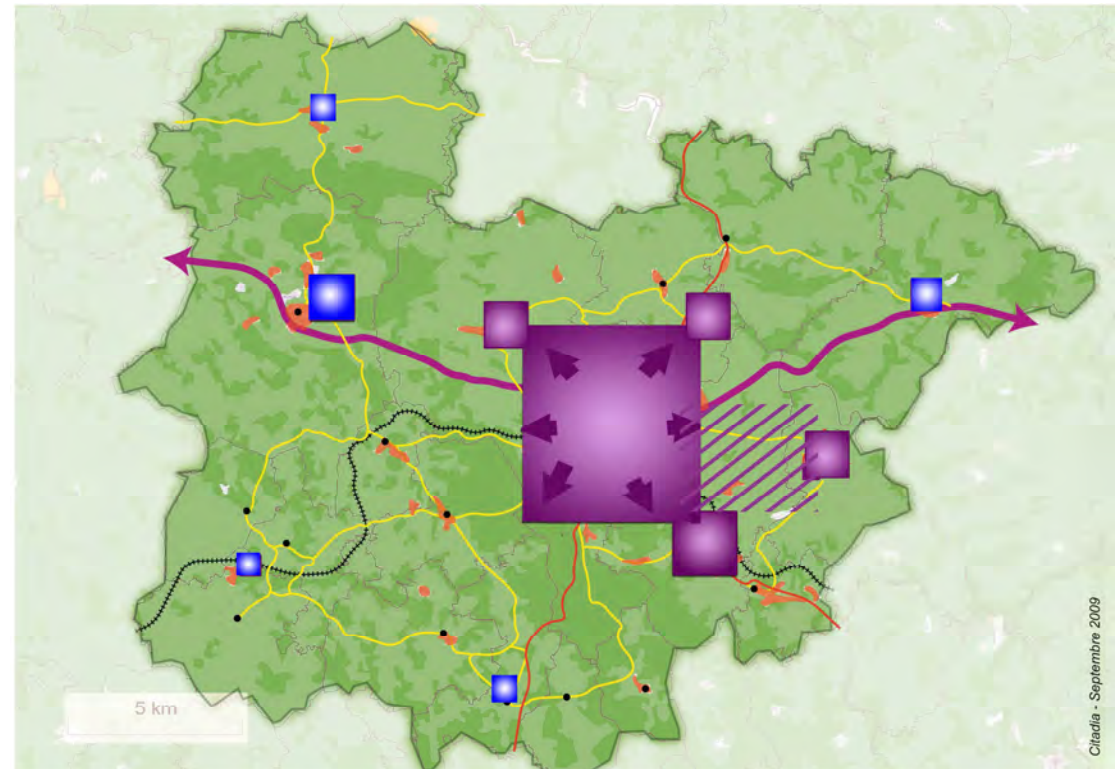
A travers le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le SCoT de la C.C. de Guéret Saint-Vaury vise ainsi à :

1.1 BÂTIR UNE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT SUR BASÉE SUR LA MULTI-POLARISATION :

Afin d'assurer un développement équilibré de l'ensemble du territoire, le SCoT privilégie une croissance principale concentrée et polarisée autour du pôle urbain central et autour des polarités rurales relais. Ce choix vise à renforcer l'attractivité globale du territoire, à lui offrir une identité forte et une reconnaissance à l'échelle régionale.

Trois secteurs complémentaires caractérisent ce territoire :

- **Le pôle urbain de Guéret et les communes directement associées au développement de l'agglomération et à son fonctionnement** (habitat, activités économiques, services, équipements,...). Ces communes périurbaines rayonnent également sur les territoires ruraux.
- **Les pôles de proximité** situés au cœur territoires ruraux et qui présentent un certain niveau d'équipement et de services dont l'aire d'influence rayonne sur quelques communes.
- **Les communes à caractère rural** dont certaines évoluent vers un caractère péri-urbain de plus en plus marqué.



Citadia - Septembre 2009

Le pôle urbain

Le pôle urbain central est constitué des communes de :

Guéret, Sainte Feyre, Saint-Sulpice-le-Guérétois, Saint-Fiel et Saint-Laurent

Les pôles de proximité

Les pôles de proximité sont :

Saint-Vaury, Ajain, Bussière-Dunoise, Montaigut-le-Blanc, La Chapelle-Taillefert

L'espace rural

L'espace rural est constitué des communes qui sont sous influence du pôle urbain ou des pôles de proximité, mais dont le rythme de développement reste faible ou modéré.

Sont concernées les communes de :

La Brionne, Glénic, Gartempe, Saint-Christophe, Saint-Léger-le-Guérétois, Saint-Silvain-Montaigut, Saint-Victor-en-Marche, La Saunière, Savennes.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs est entièrement construit sur cette stratégie de multi-polarisation qui en constitue le socle. La volonté des élus vise à aménager ensemble et autrement le territoire pour une meilleure qualité de vie des ménages : limiter les impacts sur le budget des ménages, maintenir et développer une offre de proximité en services et équipements, préserver l'environnement,...

Le Document d'Orientation et d'Objectifs propose donc un scénario permettant de :

- Conforter et de développer la ville centre et le pôle urbain (moteur du territoire – positionnement départemental et régional)
- Assurer un développement urbain maîtrisé
- Afficher la carte de l'économie d'espace et la mise en œuvre des exigences d'équilibre entre développement urbain et renouvellement urbain
- Maintenir une « attractivité résidentielle » sur l'ensemble du territoire du SCoT et plus particulièrement sur les territoires ruraux, mais mieux maîtrisée
- Conforter les différents niveaux de polarités pour un aménagement équitable du territoire avec une offre de proximité en emplois, équipements, commerces et services.
- Assurer une accessibilité et une desserte du territoire pour tous et à différentes échelles (desserte du territoire, les mobilités sur le territoire et enfin les dessertes internes aux communes ou quartiers)
- Assurer un développement économique plus équilibré à l'échelle de la C.C. en prenant pour appui des sites existants ou des secteurs stratégiques identifiés en phase diagnostic.

La dynamique économique de la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury (CCGSV) est fragile et les fonctions ou filières héritées du statut de ville préfecture ne constituent pas des bases suffisantes pour le

développement futur. La structuration du développement économique, organisé sur ces différentes polarités (Cf. diagnostic préalable), doit permettre d'assurer un développement cohérent et relativement équitable à l'échelle de la C.C.G.S.V. Les temps d'accès à ces différents secteurs depuis les différentes communes restent limités, ce qui doit permettre à toutes les communes de se développer, dans des proportions mesurées.

Le Document d'Orientation et d'Objectifs vise donc un scénario permettant de :

- Conforter l'offre en foncier à vocation industrielle et artisanale notamment, et apporter un soutien à ces filières ;
- Développer les activités artisanales ;
- Assurer un maillage du tissu commercial équilibré sur le territoire de Guéret Saint-Vaury ;
- Maintenir et pérenniser une agriculture dynamique dans le temps et dans l'espace ;
- Affirmer la vocation touristique de la C.C.G.S.V. ;
- Inscrire le territoire dans une logique de complémentarité avec les pôles voisins extérieurs au SCoT ;
- Limiter les impacts sur l'environnement (déplacements maîtrisés et alternatives possibles, consommation d'espace limitée,...) et les paysages ;
 - ⇒ Limiter la fragmentation de l'espace
 - ⇒ Limiter les atteintes aux espaces agricoles et naturels de qualité
 - ⇒ Valoriser et reconquérir les entrées de villes
 - ⇒ Développer une politique de transports et de déplacements « durable »
 - ⇒ Améliorer la politique énergétique et contribuer à la lutte pour l'émission des gaz à effet de serre
 - ⇒ ...
- Préserver les richesses naturelles et écologiques du territoire ;

- Limiter l'exposition des populations et des biens, aux risques naturels et technologiques, aux nuisances et enfin aux pollutions.

1.2 ORGANISER ET STRUCTURER UN DÉVELOPPEMENT ÉQUITABLE ET SOLIDAIRE

- Le Document d'Orientation et d'Objectifs propose un développement de l'habitat réparti à l'échelle du territoire communautaire. Cette stratégie basée sur la multi-polarisation évite ainsi un aménagement spatial au « fil de l'eau ».
- Le Document d'Orientation et d'Objectifs opte pour un développement multi-polarisé du territoire avec un renforcement de la centralité du pôle urbain (Guéret, Sainte-Feyre, Saint-Sulpice-le-Guérétois, Saint-Laurent et Saint-Fiel) et la constitution de quelques pôles relais, tels que Saint-Vaury, Ajain, Bussière-Dunoise, Montaigut-le-Blanc, La Chapelle-Taillefert, qui eux-mêmes vont jouer un rôle d'équilibre dans l'organisation spatiale et territoriale de la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury. Ces pôles relais offrent des équipements et services de proximité multiples. L'objectif est de renforcer ces pôles d'équilibres pour qu'ils puissent exercer un rayonnement sur les communes environnantes en évitant de créer un « désert » autour de chacun de ces pôles.
- Le Document d'Orientation et d'Objectifs affiche un calendrier détaillant par tranches de six années (2012-2018 ; 2018-2024 ; 2024-2030) les objectifs de densité à atteindre dans le temps et dans l'espace, en vue de répondre aux exigences de la loi Grenelle II en matière de réduction de la consommation d'espaces à vocation urbaine. Le développement urbain envisagé sur chaque commune devra être justifié dans le rapport de présentation des documents d'urbanisme locaux au regard de la population attendue et des orientations d'aménagement envisagées et des

droits offerts par le règlement d'urbanisme. La densité proposée ne s'entend pas par opération mais à l'échelle globale de la commune pour l'ensemble des espaces destinés à être urbanisés ou densifiés dans le cadre du document d'urbanisme (ne comptent ainsi que les zones à urbaniser et les dents creuses situées en zones urbaines et considérées comme potentiel constructible de la commune). Les communes peuvent moduler les densités suivant les secteurs géographiques, la capacité des équipements d'infrastructures, la desserte en transports, la proximité des commerces et services, la position par rapport aux zones d'emplois, ... A titre d'exemple, sur une commune du pôle urbain central, des espaces proches des pôles d'emplois et de services peuvent présenter des densités de l'ordre de 15 à 20 logements / ha alors que, sur la même commune, des secteurs peu ou mal desservis, dès lors qu'ils sont de faible capacité, pourront proposer des densités nettement plus faibles de l'ordre de 5 à 10 logements/ha). Même si la densification doit être la règle, quelques motifs peuvent justifier la mise en œuvre de règles qui permettent, le développement de constructions individuelles sur des terrains de plus grande emprise (liste exhaustive) :

- l'inscription dans un site sensible d'un point de vue paysager (maintien de boisements, réduction des déblais/remblais, ...)
- le souhait d'assurer une insertion qualitative dans un site aujourd'hui urbanisé sous cette forme (dents creuses dans des secteurs résidentiels diffus)
- l'impossibilité technique ou financière d'assurer une desserte efficace en voirie et réseaux sur un secteur déjà grandement bâti (risque de division de terrains initialement urbanisés de façon lâche).

Dans tous les cas, le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui accompagnent le projet veilleront à réellement inscrire les nouvelles constructions de façon qualitative dans les sites. Les règlements veilleront notamment, sauf cas particuliers, à limiter la profondeur des espaces constructibles depuis les voies de circulation existantes ou programmées. L'objectif général sera de rapprocher les constructions de la voie pour conserver un maximum d'espaces « non bâtis » à l'arrière des constructions (espaces de loisirs ou de jardins cultivés). Une urbanisation structurée autour des voies sera préférée à une urbanisation en drapeau. Les opérations veilleront également à assurer une mixité de forme (foncier et bâti variés en termes de formes et de volumes), de fonction (présence d'activités économiques de proximité au sein de programmes d'habitat) et d'occupation (logements en accession, logements locatifs, logements à vocation sociale, logements de différentes tailles, ...). Les quartiers monofonctionnels et stéréotypés sont à proscrire. Le SCoT invite également les collectivités à penser les aménagements urbains et la desserte des logements pour qu'ils soient accessibles aux personnes à mobilité réduite.

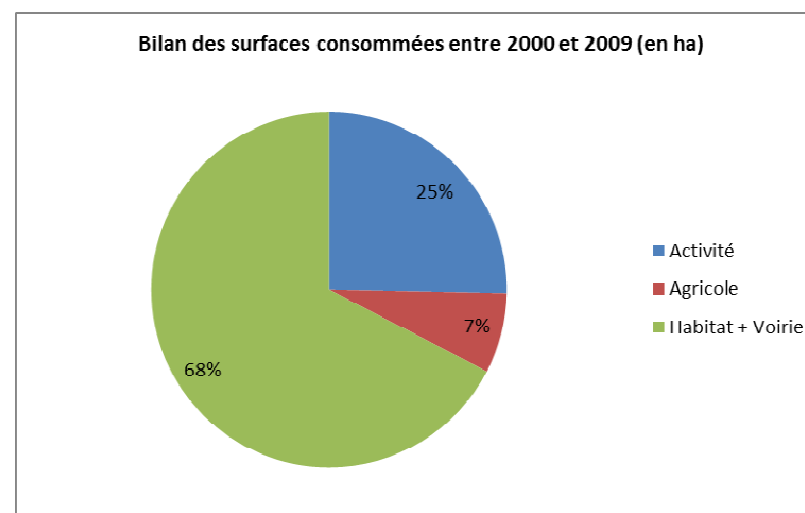
1.3 DÉVELOPPER UNE OFFRE DIVERSIFIÉE ET QUALITATIVE EN LOGEMENTS

1.3.1 Déterminer les besoins et limiter les impacts sur la consommation foncière

Le PADD vise à répondre aux besoins actuels et futurs sur la base des projections de population de 29 000 à 30 000 habitants à l'horizon 2030. Le SCoT préconise de maîtriser le rythme de développement, afin de limiter la concurrence du logement neuf par rapport au logement réhabilité, et prévoit ainsi la création de 1 200 à 1 400 logements entre 2008 et 2030.

- Le DOO définit les conditions de mise en œuvre de cette politique de développement urbain maîtrisé qui affirme la nécessité d'une bonne coordination entre le développement et le renouvellement urbain et l'organisation des transports publics et des autres modes de déplacements qualifiés de déplacements doux. Le DOO définit aussi des modalités de mise en œuvre d'une politique d'économie de l'espace par la définition de règles d'extensions de l'agglomération, villages et hameaux en application des textes en vigueur. **La réduction de la consommation moyenne de foncier à des fins d'habitat et d'économie est un enjeu majeur pour les prochaines années.**
- Le tableau ci-dessous présente l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers qui ont été consommés entre 2000 et 2009 (analyse comparative orthophotos) sur le territoire de la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury :

Analyse de la consommation foncière, sur le territoire de la Communauté de Communes Guéret Saint Vaury (2000-2009)				
Nom commune	Activité	Agricole	Habitat + Voirie	Surface consommée
Ajain		0,65	1,29	1,93
La Brionne			2,59	2,59
Bussière-Dunoise		0,13	1,21	1,34
La Chapelle - Taillefert		0,11	1,55	1,66
Gartempe		0,77		0,77
Glénic		0,26	1,80	2,06
Guéret	17,52	0,18	17,03	34,73
Montaigut - Le Blanc		1,43		1,43
Saint - Christophe				0,00
Sainte - Feyre	0,82	0,64	11,75	13,22
Saint - Fiel	1,09	0,02	8,10	9,21
Saint - Laurent		0,67	5,10	5,77
Saint - Léger - le - Guérétois			2,50	2,50
Saint - Silvain - Montaigut			0,39	0,39
Saint - Sulpice - le - Guérétois	4,98	1,15	6,56	12,70
Saint - Vaury		0,89	1,77	2,66
Saint - Victor - en Marche		0,09	1,16	1,24
La Saunière			2,16	2,16
Savennes				0,00
TOTAL	24,42	7,01	64,96	96,39



- Dans un objectif de maîtrise du développement urbain sur le territoire de la C.C.G.S.V., le DOO définit le principe suivant : plus une commune aura un taux de croissance élevée, plus elle aura à faire d'effort en matière de diversité de l'habitat, en matière d'équipement et d'assainissement, mais également en matière de réduction de la consommation foncière. La croissance démographique que connaissent certaines communes de la C.C.G.S.V. doit être maîtrisée au regard des équipements présents sur les communes et la capacité d'investissement des

collectivités locales. Ce principe défini dans le DOO va venir conditionner le développement urbain envisagé sur les communes-membres de la Communauté de communes.

- Le diagnostic préalable à l'élaboration du SCoT a mis en évidence une consommation foncière à vocation d'habitat sur ces dix dernières années de l'ordre de 65 hectares entre 2000 et 2009. La réduction de la consommation moyenne de foncier à des fins d'habitat est un enjeu majeur pour les prochaines années. Le

Document d'Orientation et d'Objectifs vise ainsi, à mettre en place un ensemble de mesures qui permettent de réduire cette consommation foncière, en passant d'une logique d'une « urbanisation opportuniste » à une « urbanisation de projet ». Sur le principe de la multi-polarisation (Cf. carte PADD), le SCoT fixe les objectifs de densité suivants en fonction des différents niveaux de pôles présents sur le territoire :

Pôles identifiés dans le SCOT	Densité minimum attendue
Pôle urbain – Guéret	10 à 15 logements/ha
Communes du pôle urbain	8 à 12 logements/ha
Pôles de proximité	6 à 10 logements/ha
Espace rural	5 à 8 logements /ha

- Dans les secteurs non desservis par l'assainissement collectif, le DOO impose la mise en place de dispositions réglementaires qui visent à réduire le plus possible la taille minimum des terrains (si elle est justifiée) dans le respect des exigences de santé et salubrité publique.

Le développement urbain envisagé sur chaque commune devra être justifié dans le rapport de présentation de la Carte Communale (au regard de la population attendue) ou dans le PLU (au regard notamment des orientations d'aménagement envisagées et des droits offerts par le règlement).

La densité proposée ne s'entend pas par opération mais à l'échelle globale de la commune pour l'ensemble des espaces destinés à être urbanisés ou densifiés dans le cadre du document d'urbanisme (ne comptent ainsi que les zones à urbaniser et les dents creuses situées en zones urbaines et considérées comme potentiel constructible de la commune). Les communes peuvent moduler les densités suivant les secteurs géographiques (zone d'habitat dense, relativement dense ou bien encore zone d'habitat diffus), la capacité des équipements d'infrastructures (VRD,...), la desserte en transports, la proximité des commerces et services, la position par rapport aux zones d'emplois, ...

A titre d'exemple, sur une commune du pôle urbain central, des espaces proches des pôles d'emplois et de services peuvent présenter des densités de l'ordre de 40 à 50 logements / ha alors que, sur la même commune, des secteurs peu ou mal desservis, dès lors qu'ils sont de faible capacité, pourront proposer des densités nettement plus faibles de l'ordre de 15 à 20 logements / ha.

Les objectifs fixés sont en relation avec le territoire rural. Les efforts en matière de densité doivent se faire progressivement et de manière pédagogique. Ils concernent tous les territoires de la Communauté de communes de Guéret Saint-Vaury, ruraux comme urbains. Aucune n'exception n'est faite entre les communes de la C.C., elles devront toutes faire un effort de

densification, mais en fonction du niveau de développement et de la capacité des territoires à absorber ce développement.

Si le SCOT fixe des objectifs de densité, il n'impose pas les formes que devront prendre les nouvelles habitations. Chaque commune aura le loisir de choisir les formes urbaines (habitations, voiries, espaces publics) qui correspondent le mieux à l'esprit de leurs villages, dans le respect des principes de densité. De même, les communes sont libres d'organiser leur densité en fonction de la structuration de leurs bourgs (plus dense au centre-bourg, moins dense en périphérie, etc.).

Même si la densification doit être la règle, quelques motifs peuvent justifier la mise en œuvre de règles qui permettent, le développement de constructions individuelles sur des terrains de grande emprise (liste exhaustive) :

- ⇒ L'inscription dans un site sensible d'un point de vue paysager (maintien de boisements, réduction des déblais/remblais, ...)
 - ⇒ Le souhait d'assurer une insertion qualitative dans un site aujourd'hui urbanisé sous cette forme (dents creuses dans des secteurs résidentiels diffus)
 - ⇒ L'impossibilité technique ou financière d'assurer une desserte efficace en voirie et réseaux sur un secteur déjà grandement bâti (risque de division de terrains initialement urbanisés de façon lâche)
- Le DOO impose que dans chaque documents d'urbanisme, devra être fixé un objectifs de production de logements au sein des espaces urbanisés (ou au sein de l'enveloppe urbaine définie dans le SCoT) qui soit le plus important possible. Les objectifs sont les suivants : construire en priorité dans les espaces disponibles à

l'intérieur du périmètre urbanisé, avec éventuellement des opérations de renouvellement urbain et encourager la sortie de vacance des logements, les sorties d'insalubrité ou d'indignité et favoriser le renouvellement urbain. Ces orientations du DOO induisent la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées.

- Le DOO impose que chaque document d'urbanisme fixe en complément un objectif de production de logements en extension urbaine en continuité de l'enveloppe urbaine (principale parties urbanisées, en particulier le noyau urbain principal), en visant à limiter la consommation d'espaces naturels ou agricoles et en limitant les extensions en linéaire. En effet, cette orientation doit s'accompagner d'une diminution de la consommation moyenne de foncier par logement et d'un développement plus qualitatif des extensions de villages pour éviter à la fois une banalisation du paysage et des conflits d'usages (souvent liés à une implantation anarchique des constructions sans rapport avec le site).
- Les PLU veilleront à limiter strictement les extensions des hameaux et interdire le développement urbain linéaire le long des routes. Il s'agira notamment d'interdire le développement linéaire le long des voies à grande circulation, des routes nationales et départementales et des itinéraires de découverte du territoire et de limiter strictement le développement linéaire le long des autres axes routiers. Seuls, les hameaux¹ déjà constitués à la date d'approbation du SCoT pourront être étendus uniquement au sein ou en continuité directe de ces derniers.

¹ Définition « Hameau » : 5 maisons minimum regroupées dans un rayon de 200 mètres, autour d'un espace central.

- Le SCoT autorise de manière limitée et sous conditions, la création de nouveaux hameaux uniquement s'ils ne génèrent pas de nuisances, ni ne portent atteinte aux espaces agricoles, forestiers, naturels, ainsi qu'aux paysages souvent remarquables de Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury. Le DOO prescrit que toute création ou extension de hameaux sera conditionnée à la présence et la capacité des réseaux urbains (Cf. adduction en eau potable et électricité)
- Le DOO précise que dans tous les cas, le règlement du Plan Local d'Urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation qui accompagnent le projet veilleront à réellement inscrire les nouvelles constructions de façon qualitative dans les sites. Les règlements veilleront notamment, sauf cas particuliers, à limiter la profondeur des espaces constructibles depuis les voies de circulation existantes ou programmées. L'objectif général sera de rapprocher les constructions de la voie pour conserver un maximum d'espaces « non bâtis » à l'arrière des constructions (espaces de loisirs ou de jardins cultivés). Une urbanisation structurée autour des voies sera préférée à une urbanisation en drapeau. Les opérations veilleront également à assurer une mixité de forme (foncier et bâti variés en termes de formes et de volumes), de fonction (présence d'activités économiques de proximité au sein de programmes d'habitat) et d'occupation (logements en accession, logements locatifs, logements à vocation sociale, logements de différentes tailles, ...). Les quartiers monofonctionnels et stéréotypés sont à proscrire. Le SCoT invite également les collectivités à penser les aménagements urbains et la desserte des logements pour qu'ils soient accessibles aux personnes à mobilité réduite.

- Les PLU veilleront à intégrer des orientations d'aménagement et de programmation qui guideront les aménageurs et constructeurs dans l'organisation des espaces publics, la structuration de la voirie, le positionnement des constructions, l'insertion paysagère et la végétalisation du quartier, etc. (cf. exemples en annexe en fin de document).
- Il est important de rappeler que la densité peut se gérer de différentes manières. La densité sera appréciée pour chaque commune et pour chaque projet en fonction des orientations d'aménagement proposées. La densité proposée s'apprécie sur le foncier de chaque opération (voirie, réseaux, espaces publics inclus).

1.3.2 Poursuivre le développement et adapter l'offre en logements sociaux

- Le DOO facilite la mise en œuvre opérationnelle des objectifs de production de logements sociaux, en recommandant dans les PLU, l'utilisation d'outils tels la mise en place d'emplacements réservés (article L123-2b du Code de l'Urbanisme) ou bien encore la mise en place de servitudes de mixité sociale (article L123-1-5 al.16 du Code de l'Urbanisme) au sein de zones U et AU et dans des secteurs précisés.
- Le Document d'Orientation et d'Objectifs propose une traduction concrète de cet objectif au sein de la partie 1.2.2. Le SCoT prévoit que les programmes de logements sociaux soient développés en priorité sur les communes du pôle urbain et sur les pôles de proximité. Ces communes devront veiller à programmer le développement de leur parc de logements à vocation sociale afin

de maintenir à minima la part de logements sociaux présents (nombre de logements sociaux / nombre de résidences principales) et de l'accroître si ce taux est inférieur à 10%.

- Le PLH² 2012/2017, en cours d'élaboration, devra être compatible³ avec les orientations du SCOT⁴. Dans le cadre du PLH, des précisions en matière de territorialisation des objectifs de production des logements sociaux seront apportées.
- Le Programme Local de l'Habitat 2012 - 2017 s'appuie sur l'hypothèse volontariste de croissance démographique qui vise à atteindre 30 000 habitants d'ici 2030, conformément au PADD du SCOT. Les besoins quantitatifs en logements pendant la durée du PLH – 2012-2017 sont estimés à 774 soit 129 logements par an :
 - ⇒ 470 logements pour le maintien de la population
 - ⇒ 100 logements pour le renouvellement du parc
 - ⇒ 204 logements pour accueillir la nouvelle population

² Le PLH est un document de coordination et de programmation de politique de l'habitat. Il détaille les objectifs, actions et moyens à mettre en œuvre pour répondre de manière équilibrée et diversifiée, aux besoins en logements sur un territoire donné. Le PLH « définit les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergement, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti,... Il indique les moyens, notamment fonciers, qui seront mis en œuvre pour parvenir aux objectifs et principes qu'il a fixés ». (Cf. Art. L302-1 du Code de la Construction et de l'Habitation).

³ Le rapport de compatibilité : La norme supérieure se borne à tracer un cadre général, par exemple, en déterminant des objectifs ou en fixant des limites, mais laisse à l'autorité inférieure le choix des moyens et le pouvoir de décider librement, dans les limites prescrites, du contenu de la norme. L'autorité administrative peut user d'une marge d'interprétation et d'appréciation dans la mise en œuvre d'un document prévisionnel, sous réserve que ce document ne l'interdise pas et que son économie générale ne soit pas remise en cause. La compatibilité ne doit révéler aucune contradiction. Le rapport de compatibilité est donc moins strict que le rapport de conformité.

⁴ Le SCOT fixe les orientations générales d'organisation et d'équilibre de l'espace du territoire. Le Document d'Orientation et d'Objectifs précise les objectifs et principes fixés par le PADD et définit des orientations prescriptives. Le DOO a une valeur opposable qui implique la compatibilité des PDU, PLH et PLU. Mais il ne doit pas empiéter sur les champs de compétence de ces documents. Il donne des orientations qui doivent guider ces documents sectoriels et non les résultats et les solutions qui en découlent.

Source : FS Conseil / Sycomore, PLH phase Diagnostic, Juillet 2011.

- Le Document d'Orientation et d'Objectifs propose une traduction concrète de cet objectif par la mise en place d'un ensemble de recommandations visant à répondre notamment aux différents besoins en matière d'habitat, ou encore à améliorer la qualité résidentielle des constructions et quartiers. A titre d'exemple, le SCoT recommande la réalisation d'orientations d'Aménagement et de Programmation dans les PLU (Plans Locaux d'Urbanisme), de positionner prioritairement les logements collectifs et/ou locatifs sociaux dans les secteurs du pôle urbain desservis les commerces, les services et les équipements. Cet objectif de répartition de logements aidés privilégiera une politique de reconquête des logements vacants en centre-ville et centre-bourg.
- Le DOO recommande d'organiser et planifier la production de logements sociaux à l'échelle de la Communauté de communes et mettre en place une politique de gestion et de suivi du logement : 20 à 25 % des logements créés sur le territoire seront des logements aidés ou conventionnés sous réserve de faisabilité technique et financière (initiative publique et initiative privée, notamment dans le cadre des OPAH). Cette orientation favorise une création plus forte sur les secteurs "à fort développement".
- Le Document d'Orientation et d'Objectifs complète ces prescriptions par plusieurs recommandations visant à aller plus loin dans cette démarche. La diversité des formes urbaines devra également être recherchée au sein de chaque commune mais surtout au sein des opérations chaque fois que cela sera possible, afin de satisfaire le plus large panel des besoins et assurer une certaine mixité sociale.

1.3.3 Conforter l'offre en logements destinés aux populations spécifiques

- Le Document d'Orientation et d'Objectifs propose une traduction concrète de cet objectif par la mise en place d'une démarche en faveur de l'adaptation des logements (en particulier pour le parc existant en ce qui concerne l'adaptation au handicap. Cette démarche doit également être l'occasion de développer et de valoriser les travaux du pôle domotique. La mise en œuvre du pôle domotique nécessitera des besoins supplémentaires en logements à destination des étudiants, des enseignants et des chercheurs. Ainsi le SCoT recommande de créer sur la ville de Guéret les logements nécessaires pour les étudiants par initiative publique, par réhabilitation ou à défaut par construction neuve, si les besoins se font sentir.

1.3.4 Planifier la production foncière

- Le DOO recommande aux collectivités de se doter des moyens et outils en matière d'action foncière pour permettre à ces dernières qui souhaitent relancer une action foncière, de dresser un état des lieux de leur contexte d'intervention et de définir un plan d'actions adapté et des orientations de moyens à mettre en place, notamment à travers l'élaboration du PLH, à l'échelle du territoire du SCOT. Cette disposition vise à favoriser la mise en œuvre des objectifs du SCoT en matière d'habitat.

1.4 CONSOLIDER, ORGANISER LE MAILLAGE EN ÉQUIPEMENTS SERVICES, STRUCTURER ET CONSOLIDER UNE ARMATURE TERRITORIALE

1.4.1 Renforcer et optimiser de l'offre en équipements à différentes échelles

A- Les équipements de rang communautaire

- Le Document d'Orientation et d'Objectifs propose d'adapter l'offre en équipements à un territoire de 29 000 à 30 000 habitants. En lien avec la stratégie de multi-polarisation, le DOO entend maintenir et affirmer un niveau de services adapté sur le pôle urbain et les pôles d'équilibre ou un réseau d'équipements et services efficace sur chacun de ces secteurs. En cela, le DOO vise également à renforcer la solidarité et la mutualisation des équipements entre les communes, dès que cela est possible.

B- Les équipements de proximité

- Dans la partie 1.3.1. B.), le Document d'Orientation et d'Objectifs précise quels services ou équipements doivent être présents, pour tout résident du territoire à plus de 15 minutes, entre 10 et 15 minutes et moins de 10 minutes. Cette déclinaison de l'offre de services et équipements permet d'assurer une certaine équité entre tous les habitants du territoire SCoT. Il s'agit par la suite de vérifier que l'offre actuelle est suffisante et, en cas d'insuffisance, de la développer.

C- Le développement du Très Haut Débit

- Le Document d'Orientation et d'Objectifs introduit également un ensemble de prescriptions et recommandations visant à améliorer l'accès de la population aux équipements numériques, notamment afin de réduire la fracture numérique, diminuer certains déplacements et proposer un niveau de services de qualité sur les principaux sites (santé, enseignement supérieur et recherche, enseignement secondaire et notamment les lycées, administrations publiques, lieux de résidence et sites touristiques, sites économiques, commerciaux, artisanaux et industriels,...), pôles d'emplois et usagers.

1.5 ORGANISER LE DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS COMMERCIALES

- Le Document d'Orientation et d'Objectifs intègre obligatoirement, conformément à l'article L122-1-95 du Code de l'Urbanisme, un

⁵ L'article 17 de la loi ENE a créé l'article L122-1-9 du Code de l'urbanisme

« Le document d'orientation et d'objectifs précise les objectifs relatifs à l'équipement commercial et artisanal et aux localisations préférentielles des commerces afin de répondre aux exigences d'aménagement du territoire, notamment en matière de revitalisation des centres villes, de cohérence entre équipements commerciaux, desserte en transports, notamment collectifs, et maîtrise des flux de marchandises, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine bâti. Il comprend un document d'aménagement commercial défini dans les conditions prévues au II de l'article L. 752-1 du code de commerce, qui délimite des zones d'aménagement commercial en prenant en compte ces exigences d'aménagement du territoire.

Dans ces zones, il peut prévoir que l'implantation d'équipements commerciaux est subordonnée au respect de conditions qu'il fixe et qui portent, notamment, sur la desserte par les transports collectifs, les conditions de stationnement, les conditions de livraison des marchandises et le respect de normes environnementales, dès lors que ces équipements, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'organisation du territoire.

Document d'Aménagement Commercial (DAC). A titre indicatif, il semble opportun d'expliquer le contexte législatif et juridique, dans lequel le D.A.C. de la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury a été élaboré. Adoptée le 13 juillet 2010, la Loi portant Engagement National pour l'Environnement (E.N.E.), également baptisé « Grenelle II », vient renforcer le rôle du document d'aménagement commercial en faisant du D.A.C. une pièce obligatoire du SCoT. Elle confirme la volonté du législateur d'intégrer l'urbanisme commercial dans le droit commun de l'urbanisme. Le D.A.C. devient ainsi une pièce obligatoire du Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.), volet prescriptif du SCoT qui remplace le Document d'Orientations Générales (D.O.G.).

Sur le fond du D.A.C., la loi E.N.E. n'apporte pas de changement notable puisque la loi note que le Document d'Aménagement Commercial délimitera les zones d'aménagement commercial, comme c'était déjà le cas actuellement. Cela étant, le D.A.C. pourra désormais conditionner l'implantation d'équipements commerciaux, au sein des zones qu'il aura préalablement définies, à de nouveaux critères tels que les conditions de livraisons de marchandises et le respect des normes environnementales tandis que la desserte par les transports collectifs est une nouvelle fois réaffirmée comme un facteur essentiel.

Art. 17 : VIII. - Le présent article entre en vigueur six mois après la publication de la présente loi, le cas échéant après son intégration à droit constant dans une nouvelle rédaction du livre Ier du code de l'urbanisme à laquelle il pourra être procédé en application de l'article 25 de la présente loi. Toutefois, les dispositions antérieurement applicables continuent de s'appliquer lorsqu'un schéma de cohérence territoriale est en cours d'élaboration ou de révision et que le projet de schéma a été arrêté par l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale avant la date prévue à l'alinéa précédent.

- Le volet DAC du DOO propose en lien avec la stratégie de multi-polarisation une hiérarchie commerciale basée sur trois niveaux de services à l'échelle du SCoT de la C.C.G.S.V. : la **fonction commerciale structurante** (niveau départemental et d'agglomération), la **fonction commerciale « intermédiaire »** et la **fonction commerciale de proximité**. Pour chaque type de fonction commerciale, le DOO recommande le type de surfaces de vente attendues et souhaitées. Les choix ont été établis au regard du diagnostic qui pointait notamment le fait que l'offre commerciale du territoire est aujourd'hui satisfaisante, au regard de la population (en nombre) présente sur le territoire. Cependant, il est à noter, une forte polarisation de l'offre en commerces et en services autour du cœur d'agglomération. La volonté, dans le cadre du SCoT, est principalement de dynamiser l'offre commerciale existante et la vie locale au sein des collectivités et à assurer un maillage équitable de l'offre commerciale sur le territoire entre zones urbaines et zones rurales. Le volet DAC du DOO propose donc une traduction concrète, afin de répondre à l'objectif de mettre en place un « **aménagement commercial durable** ». Aussi la volonté, est d'éviter le développement de nouveaux pôles commerciaux périphériques qui engendrent des impacts importants sur l'organisation et la perception du territoire (accroissement des déplacements conséquente – notamment en véhicules individuels, impacts paysagers importants aux abords des grands axes de communication,...). C'est pourquoi, les élus ont fait le choix de ne créer aucune nouvelle ZACo sur le périmètre du SCoT, l'objectif prioritaire étant d'intervenir sur les ZACo déjà existantes (Cf. 5 ZACO identifiées) à la date d'approbation du présent SCoT. Les prescriptions et recommandations pourront être précisées, par typologie, dans le cadre d'une modification du SCoT réalisée une fois que le contexte législatif et réglementaire le permettra.
- Le volet DAC du DOO propose, outre les outils d'ordre général présentés un peu plus haut, un ensemble de dispositions pour chacune des ZACo identifiées. Les prescriptions portent notamment sur les aménagements urbains, la prise en compte de la dimension environnementale et paysagère, les attentes et les besoins en matière de desserte en transports en commun et modes doux. Les recommandations visent quant à elles à mobiliser prioritairement le foncier libre ou les locaux commerciaux vacants (sous réserve des dispositions des plans de prévention des risques) en vue d'accueillir de nouveaux commerces et à privilégier une complémentarité des offres commerciales.
- De manière générale, le DOO prescrit :

 - ⇒ D'interdire l'implantation des commerces et ensembles commerciaux de plus de 1 000 m² de surface de vente en dehors du centre-ville de Guéret et des Zones d'Aménagement Commerciales (ZACo) identifiées,
 - ⇒ D'implanter les équipements commerciaux (toutes surfaces de vente confondues) au sein des ZACo ou en continuité des espaces urbanisés et enveloppes urbaines identifiées.
- En complément, le DOO recommande de :

 - ⇒ Privilégier l'implantation des commerces d'une surface de vente inférieure à 1 000 m² sur les pôles de proximité et les communes du pôle urbain ;
 - ⇒ Encourager l'implantation de commerces de plus de 300 m², voire 1 000m², au sein du centre-ville de Guéret, sur le pôle de proximité de Saint-Vaury, sur les ZACo

identifiées et sur les centres bourgs des communes du pôle urbain ;

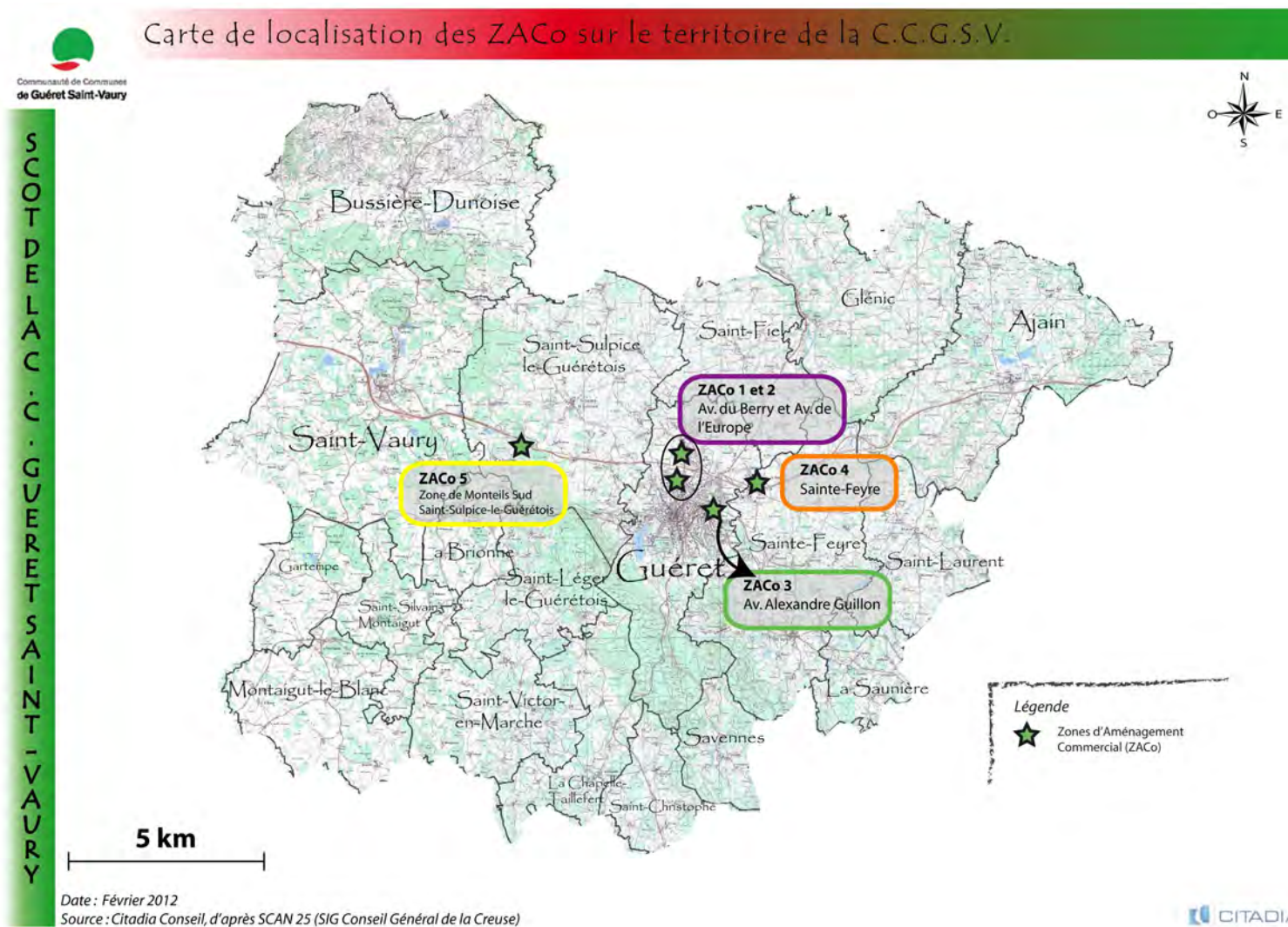
- ⇒ Favoriser l'implantation des commerces de moins de 300 m² dans le centre-ville de Guéret et dans les centres bourgs des pôles de proximité ou en continuité des espaces urbanisés.
 - ⇒ Créer les conditions de maintien ou de création de commerces itinérants dans les communes de la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury.
- ☛ Le volet DAC du DOO propose également une traduction concrète de ces orientations à travers un tableau synthétique afin de répondre à l'objectif de mettre en place un aménagement commercial durable et de clarifier les possibilités d'implantation des futurs commerces. Le DOO formule ainsi un ensemble de recommandations et prescriptions venant préciser les attentes en matière d'aménagement du territoire, de revitalisation des centres villes et des centres-bourgs, de cohérence entre équipements commerciaux, de desserte en transports collectifs et modes doux, de consommation économe de l'espace et de protection de l'environnement, des paysages, de l'architecture et du patrimoine.
 - ☛ Le volet DAC du DOO propose, conformément à l'article L122-1-9 du Code de l'Urbanisme, une délimitation des ZaCO sur le territoire du SCoT de la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury. Cinq ZaCo ont ainsi été déterminées, notamment à partir de la stratégie souhaitée par les élus et des éléments du diagnostic commercial réalisé dans le cadre de l'étude :
 - ⇒ La ZaCo 1 « Avenue du Berry et Avenue de l'Europe », aucune extension n'est envisagée sur ce secteur. Il s'agit dans un premier temps de prioriser le réinvestissement des locaux commerciaux vacants et dans un second

temps de conforter et densifier la zone commerciale déjà existante. La délimitation de cette ZACo n'engendre donc pas d'impacts sur des espaces agricoles et naturels, car elle concerne des emprises déjà occupées par de l'activité commerciale située en zone « U » du PLU de la Ville de Guéret.

- ⇒ La ZaCo 2 « Nord RD 145 », une extension d'environ 2,6 hectares est envisagée le long de la route de Saint-Fiel sur des espaces aujourd'hui occupés par l'activité agricole. Il conviendra de mesurer les impacts sur cet espace agricole lors de la réalisation des dossiers d'autorisations commerciales soumis à CDAC.
- ⇒ La ZaCo 3 « Av. Alexandre Guillon » : aucune extension n'est envisagée sur ce secteur et des espaces « disponibles » représentent une capacité de 1 hectare.
- ⇒ La ZaCo 4 « Sainte-Feyre – Le Verger Av. du Bourbonnais », aucune extension n'est envisagée sur ce secteur. La délimitation de cette ZACo n'engendre pas d'impacts nouveaux sur des espaces agricoles et naturels, car elle concerne des emprises soit déjà occupées par de l'activité commerciale soit des emprises situées en zone à urbaniser du PLU de la Ville de Guéret
- ⇒ La ZaCo 5 « Saint-Sulpice-le-Guéretois - Z.A. Le Monteil Sud », une extension d'environ 2,3 hectares est envisagée à l'arrière de la zone artisanale de Monteils Sud sur des espaces aujourd'hui occupés par l'activité agricole. Il conviendra de mesurer les impacts sur cet espace agricole lors de la réalisation des dossiers d'autorisations commerciales soumis à CDAC.

- L'extension des ZACo s'inscrit dans une vision à long terme (échelle temporelle du SCoT). L'aménagement de ces secteurs induira nécessairement le moment venu d'une procédure de révision du PLU de la Ville de Guéret et du PLU de Saint-Sulpice le Guérétois. Il conviendra de mesurer les impacts sur les espaces

agricoles et/ou naturels lors de la réalisation des dossiers d'autorisations commerciales soumises à CDAC. Toutefois, il est important de rappeler que la priorité des élus de la CCGSV est bien d'intervenir avant toute extension des ZACo identifiées, d'intervenir sur les locaux commerciaux vacants.



1.6 GÉRER, MAÎTRISER LA CROISSANCE DES DÉPLACEMENTS

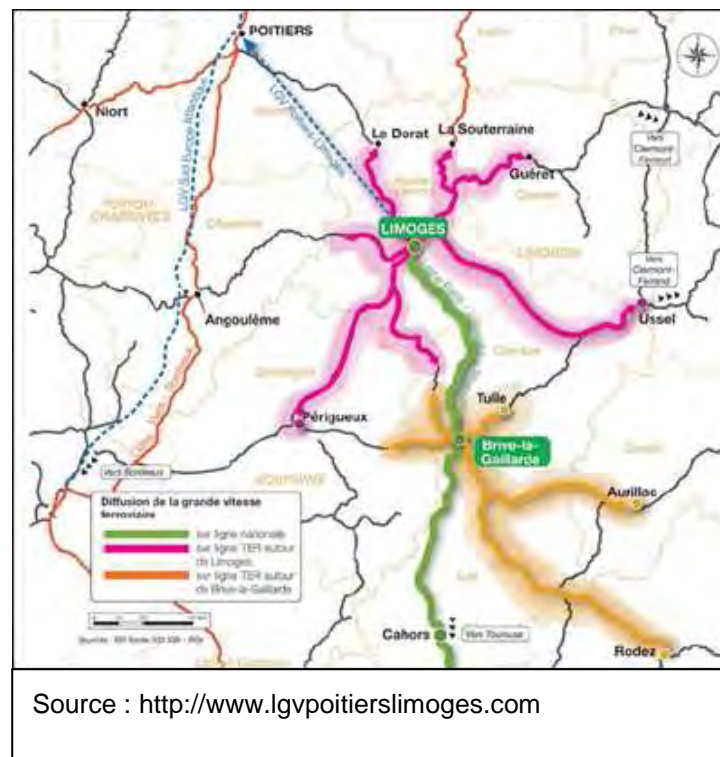
- L'urbanisme, l'organisation de l'agglomération et de son développement ont des conséquences directes sur les déplacements. La construction d'une « agglomération durable », répondant au souci d'économie d'espace, d'énergie et d'optimisation des investissements, est conditionnée par une organisation de l'urbanisation non dispersée, en cohérence avec les aménagements et les infrastructures de transports collectifs existants ou projetés, notamment les axes structurants de ce réseau. Afin de maîtriser les déplacements à leur source, l'objectif est de bâtir logements, équipements, commerces, services, activités économiques, emplois, à proximité des accès au futur réseau de transports urbains de la CCGSV.
- La maîtrise de la croissance du trafic routier et la satisfaction des besoins croissants en déplacements sur le territoire passeront à terme par la création d'une offre interne en transports urbains, la mise en place d'un réseau de Transports à la Demande (TAD) et le développement des pratiques multimodales et des déplacements dits « alternatifs ». En cohérence avec les spécificités actuelles du territoire et les objectifs de développement qui ont été définies, le SCoT identifie ci-après les priorités sectorielles et rappelle les conditions générales permettant d'atteindre cet objectif. Il s'agit de prescriptions et de recommandations destinées à guider les réflexions futures. Elles sont destinées à être précisées et évoluer ultérieurement au regard d'études spécifiques et de projets en matière de transports.
- Aussi, les réflexions sur l'ouverture des nouvelles zones d'urbanisation devront tenir compte du niveau de desserte par les

transports collectifs que la CCGSV pourra offrir au moment de l'élaboration et la révision des documents d'urbanisme communaux. Les secteurs ouverts à l'urbanisation les plus importants, en extension des centres villes et centres bourgs, doivent être situés à proximité du futur réseau de transports collectifs, de TAD et des 3 parkings relais envisagés sur Guéret.

- La Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury a engagé une étude sur la mise en place d'un Plan Global de Déplacements à l'échelle du territoire du SCoT. Le contexte d'étude montre que le réseau routier est bien développé dans ses axes est-ouest, les déplacements se font en grande partie en voiture, laissant peu de place aux modes alternatifs. Les transports en commun se réduisent au transport scolaire, ajouté d'un service minime pour le marché de la ville de Guéret.
- La création d'un réseau de Transports Collectifs qualitatif et efficace, qui suppose une organisation du cadencement, une fréquence de desserte attractive et une vitesse commerciale performante sur l'ensemble des trois lignes envisagées (ligne 1 et 2 et navette centre-ville), demande la prise en compte des transports collectifs dans les aménagements de voirie. Le diagnostic territorial a mis en exergue la tendance à l'accélération de la croissance du parc de logement et de la population sur les communes rurales ne s'est pas accompagnée d'une réorganisation économique. Le croisement des données met en évidence un éloignement croissant du domicile et du lieu de travail, fait générateur de déplacements plus nombreux et plus longs. Les besoins de mobilités accrus sont un poste de dépense important pour les ménages, d'autant plus que les transports alternatifs au véhicule individuel sont peu présents sur le territoire.

- Par ailleurs en matière de desserte ferroviaire, la liaison « Corail Intercités » Bordeaux – Lyon, via Périgueux, Limoges, Guéret et Montluçon est de qualité insuffisante et les liaisons vers Limoges se font essentiellement en car du fait de l'offre insuffisante en train (seulement 1 train A/R dessert la gare de Guéret). Toutefois, la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury va connaître dans les prochaines années une amélioration de sa desserte ferroviaire. Le projet LGV Poitiers - Limoges est un projet d'aménagement du territoire qui profitera aux départements du Limousin, du Poitou-Charentes et aux départements limitrophes.
- Le projet de LGV Poitiers-Limoges s'inscrit dans le réseau à grande vitesse de la façade atlantique qui reliera Rennes, Bordeaux, Toulouse et les territoires du Sud-Ouest à la frontière espagnole, à Paris et aux grandes métropoles françaises (Lyon, Lille, Strasbourg...) et européennes (Londres, Bruxelles...). L'objectif est de raccorder **Limoges à moins de 2h de Paris, Brive-la-Gaillarde à moins de 3h et relier Poitiers et Limoges en 35 minutes**. La LGV s'inscrit bien dans une logique de réseaux, en complémentarité avec la LGV Paris - Bordeaux, ainsi qu'avec les réseaux TER, d'autocars départementaux et de transports urbains. Réseau Ferré de France met en œuvre, avec l'Etat et la Région, le CPER 2007-2013 et le Plan Rail Limousin (signé en avril 2008), qui prévoient de lourds investissements pour moderniser les lignes régionales (Poitiers - Limoges, Guéret - Limoges, Tulle - Brive-la-Gaillarde, Ussel - Limoges et Périgueux - Limoges). La réalisation de la LGV Poitiers – Limoges permettra à la fois d'intégrer la région Limousin au sein des grands axes de déplacements européens et de renforcer le réseau des villes Limousines avec les autres territoires.
- L'amélioration et la modernisation de la desserte ferroviaire entre Limoges et Guéret ont été signée dans le cadre du Contrat de Plan

Etat / Région LIMOUSIN 2007 – 2013. Ce plan prévoit des investissements financiers importants sur les lignes TER de la région Limousin, inscrits au plan de relance et notamment la Ligne TER Limoges – Guéret (modernisation de la signalisation et renouvellement de 13,5 kms de voie objet de la présente opération). La rénovation de la ligne TER Limoges –Guéret aura des conséquences positives pour l'attractivité du territoire guéretois, notamment en matière de désenclavement, d'amélioration des conditions de déplacements et plus particulièrement une augmentation de l'utilisation de la liaison TER pour les navettes domicile-travail.



- Il existe actuellement une délocalisation des services vers le pôle régional qu'est Limoges, même si la fonction polarisante de Guéret est très forte. L'accessibilité aux services et aux soins est difficile autrement qu'en voiture, notamment pour la population vieillissante et pour les communes rurales du Sud-Ouest. Enfin, les principales zones commerciales, les principaux pôles d'équipements (scolaires, sportifs,...) de la C.C.G.S.V. sont accessibles uniquement en voiture. Le DOO propose une vision prospective en lien avec le programme d'actions du Plan Global de Déplacements, qui vise notamment à moyen terme, une desserte des principales zones commerciales par le futur réseau de transports urbains de la CCGSV.
- Le SCoT, à travers le diagnostic et le PADD identifie les enjeux en matière d'organisation et de définition de la politique de déplacements à toutes les échelles. La configuration de la communauté de communes a généré un développement essentiellement basé sur les déplacements automobiles dont l'utilisation est en partie incontournable, notamment pour les déplacements entre les différentes communes. Mais cet usage de la voiture engendre des problèmes de différentes natures : une demande accrue en stationnement autour des polarités, des nuisances (pollution, bruit, consommation d'énergie ...), un impact important sur le budget des ménages et des inégalités face à la mobilité (jeunes, personnes âgées, ménages démunis ...).
- La politique d'aménagement et de développement économique et urbain envisagée dans le SCoT invite à réduire les distances domicile-travail et domicile-équipement et à développer des moyens de locomotions peu polluants et peu coûteux.**
- Le Document d'Orientation et d'Objectifs propose des actions importantes pour d'une part limiter les besoins en déplacements (rapprochement des activités, des logements et des équipements) et d'autre part favoriser un report modal des véhicules individuels vers les transports collectifs et les modes doux. Le DOO expose les objectifs et enjeux issus des réflexions du Plan Global de Déplacements et laisse ensuite d'importantes marges de manœuvre aux collectivités pour développer les réseaux de transports alternatifs. Les différents acteurs compétents dans le domaine des transports devront se concerter pour développer et structurer l'offre existante et rechercher un développement cohérent, notamment avec la mise en place d'un Plan Global de Déplacements à l'échelle de la Communauté de communes. Tout comme pour les objectifs d'économie de foncier ou de production de logements sociaux, les prescriptions sont plus importantes pour les communes qui envisagent des rythmes de développement soutenus.
- Le Document d'Orientation et d'Objectifs propose d'améliorer la desserte du territoire, les liaisons routières entre les territoires ruraux et le pôle urbain, ainsi que les déplacements propres à chaque commune. L'amélioration du réseau routier existant ou la mise en œuvre de nouveaux axes routiers peuvent en effet être rendues nécessaires dans le but, d'une part, d'améliorer la sécurité, et d'autre part de renforcer l'accessibilité de certains secteurs du territoire du SCoT de la C.C.G.S.V.
- Le Document d'Orientation et d'Objectifs propose, à l'instar des transports collectifs, des actions importantes pour favoriser un report modal vers les modes doux (piétons et cycles), ainsi que les nouvelles pratiques liées aux mobilités (covoiturage, auto-partage ...). Le DOO entend créer les conditions afin de favoriser l'usage de transports offrant une véritable alternative au véhicule individuel

motorisé, notamment en améliorant les complémentarités entre modes de transports. En ce sens, le DOO propose un ensemble de prescriptions et recommandations de manière à favoriser les nouvelles pratiques liées aux mobilités et l'intermodalité, notamment depuis les gares de Guéret et Montaigut-le-Blanc.



II. LES OBJECTIFS ET PRINCIPES RELATIFS À L'ATTRACTIVITÉ ET LA CROISSANCE ÉCONOMIQUE, AU DÉVELOPPEMENT DES ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET LA CRÉATION DE NOUVEAUX EMPLOIS

2.1 AFFIRMER LA PLACE DE L'AGGLOMÉRATION DE GUÉRET DANS LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE RÉGIONAL. OPTIMISER LE STATUT DE VILLE PRÉFECTURE

- Le Document d'Orientation et d'Objectifs, dans la droite ligne du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, rappelle la nécessité de développer et dynamiser les activités économiques sur l'ensemble du territoire. L'attractivité du territoire tient en partie sur sa propension à mobiliser des capacités de communication, de management, ainsi que des capacités à mobiliser la matière grise, l'innovation technologique. L'objectif est de porter une réelle politique économique qui favorise une organisation complémentaire entre les différentes parties du territoire et concilie développement périphérique et développement des centres villes et centres-bourgs. En lien avec la stratégie de multi-polarisation, le DOO propose une hiérarchie entre le pôle urbain, les pôles d'équilibre et les autres communes du territoire.
- Le DOO tend à favoriser le développement d'activités de pointe et de filières d'innovation qui, tout en créant une nouvelle dynamique économique, contribueraient à affirmer et consolider l'image du territoire en tant que pôle économique majeur du département de la Creuse et une lisibilité plus importante à l'échelle régionale. Les

actions en faveur du développement de la recherche et de l'innovation peuvent notamment s'appuyer sur la présence du pôle « domotique et santé » et du pôle « éco-activités industrielles ».

2.2 AFFIRMER LA PLACE DE L'AGGLOMÉRATION DE GUÉRET DANS LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE RÉGIONAL ET STRUCTURER LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE À PARTIR DES ATOUTS DU TERRITOIRE

2.2.1 Conforter l'offre en foncier « industriel » équipé et desservi, et articuler formation, emploi, recherche et innovation

- Le Document d'Orientation et d'Objectifs, conformément aux objectifs fixés dans le cadre du PADD, vient préciser les conditions de développement des sites d'activités économiques (quelle qu'en soit la vocation) afin d'éviter le développement de sites déconnectés du tissu urbain environnant et de limiter le développement de zones qui fragilisent le tissu d'entreprises déjà implantées à proximité (notamment celles de centre-ville ou de centre bourg). Parmi les principales mesures envisagées, notons :
 - ⇒ le souhait de limiter la consommation de foncier « non occupé » réellement par les activités ;

⇒ le souhait de positionner les zones d'activités en concertation entre les différentes collectivités.

- Le Document d'Orientation et d'Objectifs propose également une stratégie économique s'appuyant sur les spécificités de chaque secteurs géographiques du territoire en valorisant leurs atouts respectifs. Est ainsi précisée la vocation économique de chaque secteur. Une attention particulière sera portée sur les zones implantées au nord de Guéret et bénéficiant d'une desserte ferroviaire afin de prévoir des possibilités de développement de l'activité de fret ferroviaire. Enfin, au même titre que l'objectif de réduction foncière à vocation résidentielle, le DOO précise qu'en dehors des ZAE identifiées, aucune nouvelle ZAE ne pourra être créée sur le territoire de Guéret Saint-Vaury. L'objectif est d'éviter la multiplication des ZAE et de fait de réduire la consommation foncière à des fins économiques de manière à définir une réelle stratégie en matière d'aménagement économique du territoire.
- Les PLU et cartes communales veilleront à faciliter la production et l'implantation de dispositifs d'énergies renouvelables dans les Zones d'Activités Economiques (toitures, façades,...), de manière à s'inscrire durablement dans la philosophie de la loi portant Engagement National pour l'Environnement.

2.2.2 Conforter l'assise locale de l'artisanat, des activités économiques et services de proximité (économie présentielle)

- L'artisanat constitue une partie de l'ossature économique locale, en particulier sur les espaces ruraux. Ainsi, le Document d'Orientation et d'Objectifs propose pour conforter l'assise locale de l'artisanat et permettre l'implantation d'activités artisanales, de réserver l'accueil d'activités artisanales et des activités économiques et services de proximité sur des sites spécifiques ou

au cœur des espaces urbanisés et/ ou en continuité, dans les pôles de proximité (Saint-Vaury, Ajain, Bussière-Dunoise, Montaigut-le-Blanc, La Chapelle-Taillefert) et sur les communes du pôle urbain (Guéret, Sainte-Feyre, Saint-Sulpice-le-Guérois, Saint-Laurent et Saint-Fiel).

- Le DOO permet par ailleurs, l'implantation ponctuelle d'activités artisanales sur le reste du territoire et envisage l'accueil d'artisanat d'art sur la commune de Glénic.

2.2.3 Optimiser les capacités d'accueil et améliorer la qualité paysagère des sites d'accueil

- La CCGSV a mis en œuvre le « Système de Management Environnemental » (SME) et bénéficie d'une certification ISO 14001 pour les activités de conception, aménagement, gestion et accueil d'activités nouvelles sur le Parc Industriel de l'Agglomération de Guéret et sur la zone d'activités « Cher du Cerisier ». Les dispositions du DOO visent à conforter et à développer ces démarches qualitatives sur les principaux sites d'accueils d'activités. Le DOO prévoit également d'étendre le dispositif aux « vieux » sites existants.

2.3 RENFORCER, CONFORTER LES ACTIVITÉS AGRICOLES ET FORESTIÈRES LOCALES

- Le Document d'Orientation et d'Objectifs, à travers son chapitre 2.3. propose des actions fortes afin d'assurer les conditions favorables au maintien, à la reprise, voire au développement des activités agricoles.

- Le Document d'Orientation et d'Objectifs invite ainsi à économiser très largement les espaces de production en imposant de justifier des capacités et du potentiel de densification ou de renouvellement urbain avant toute ouverture de nouvelle zone à l'urbanisation, en interdisant le développement de zones d'habitat en discontinuité des villages et hameaux (mitage), en positionnant les terres irriguées, drainées ou irrigables en zone Agricole dans les documents d'urbanisme.
- Le Document d'Orientation et d'Objectifs incite également à réaliser une analyse fine de l'activité agricole dans le cadre des documents d'urbanisme, en relation avec les acteurs du monde agricole. Le DOO impose ainsi la réalisation d'un volet agricole du diagnostic, dont plusieurs points à aborder sont précisés en prescriptions.
- Le Document D'Orientations et d'Objectifs préconise par ailleurs un maintien des distances d'éloignement plus importantes que le régime réglementaire aux abords des bâtiments agricoles.
- Le Document d'Orientation et d'Objectifs propose également de favoriser par une traduction réglementaire appropriée dans les documents d'urbanisme, la diversification des productions locales et l'installation de jeunes agriculteurs.
- Le DOO propose un certain nombre de recommandations qui visent à développer des pratiques agricoles et forestières raisonnées et durables, qui respectent les cycles de vie de la biodiversité et qui participent à la mise en valeur les richesses du monde agricole et forestiers. L'objectif est bien d'assurer la pérennité de la ressource dans le temps (pérenniser le potentiel économique de ces deux secteurs d'activités) et dans l'espace (protéger la ressource et le foncier).

2.4 VALORISER LE POTENTIEL TOURISTIQUE

- Le Document d'Orientation et d'Objectifs incite les collectivités à conforter au sein des documents d'urbanisme locaux les atouts touristiques présents et précise certaines actions destinées notamment, à améliorer les installations liées aux activités VTT, randonnées et à l'hébergement qui constituent des piliers importants de ce secteur économique. Il représente un secteur de diversification possible et un moyen de conforter l'attractivité résidentielle du territoire. Cette dimension économique constitue en particulier une opportunité pour certains secteurs ruraux.



III. LES OBJECTIFS ET PRINCIPES RELATIFS À LA PROTECTION, LA GESTION ET LA VALORISATION D'UN TERRITOIRE « NATURE »

3.1 PRÉSERVER LES RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

3.1.1 Protéger la ressource en eau et améliorer la qualité

- Le Document d'Orientation et d'Objectifs (D.O.O.) propose de porter un nouveau regard sur les espaces naturels. Ils doivent devenir de véritables espaces d'aménagement pour une amélioration du cadre de vie, au service de la population. Les espaces naturels ne doivent plus être perçus comme de simples réserves foncières pour une urbanisation éventuelle. Ils doivent être conçus comme des espaces structurants du territoire tant dans leurs valeurs environnementale et paysagère que dans leurs valeurs de vie.
- L'état initial de l'environnement et le projet d'aménagement et de développement durables ont montré l'importance de l'eau et des espaces naturels dans l'organisation géographique du territoire. Le territoire est constitué par les continuités naturelles majeures basées sur les grands ensembles naturels (vallées étroites, massifs boisés,...). Notons que la loi Engagement National pour l'Environnement (loi E.N.E.) du 12 juillet 2010, communément appelée « Loi Grenelle II », vise à renforcer la prise en compte des problématiques environnementales, notamment lors de l'élaboration des documents de planification et d'urbanisme. Dans le cadre de l'élaboration du présent SCoT de la Communauté de

communes de Guéret Saint-Vaury, un travail a été mené, dès la phase de diagnostic, pour identifier les sites environnementaux majeurs qui méritent d'être préservés.

- Le Document d'Orientation et d'Objectifs veille à assurer un traitement des rejets plus important et propose d'économiser la ressource en eau. Ainsi, le DOO insiste dans son chapitre 3.1.1. tant sur les aspects qualitatifs et quantitatifs de la ressource en eau. Les collectivités devront impérativement lors de la révision ou l'élaboration de leur document d'urbanisme, vérifier la bonne adéquation entre potentiels de développement urbain et capacités d'alimentation en eau potable.
- D'un point de vue qualitatif, le SCoT insiste sur la nécessité d'anticiper les besoins en assainissement collectif pour les communes dynamiques et de développer, à horizon 2030, des dispositifs de collecte et de traitement des eaux usées qui soient considérés comme « conformes à la législation en vigueur et non polluants » au moins à 90 %. Le DOO propose également de prendre en compte les extensions urbaines dans les zonages d'assainissement de chaque commune. Tout projet d'extension doit être en adéquation avec la capacité actuelle ou potentielle des réseaux et la capacité des STEP à accepter ces nouveaux volumes et charges de pollution.
- En ce qui concerne les eaux pluviales, le SCoT impose la réalisation d'un diagnostic territorial de la gestion des eaux pluviales à l'échelle de la C.C.G.S.V. et/ou à l'échelle des bassins versants de façon à connaître l'état des réseaux de collecte.

- Il impose également la réalisation de dispositifs de collecte et de traitement des eaux pluviales pour les opérations d'aménagement et imposer aussi la collecte ou la réutilisation pour partie des eaux pluviales pour toute construction nouvelle dès lors que son emprise au sol est inférieure à 75 %.

3.1.2 Préserver la ressource en sol (outil agricole et sylvicole) en limitant la consommation des espaces agricoles et naturels

- Les espaces naturels et plus particulièrement les espaces forestiers occupent la majeure partie du territoire du SCoT. Valoriser les qualités paysagères, la biodiversité et répondre à ce « désir de nature » par les populations constituent des enjeux prioritaires. Les espaces agricoles composent aussi une importante partie de l'armature du Guéretois. Leur rôle est multiple : en tant que ressource économique, régulateur écologique du cycle de l'eau et dans l'organisation spatiale par les respirations et la lisibilité du territoire dans un contexte paysager qui reste fortement boisé. L'activité agricole contribue à l'entretien et au maintien des paysages. La protection, la préservation et la mise en valeur des espaces agricoles, naturels et forestiers est donc un enjeu majeur du SCOT, auquel la Communauté de communes de Guéret Saint-Vaury souhaite répondre favorablement. Il s'agit de conforter la pérennité de ces espaces, qui constituent des principaux atouts du territoire.
- Le Document d'Orientation et d'Objectifs propose de densifier les secteurs ouverts à l'urbanisation comme évoqué plus haut (point B). Ainsi, le DOO prévoit pour justifier la consommation de terres agricoles à des fins urbaines, que les documents d'urbanisme communaux devront imposer la réalisation d'études agricoles précises afin de :

- ⇒ d'éviter la sanctuarisation des espaces agricoles, naturels et forestiers à l'aveugle ;
- ⇒ d'identifier et de hiérarchiser l'aptitude des terres agricoles
- ⇒ de fournir une connaissance des tendances de reprises des exploitations agricoles
- ⇒ d'identifier les espaces qui peuvent muter vers de l'urbanisation et de justifier ces choix au regard de leur potentiel de production

- L'ensemble des prescriptions et recommandations formulées dans le DOO visent clairement à limiter le « grignotage » des terres agricoles par l'habitat (et notamment par l'habitat individuel). D'une manière générale, la région Limousin est victime d'un paradoxe tout à fait surprenant. En effet, alors que le rythme de construction est assez faible et que la population est peu nombreuse, il convient de noter que la consommation d'espace ramenée à chaque construction est deux fois plus importante que dans le reste de la France. Une offre importante, un coût du foncier assez faible ainsi que l'impression d'avoir une ressource inépuisable expliquent sans doute en partie les raisons de cette réalité que les élus locaux souhaitent endiguer au travers des élaborations du SCoT et dans la déclinaison de ces grandes orientations dans les documents d'urbanisme communaux.
- Aussi, l'ensemble des prescriptions et recommandations formulées dans le DOO visent à limiter au maximum la banalisation des paysages en interdisant les extensions urbaines linéaires le long des axes de communication sans lien avec le bâti existant, mais en privilégiant l'aménagement de quartiers bien structurés. Ce principe de non extension linéaire a pour but de réduire le fractionnement des milieux. Compte-tenu des caractéristiques locales, des exceptions à la marge pourront être tolérées, mais

devront toutefois être justifiées (Cf. comblement des dents creuses,...).

- Le DOO définit une stratégie claire en matière de développement économique. Il prescrit de conforter et de développer les parcs d'activités existants sur le territoire guéretois. L'objectif est de réduire la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers à des fins résidentielles, mais aussi, à des fins économiques. Pour rappel, le DOO affirme qu'aucune extension ou création de nouvelles zones d'activités ne sera possible sur le territoire de la CCGSV.
- Le DOO définit également un objectif de consommation économe de l'espace avec une évolution progressive dans le temps, selon des périodes de 6 ans en lien avec la périodicité de l'évaluation environnementale du SCoT. Cette évolution graduelle est destinée à faire évoluer progressivement et par étape, les modes et les pratiques d'aménagement et développement urbain du territoire.

3.2 MAINTENIR L'ÉQUILIBRE DE LA BIODIVERSITÉ DES ESPACES NATURELS

- Le diagnostic a identifié la nécessité de préserver les cours d'eau et les zones humides aux abords des cours d'eau. Cet objectif concorde avec les avancées législatives sur la protection de ces milieux (adoption de la loi ENE). Le SCoT préconise ainsi de préserver les zones humides de toute construction ou aménagement nouveaux entraînant une dégradation ou une destruction des fonctionnalités écologiques du site. Les sites identifiés dans la cartographie jointe devront faire l'objet d'une attention particulière. Toute atteinte à ces espaces devra faire l'objet d'une justification de l'impact limité sur les milieux présents

(mesures compensatoires,...).



Source Citadia

- L'ensemble des zones de connexion biologique et des habitats connectés, doit également faire l'objet d'une attention particulière.
- L'ambition est également de promouvoir un « territoire à vivre » où la protection et la préservation de l'environnement contribuent au

développement local. L'environnement doit être pris en compte comme un système en fonctionnement : la nature fonctionne avec les occupations humaines. Il s'agira de prendre en compte les interrelations entre la nécessaire protection et les objectifs de développement.

- Le Document d'Orientation et d'Objectifs propose un premier travail d'identification des éléments constitutifs des réservoirs de biodiversité et continuités écologiques du territoire à préserver. Sans chercher à empiéter sur le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) qui sera mis en place, les élus ont souhaité réaliser une première base de travail pour que les éléments structurants de la biodiversité soient d'ores et déjà identifiés et protégés dans le cadre du SCoT. Ainsi, une cartographie, dans un format lisible annexé au DOO, a été réalisée afin d'identifier :
 - ⇒ L'ensemble des cours d'eau et des zones humides associées présentes sur le territoire ;
 - ⇒ Les grands réservoirs de biodiversité (ZPENS, Natura 2000, ZNIEFF ou autres espaces remarquables) de nature humide, boisée ou ouverte ;
 - ⇒ Les milieux boisés ;
 - ⇒ Les principales continuités écologiques humides, boisées ou ouvertes,
- Pour l'ensemble de ces éléments, le DOO formule des mesures à intégrer dans le cadre des documents d'urbanismes locaux afin que ce schéma des espaces naturels et de continuités écologiques à préserver soit respecté.

3.3 PROMOUVOIR LES COMPOSANTES IDENTITAIRES ET STRUCTURANTES DES PAYSAGES ET MAÎTRISER LA QUALITÉ DES EXTENSIONS URBAINES

- Le Document d'Orientation et d'Objectifs insiste sur l'importance de préserver la qualité des paysages et du cadre de vie, composante essentielle du territoire du SCoT de la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury. En ce sens, le DOO vient préciser un certain nombre de prescriptions et recommandations et notamment :
 - ⇒ Prendre en compte les points forts du paysage à valoriser ou recomposer dans tout programme d'extension urbaine ;
 - ⇒ Prendre en compte les sites naturels à valoriser et coupures vertes à matérialiser dans les documents d'urbanisme ;
 - ⇒ Interdire le développement linéaire le long des voies à grande circulation, des routes nationales et départementales et des itinéraires de découverte du territoire et le limiter strictement le long des autres axes routiers ;
 - ⇒ Limiter l'impact paysager des infrastructures de transports existantes et futures ;
 - ⇒ Elaborer des documents d'urbanisme sur l'ensemble des communes ;
 - ⇒ Identifier dans les PLU communaux et intercommunaux les paysages emblématiques au titre de la Loi Paysages
 - ⇒ Réglementer les possibilités de restructuration des sites patrimoniaux identifiés au préalable (art. L123.1.7 ou L.123.1.9 du Code de l'urbanisme) ;
 - ⇒ Limiter les possibilités de construction à proximité (risque d'impact négatif) des sites patrimoniaux ;

- ⇒ Préserver dans les PLU communaux et intercommunaux les alignements d'arbres ou spécimen remarquables (identification au titre de la loi Paysages ou au titre des Espaces Boisés Classés ...
 - ⇒ Assurer la mise en scène et la promotion de ces sites en proposant, notamment, des classements en zone naturelle dans les Plans Locaux d'Urbanisme de tous les « écrans » naturels qui encadrent les sites remarquables.
- ☛ Les dispositions du DOO visent ainsi à inciter les communes à s'engager dans des démarches d'extensions urbaines de qualité. Ainsi, quelques éléments de pédagogie et d'exemples sont introduits dans le DOO pour illustrer les attendus de ces objectifs.

3.4 PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES MAJEURS DANS LES CHOIX D'URBANISME POUR PROTÉGER LES POPULATIONS ET LES ACTIVITÉS - LIMITER, GÉRER LES POLLUTIONS ET LES NUISANCES

- ☛ Le Document d'Orientation et d'Objectifs affirme la volonté de limiter l'exposition des populations et des biens à des risques et nuisances susceptibles d'impacter la santé publique. Le DOO définit ainsi un ensemble de dispositions à prendre en compte pour permettre de réduire l'impact de l'homme sur l'environnement mais également l'impact des activités humaines sur la santé. A ce titre, le DOO impose notamment, outre le respect des Plans de Prévention des Risques (PPR), de limiter le développement de nouvelles constructions dans les zones inondables non couvertes par un PPRi et de mieux gérer les eaux pluviales. Les secteurs destinés à l'habitat seront pris en compte pour gérer l'implantation des activités source de nuisances et de risques. Par ailleurs une

démarche d'anticipation et de précaution est induite au profit d'une constructibilité limitée aux abords des principales voies de circulation source de pollutions et nuisance sonores.

- ☛ Le DOO introduit des recommandations qui visent à mieux gérer, traiter, recycler et valoriser les déchets générés à l'échelle du territoire.

3.5 CONTRIBUER À LA LUTTE CONTRE L'ÉMISSION DES GAZ À "EFFET DE SERRE », RÉDUIRE LA CONSOMMATION D'ÉNERGIE ET ENCOURAGER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

- ☛ Le Document d'Orientation et d'Objectifs incite à créer des aménagements et constructions respectueux de l'environnement et économes (en énergie et foncier notamment). D'autres mesures rappelées dans ce chapitre visent à limiter les distances domicile-travail et à favoriser les déplacements « non motorisés » et à permettre le développement des dispositifs destinés à la production d'énergies renouvelables. Ces engagements devront s'inscrire pleinement dans le Plan Climat Air Energie amorcé récemment par la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury.
- ☛ Le SCoT définit les choix d'aménagement et de développement pour le territoire à l'horizon de 15 à 20 ans. Il précise les orientations générales en matière d'urbanisation et de ce fait oriente aussi, les besoins en mobilité des populations. Le choix des élus sur la politique de l'habitat, la politique des déplacements auront des impacts directs sur les consommations et les besoins en énergie, ainsi que sur les émissions de gaz à effet de serre du territoire. Le SCoT promeut un modèle de développement moins

consommateur d'énergies fossiles et moins émetteurs de gaz à effet de serre. Ces ambitions passent obligatoirement par une maîtrise des besoins en déplacement et de la circulation automobile, une préservation de la qualité de l'air, une maîtrise de l'étalement urbain et une articulation entre urbanisation et transport dits « alternatifs ».

- La prise en compte des enjeux énergétiques et climatiques dans le SCoT est une dimension centrale, à laquelle la loi ENE du 12 juillet 2010 vient ajouter des exigences plus draconiennes en termes de réduction des émissions de gaz à effet de serre. En effet, le contexte actuel laisse apparaître d'une part, une montée en puissance des objectifs de réduction des consommations énergétiques et des émissions de gaz à effet de serre, et d'autre part une accentuation de plus en plus importante de la crise énergétique (raréfaction des énergies fossiles, coût croissant des sources d'énergie,...). Aux enjeux environnementaux se sont ajoutés des enjeux sociaux et économiques différents d'un territoire à un autre. Alors que certains sont confrontés au risque de voir se multiplier les situations de « précarité énergétique » (hégémonie de la voiture dans les modes de déplacements, logements énergivores,...), d'autres tel que la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury pourraient trouver dans le développement des énergies renouvelables, une opportunité de créer des emplois et de la richesse autour d'une ressource locale, notamment autour de la filière bois, ainsi que le solaire.
- La Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury a lancé récemment la définition d'un nouveau marché en vue de la réalisation d'un Plan Climat Energie Territorial (PCET). La CCGSV s'engage à répondre à l'objectif global de réduction des émissions de gaz à effet de serre (GES), en incluant notamment les

orientations et objectifs du Schéma Régional Climat, Air et Energie, lorsque celui-ci sera approuvé en 2013.

- Le DOO recommande de soutenir et de développer à l'échelle de la C.C.G.S.V. toutes initiatives permettant d'assurer une production énergétique locale, respectueuse de l'environnement, notamment en vue d'encourager peu à peu l'autonomie énergétique du territoire (filrière bois-énergie, valorisation des eaux usées / pluviales comme sources de chaleur, valorisation énergétique des déchets à l'échelle urbaine, énergie solaire, éolien,...). La ville de Guéret porte un projet de mise en service d'un réseau de distribution de chaleur, qui n'est encore qu'au stade du « projet ». Toutefois, le DOO recommande que les PLU des communes concernées devront rappeler à travers l'article 4 du règlement d'urbanisme, que le raccordement à un réseau de distribution de chaleur peut être imposé, lorsqu'il existe.