

PARTIE 4 – DEFIS ET ENJEUX



1. Les défis

1.1. A l'échelle de Creuse Grand Sud

« Le PLUI vise à offrir une **gamme diversifiée de logements et de services** pour répondre aux **besoins spécifiques** de chaque profil de population, en tenant compte de leurs besoins en termes de **taille**, d'**accessibilité**, de **proximité** des **services** et d'aides **financières**. »

« Les habitants sont là depuis quelques **générations**, accompagnés de **nouveaux habitants**. »

Habiter	Défis	
	Maintenir et développer l'économie	Préserver
Accueillir	Résilience de l'économie résidentielle : force des territoires ruraux qui ont une économie tournée vers le local (on absorbe mieux les chocs avec les circuits courts et les habitants consomment local et font vivre les entreprises du territoire) Au juste équilibre entre touristique et locatif à l'année : favoriser les logements locatifs temporaires pour nouveaux arrivants ? Limiter le Airbnb ?	Maintien du patrimoine bâti grâce aux nouveaux ménages sur le territoire et à leur rénovation
Grandir	Création du maillage d'une offre adaptée à la diversité du territoire : implantation des lieux d'accueil collectifs près des gros bassins d'emplois mais en gardant une offre répartie sur les autres communes (maillage de Maisons d'Assistantes Maternelles...)	Création d' espaces publics et partagés pour enfants (parcs, espaces jeux, vergers/jardins/forêts pédagogiques) Conservation de l' accessibilité et de qualité des espaces ENAF Création de lieux d'accueil et de projets pour enfants dans les lieux de nature emblématiques (STECAL...)
Se loger	Adaptation du bâti ancien vis-à-vis des exigences contemporaines Favoriser la proposition/création de locatif pour pallier au manque de logements en location et de logements passerelles	Préservation dans certains cas des dents creuses (soustraction positive) pour créer un espace vert/jardin... Conservation de la qualité de vie creusoise en consommant moins d'espace (densification douce : sur un terrain, plusieurs parcelles et logements, cf. programme BIMBY) Encourager la rénovation respectant le bâti ancien (matériaux, forme..., cf. Maisons Paysannes de France) Ne pas construire n'importe où : préserver les ENAF, les zones humides et préserver les vues (paysage commun) Encourager la densification et la rénovation du parc actuel plutôt que la construction neuve
Se rencontrer	Développement des commerces de proximité, bars/restaurants, lieux communs et publics , tiers-lieux, espaces partagés, co-working, lieux et ateliers partagés (locaux, outils et filières) Développement des loisirs de plein air , STECAL	Maintien et requalification des friches et des anciens bâtiments industriels Préservation ou création de jardins partagés et parcs (nature en ville). Quel lien à l'eau pour demain (plages, rafraichissement dans les bourgs, lieux de flânerie et de contemplation...). Quel lien au petit patrimoine anciennement au centre de la vie sociale et pouvant être à nouveau revalorisé ?
Se divertir	Développement du tourisme et des loisirs de plein air	Préservation du patrimoine environnemental et notamment l'eau pour les sports et activités de pleine nature
Se soigner	Accompagnement du parcours résidentiel des personnes âgées : Unités de vie pour personnes âgées, habitat inclusif, partagé... Renforcement du maillage du territoire pour une offre adaptée	Un environnement sain est favorable à la santé (qualité de l'air, ilots de fraîcheur, etc.)
Se déplacer	Création de lieux intermodaux pour le dernier kilomètre et maillage du territoire avec des arrêts mixtes (TAD, vélo électrique, covoiturage...)	Conservation des coulées vertes (TVB) pour le développement des mobilités douces (moins d'imperméabilisation des sols selon certains revêtements également) Sanctuarisation du patrimoine foncier ferroviaire

« Les besoins des différents ménages se **recoupent** naturellement, notamment en **matière de services et de commerces**. La **fragilisation** des **services de santé** ressort également de façon constante. »

Maintenir et développer
l'économie

Défis

« Le PLUi est là pour **anticiper les besoins** des entreprises en mesure de répondre à leur demande et **d'accompagner les projets** de développement. »

« Un territoire à **préserver** mais sans **empêcher** son **développement**. »

	Habiter	Préserver
Foncier à vocation économique	Le ZAN impose de repenser le rapport au foncier et implique une répartition entre les différents postes de consommation de foncier. Quelle répartition des droits à construire ?	L'optimisation du foncier économique (quelles tailles de parcelles et de bâti, quelle implantation ?). Sa mise en valeur et sa mutualisation pour moins consommer d'espace. Quelle place de la « nature » dans les ZA (loi APER et ZAN : imperméabilisation vs. végétalisation) ? Quelle place pour les Unités Touristiques Nouvelles (loisirs de plein air...) ?
Transitions	Une réponse d'équipements énergétiques et de télécommunication en cohérence avec les besoins : vers un traitement différencié en qualité et en robustesse en fonction de l' enjeu économique	Nos ressources sont précieuses il faut les gérer durablement et qu'elles servent dans un premier temps à capter de la valeur ajoutée sur le territoire Quelles solutions d'intégration architecturale et paysagère des infrastructures énergétiques, de chauffage et de télécommunication ?
Economie de proximité	Maintien d'un maillage territorial avec 4 pôles de différents rangs (aménités et commerces) tout en permettant aux bourgs d'avoir leur commerce / lieu de convivialité de proximité (agence postale, épicerie associative, bar...)	Favoriser les circuits courts dans la production et la distribution (PAT), consommer local, agriculture nourricière Prescription de manières de rénover pour faire perdurer des savoirs-faire, raviver le patrimoine bâti et encourager le développement de l'artisanat local
Tourisme	Les touristes sont peut-être les futurs résidents Vacance et bourgs abandonnés renvoient une image négative qui impacte le tourisme Résidences secondaires vs. Locatif pour nouveaux habitants à l'année ? Commerces et services de proximité favorisent l' attractivité touristique et ses retombées économiques	Le développement du tourisme patrimonial, de savoir-faire et du tourisme vert et bleu nécessite la préservation et la qualité du patrimoine bâti, environnemental et paysager Préservation de la qualité des eaux pour le tourisme nautique (barrage des Combes...)
Agriculture / Sylviculture	Développement d'une agriculture vivrière Préservation des anciennes granges pour reconversion en habitation ou diversification agricole (reconversion en lieu touristique, vente à la ferme, ferme pédagogique...) Fabrication de bois d'œuvre : acceptation d'une tolérance à la construction bois (lien entre pierre et bois pour les extension ou surélévation notamment)	L'agriculteur et le sylviculteur sont les « paysagistes » du territoire et participent à son évolution Gestion des risques naturels (les types d'usages et de pratiques peuvent aider à gérer les risques naturels ou au contraire les amplifier) Valorisation du petit patrimoine rural (muret, pêcheries, bacs à chanvre, chemins ruraux et forestiers, bardeaux en châtaignier...) pour l' attractivité touristique
Se déplacer	Développement des mobilités douces (vélo, rando...) et autres modes de déplacement pour les mobilités du quotidien et touristiques	La maîtrise foncière du réseau viaire ferroviaire pour de nouveaux projets ou pour une éventuelle remise en activité

« Il est indispensable que le futur PLUi prenne en compte les **réalités locales**, les **préoccupations spécifiques** de chacun de nos villages et de nos villes. »

« Les enjeux sont très différents selon que l'on se place dans un environnement **plus urbanisé**, comme à **Aubusson** ou **Fellefin**, ou dans un cadre **plus rural**, comme à **La Villedieu** ou **La Villefelle**. »

"Nous ne voulons pas **construire n'importe comment**. Nous voulons garder ce qui fait **l'identité de notre territoire**, tout en pensant à demain."

« **Préserver, ce n'est pas empêcher de faire**. C'est **encadrer le développement** pour qu'il soit intelligent, durable et cohérent. »

Préserver

Défis

	Habiter	Maintenir et développer l'économie
La qualité du paysage	La préservation et la valorisation du patrimoine bâti et naturel, du paysage proche et lointain, des espaces publics... contribuent à la qualité du cadre de vie et donc à l'attractivité du territoire	La qualité du paysage est en partie due à la forte présence de l'agriculture (pâtures, haies, cultures, granges...) mais aussi de la sylviculture (fermeture ou ouverture des paysages...) Le paysage typique de la Creuse est un atout pour le développement touristique Le développement des énergies renouvelables , des infrastructures énergétiques, des nouveaux bâtiments imposants (liés à l'agriculture, au commerce, à l'industrie notamment) et de leurs liaisons routières et parcs de stationnement ont un impact sur le paysage et sa qualité : leur implantation doit être pensée avec attention
Les ressources et milieux naturels	L'étalement urbain contribue à la perte de milieux naturels (ZAN) et de ressources Réflexion sur l'implantation des habitations et pour certains usages pour une bonne adaptation aux milieux naturels Certains modes d'habiter sont-ils compatibles avec la préservation des milieux naturels ? La biodiversité et les services qu'elle rend nous sont bénéfiques (fraîcheur, ombre, bois, eau stockée par les zones humides, réservoir à insectes pollinisateurs, gibiers, fruits et plantes sauvages...)	Les ressources naturelles présentent des potentiels de développement économique mais ne sont pas inépuisables Une richesse naturelle pour développer le tourisme vert et bleu Promotion des mobilités douces pour découvrir le territoire autrement (circuits vélo, chemins de randonnée, vélorail...)
Le lien ville/nature	Création d'îlots de fraîcheur en centre bourg et aide à l'infiltration de l'eau dans le sol (adaptation au changement climatique) Préservation d'alignements d'arbres soulignant des entrées de ville (qualité paysagère et ralentissement des conducteurs) Préservation de parcs et espaces verts pour des lieux de rencontre Les corridors écologiques sont maintenus grâce aux jardins, haies, arbres, parcs... Lien à l'eau pour l'agrément Adaptation aux nouveaux besoins : en cœur de bourg, la préservation d'espaces de nature peut rendre plus attractif Gestion des extensions urbaines pour garder une cohérence entre les bourgs et dans leur forme : éviter l'étalement et le mitage urbain	Des ZA qui intègrent la nature sont plus vivables et désirables La préservation d'espaces de nature favorise la liaison des ZA par les mobilités douces
Le patrimoine bâti	Le cachet de l'ancien attire et contribue à la qualité des espaces publics et de l'habitat Valorisation du petit patrimoine comme atout pour recréer des lieux de rencontre Préservation d'un petit patrimoine qui témoigne (puisards, levades, pêcheries... pour réguler l'écoulement d'enjeux toujours présents à considérer des eaux par exemple) Des logements anciens répondant déjà aux problématiques d'aujourd'hui : les maisons anciennes sont des maisons bioclimatiques avant l'heure)	La mise en valeur du patrimoine bâti nécessite des savoirs faire artisanaux Des espaces avec du cachet peuvent être reconvertis pour le tourisme, la création de commerces, d'ateliers... Des édifices et une histoire qui attirent : tourisme culturel
S'adapter aux risques	... naturels : un atout essentiel pour habiter les territoires (CF réfugiés climatiques, inondations à répétitions, etc.) : réflexion sur les implantations d'habitats (pentes, zones inondables, gestion des berges...) et sur la préservation des points de captage d'eau potable ... de pollution : visuelle (installations énergétiques et de chauffage, signalétique...), sonore (gestion de la proximité des axes de circulation, activités bruyantes...) ... de sécurité dans l'espace public et près des routes notamment	Les choix de développement économiques influent sur les risques : - Naturels (érosion du sol, imperméabilisation du sol, ruissellement et ravinement, inondations, destruction de milieux sensibles, perte de biodiversité, cassure des continuités écologiques...) - transports de marchandises dangereuses, ICPE, SEVESO, etc. - Pollutions sonores (zones d'activités, engins motorisés, industrie...); visuelles (bâts imposants, matériaux et couleurs peu adaptés, enseignes, coupes de haies et de forêts...), chimiques et déchets, - Surexploitation des ressources et perte de la qualité des milieux (air, eau, sol) - Sécurité (routière, conflits d'usages...)

« Nous ne pouvons pas **« habiter, maintenir et développer notre économie »** sur notre territoire, sans le **« Préserver »**, avec un grand P ! »

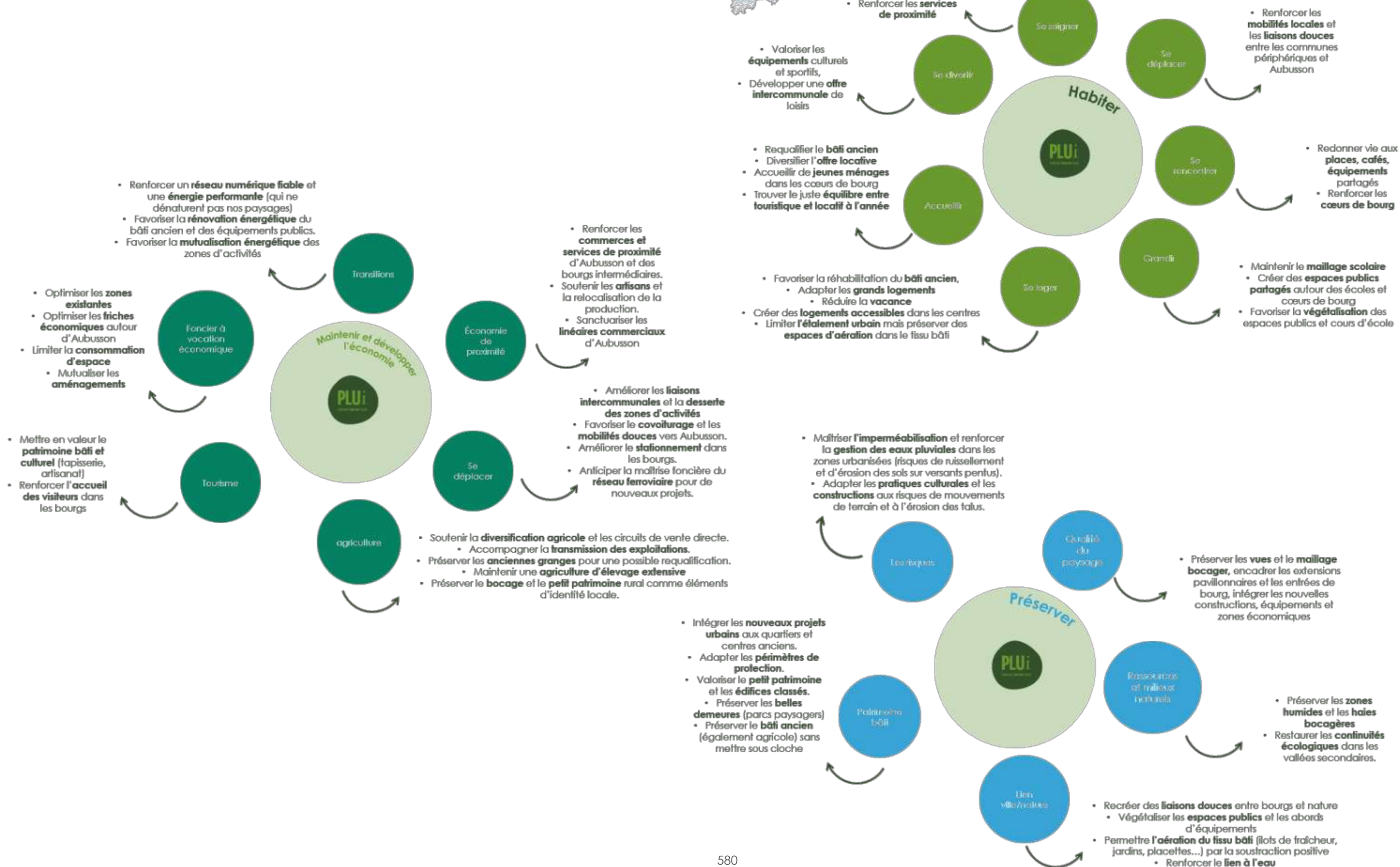
« **Préserver, c'est tenir ensemble deux exigences souvent opposées :**

- **Protéger ce qui fait la richesse** d'un territoire (ses paysages, son patrimoine, ses ressources agricoles)

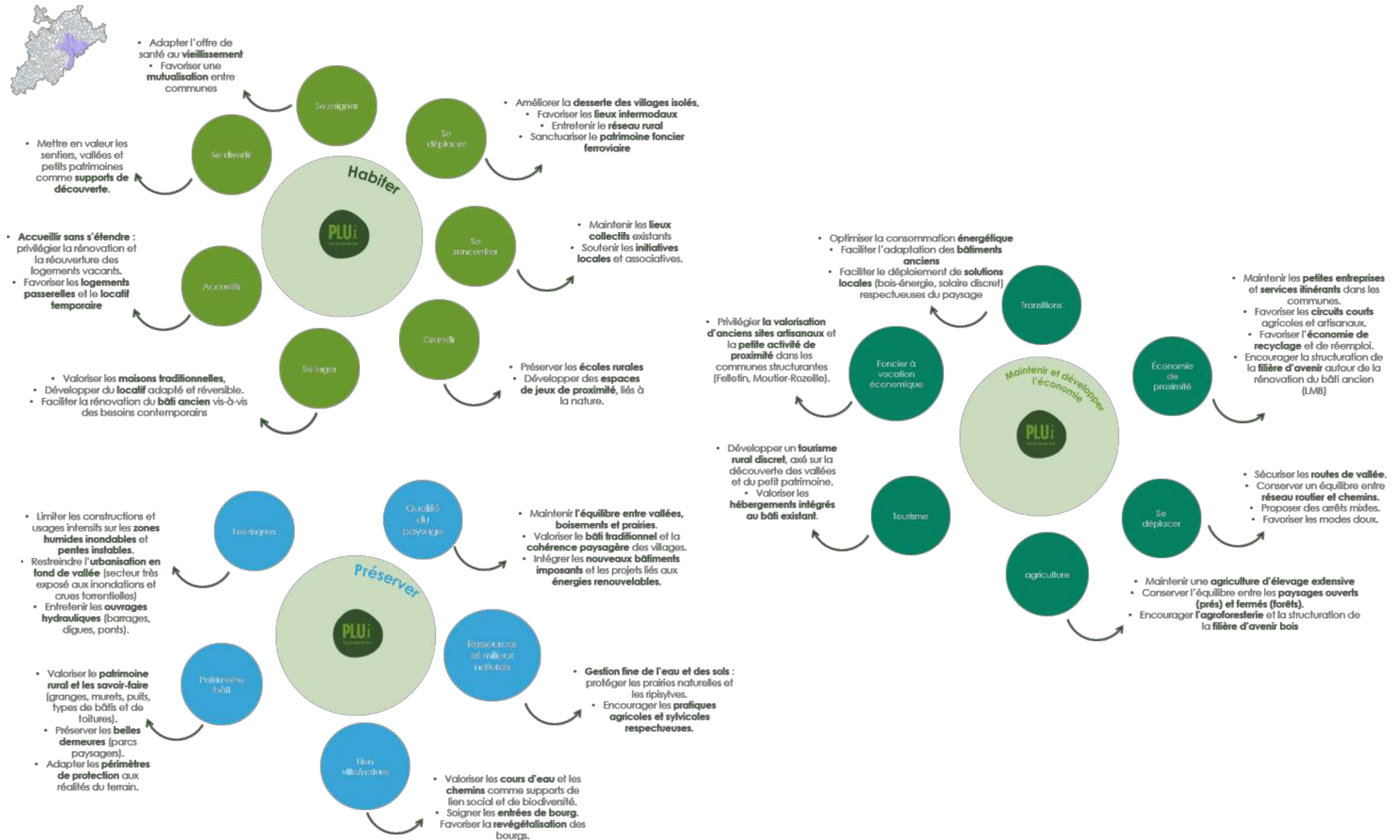
- **Ouvrir des perspectives** pour ses habitants, ses jeunes, ses entreprises. »

1.2. A l'échelle de chaque secteur géographique

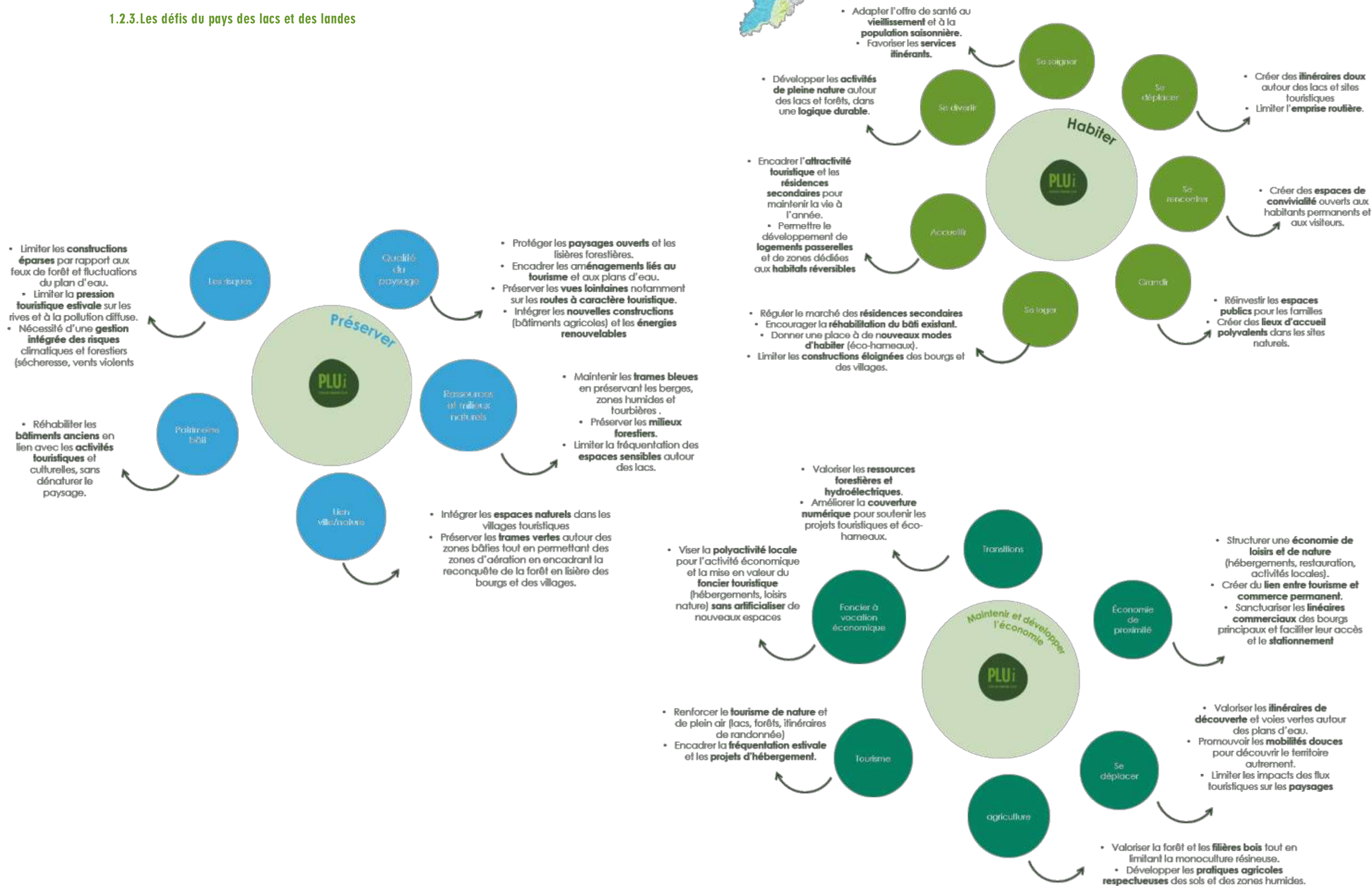
1.2.1. Les défis du pays des collines bocagères



1.2.2. Les défis du pays des hautes vallées pastorales



1.2.3. Les défis du pays des lacs et des landes



2. Les 11 enjeux

2.1. A l'échelle de Creuse Grand Sud

Les travaux menés au cours de la phase de diagnostic avec les élus et notamment le travail mené par croisement des grands défis auxquels le territoire devra faire face d'ici 2040 ont permis d'identifier :



Optimisation foncière

Un enjeu transversal, structurant et porteur pour l'ensemble du PLUI



Parcours résidentiel des ménages

Et la localisation de la réponse à leurs besoins



Rôle des petites communes

En complément de l'offre d'équipements, commerces et services des 4 communes pôles



Localisation projets économiques

(Dont agricoles, sylvicoles et touristiques) :
Tous les territoires/bâtiments peuvent-ils accueillir tous les projets ?
Faut-il spécialiser les ZA ?



Rôle central paysage, biodiversité et eau

Pour le maintien du vivant



Evolution risques naturels et climatiques

Les (A-)ménagements pour s'y adapter : Toutes les constructions et toutes les activités sont-elles compatibles avec tous les milieux ? Faut-il tout rebâtir les dents creuses ? Comment replanter ? ...



Intégration paysagère et urbaine

des bâtiments agricoles, des bâtiments d'activités, des zones d'activités économiques et des habitats.



Place des énergies renouvelables

Tous les territoires peuvent-ils accueillir tous les projets ? Certains autres enjeux doivent-ils prévaloir (paysage, biodiversité...) ?



Mobilités du quotidien

Comment améliorer le parcours dans et entre communes ? Comment concilier la place de la voiture et les usages en centre-bourg ?



Adaptation du bâti ancien

Aux besoins des ménages et des porteurs de projet :
Comment garder les villages vivants tout en conservant leur caractère typique ?



Lien social et vie de village

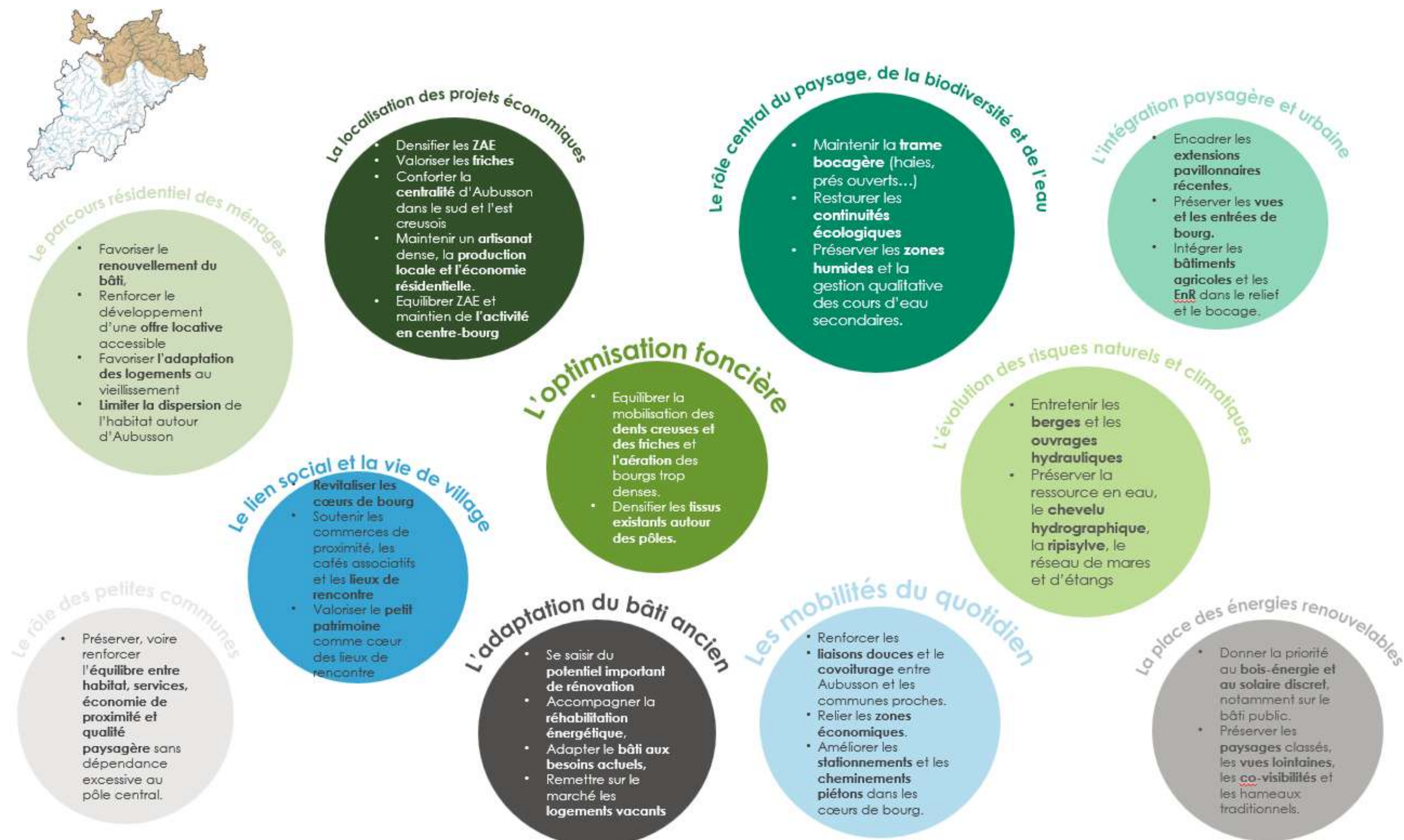
Quels lieux (intérieur comme extérieur) pour se rencontrer, s'intégrer, créer du lien ?

2.2. A l'échelle de chaque secteur géographique

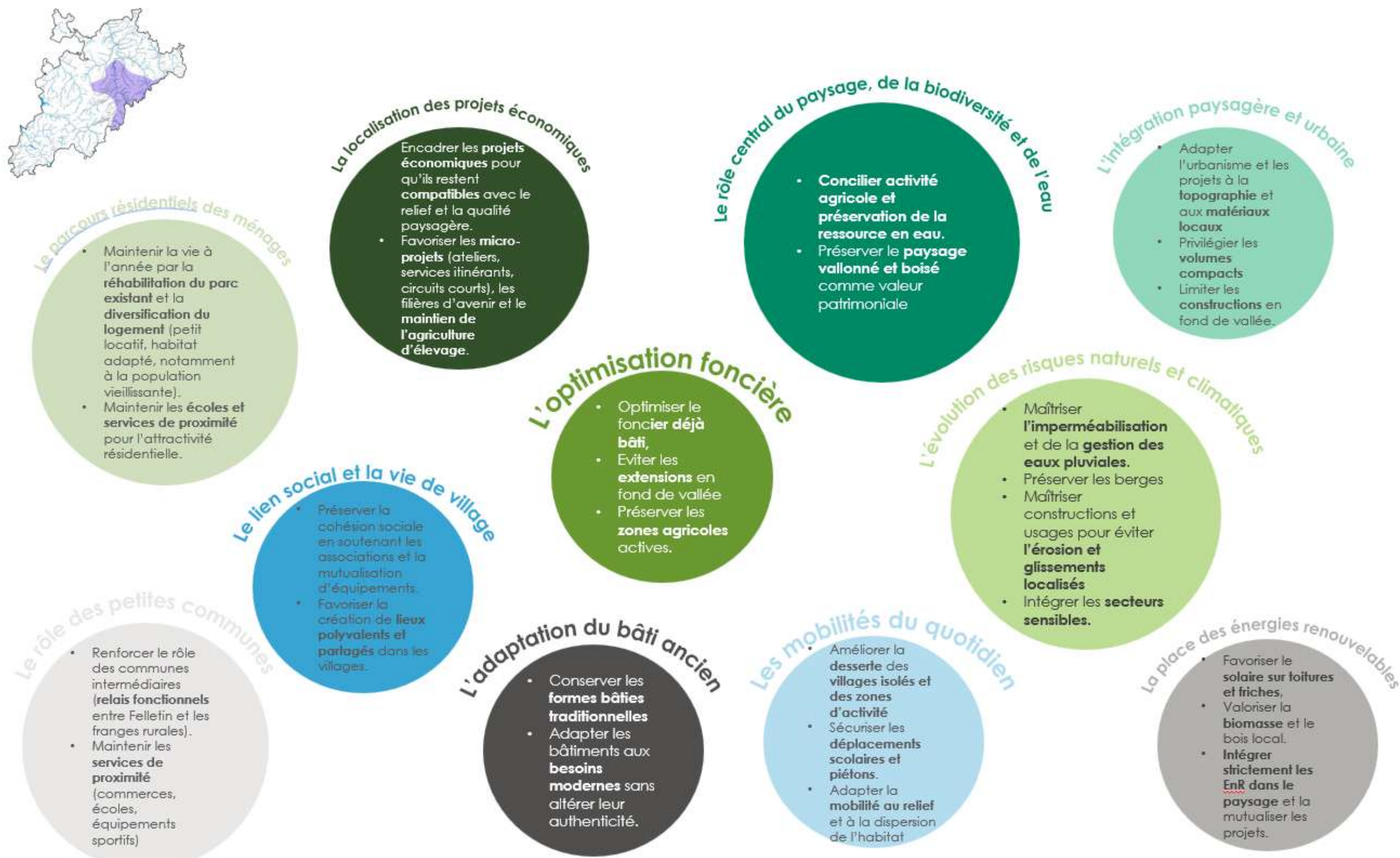
Ces enjeux qui concernent l'ensemble du territoire de Creuse Grand Sud, présentent des spécificités propres aux 3 secteurs géographiques travaillés lors des ateliers géographiques de concertation.

Ils ont ainsi été précisés et déclinés pour chacun des 3 pays.

2.2.1. Les enjeux du pays des collines bocagères



2.2.2. Les enjeux du pays des hautes vallées pastorales



2.2.3. Les enjeux du pays des lacs et des landes

