

## DEUXIEME PARTIE : CONTEXTE URBANISTIQUE

## I – Le SCoT de Guéret-Saint-Vaury

Le SCoT de la communauté d'agglomération du Grand Guéret est applicable depuis le mois de janvier 2013. Les éléments importants contenus dans le document d'orientations et d'objectifs (DOO) à retenir qui ont un réel impact sur l'élaboration de la carte communale de Bussière-Dunoise sont les suivants :

### 11 – Sectorisation du territoire communautaire

#### ➤ **Bussière-Dunoise est identifié comme pôle de proximité.**

« 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. L'objectif est de maintenir et de conforter ces polarités : maintien de l'existant, création de structures permettant l'accueil d'activités... Cette armature existante de bourgs présentant quelques équipements, services et commerces (Saint-Vaury, Ajain, **Bussière-Dunoise**, Montaigut-le-Blanc, La Chapelle-Taillefert) peut offrir d'autres possibilités d'accueil de nouvelles populations, d'emplois, et de création d'équipements. Le SCoT vise ainsi à conforter et pérenniser chacun de ces pôles en cultivant leur spécificité. »

A ce titre, le SCoT impose :

« **Bussière-Dunoise**, La Chapelle-Taillefert et Montaigut-le-Blanc sont plus éloignées du pôle urbain et sont moins influencées par les aménagements qui peuvent être réalisés sur l'agglomération de Guéret. Tous les projets de développement méritent d'être étudiés avec minutie, car l'implantation d'une petite entreprise sur ces territoires ruraux peut rapidement permettre de maintenir et de développer des emplois et, par effet d'enchaînement, des habitants, des besoins en commerces et services, etc. Les projets menés sur le pôle urbain veilleront donc, autant que possible, à limiter la concurrence qui peut être faite sur ces pôles. »

### 12 – Economie de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

#### ➤ **Développer une offre qualitative et diversifiée en logement avec une consommation économe de l'espace**

« La réduction de la consommation moyenne de foncier à des fins d'habitat est un enjeu majeur pour les prochaines années. Le Document d'Orientations et d'Objectifs vise à mettre en place des mesures qui permettent de réduire la consommation foncière à des fins urbaines, en passant d'une logique d'une «urbanisation opportuniste» à une «urbanisation de projet ».

Le SCoT impose des Objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain : « sur le principe de la multipolarisation (Cf. carte PADD), des objectifs de densité suivants en fonction des différents niveaux de pôles présents sur le territoire. Cette prescription s'inscrit en complément des objectifs chiffrés du chapitre 3-1-3 page 45. La densité minimum moyenne établie à l'échelle communale sur les zones U et AU :

Pôles identifiés dans le SCoT Densité minimum attendue : **Pôles de proximité 6 à 10 logements/ha**

#### ➤ **Lutter contre l'étalement urbain : Le SCoT impose 3 points**

**A.** « Chaque document d'urbanisme doit fixer un objectif de production de logements au sein des espaces urbanisés (ou au sein de l'enveloppe urbaine définies par le SCOT....) qui soit le plus important possible, en lien direct avec la stratégie de territorialisation de la programmation de l'habitat qui sera définie dans le cadre du PLH de la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury :

☞ Construire en priorité dans les espaces disponibles à l'intérieur du périmètre urbanisé, avec éventuellement des opérations de renouvellement urbain (réhabilitation, changement de vocation)

☞ Encourager la sortie de vacance des logements, les sorties d'insalubrité ou d'indignité et favoriser le renouvellement urbain :

- Par rénovation urbaine : démolition-reconstruction  
- Par réhabilitation : un effort particulier devra être engagé dans les communes où les taux de vacance sont supérieurs à 9 % (données INSEE 2009 : **Bussière-Dunoise**, etc.)

☞ Cela suppose une étude de densification des zones déjà urbanisées. »

« A cette fin, le SCoT souligne que les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux doivent être de véritables outils d'aménagement en imposant notamment :

- Un repérage des disponibilités foncières et des sites à réhabiliter au cœur des espaces urbanisés pour engager une stratégie de maîtrise foncière.

- Prévoir l'adoption du droit de préemption urbain sur les zones U et AU des PLU et développer des fiscalités incitatives à la libération du foncier et ainsi éviter les phénomènes de spéculation et la rétention foncière et immobilière. »

**B.** « Chaque document d'urbanisme fixe en complément un objectif de production de logements en extension urbaine en continuité de l'enveloppe urbaine existante (principales parties urbanisées, en particulier le noyau urbain principal), en visant à limiter la consommation d'espaces naturels ou agricoles et en limitant les extensions urbaines en linéaire le long des voies de communication.

« 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 les constructions existantes et le site). »

### C. Limiter strictement les extensions des hameaux et le développement urbain linéaire le long des routes :

☞ Interdire le développement de l'habitat isolé linéaire le long des voies à grande circulation, des routes nationales et départementales et des itinéraires de découverte du territoire, tout comme l'extension depuis ce type d'habitat (1 à 2 constructions n'est pas un hameau). Les hameaux déjà constitués peuvent être étendus uniquement au sein ou en continuité directe de ces derniers.

☞ Permettre l'extension des hameaux déjà existants à la date d'approbation du présent SCoT. Dans l'éventuel cas de création de nouveaux hameaux ou dans le cas d'une extension d'un hameau existant, les constructions nouvelles ne devront pas générer de nuisances, ni porter atteinte aux :

- espaces agricoles à forte valeur ajoutée(\*) (et Cf. partie II.3 du présent document) ;
- espaces naturels identifiés en tant que continuités écologiques (Cf. partie III du présent document) ;
- aux paysages de qualité de la Communauté de Communes de Guéret Saint-Vaury, et générer notamment des impacts visuels. Les nouvelles constructions devront favoriser leur intégration qualitative dans le paysage.

☞ Aussi, toute création ou extension de hameaux sera conditionnée à la présence et la capacité des réseaux urbains (Cf. adduction en eau potable et électricité). Les réseaux présents devront présenter les capacités suffisantes pour accueillir de nouvelles constructions.

#### ➤ Renforcer et optimiser l'offre en équipements à différentes échelles

Concernant les équipements de proximité, le SCoT impose :

« Pôles de proximité (Ajain) : Favoriser la création, le maintien et le développement de services de proximité : pôles petite enfance, EHPAD, Maison des services (avec notamment connexion très haut débit, télécentre,...), équipements sportifs de proximité ..., »

### 13 – Conforter l'assise locale de l'artisanat, des activités économiques et services de proximité

Le SCoT impose de :

Réserver l'accueil d'activités artisanales et des activités économiques et services de proximité sur des sites spécifiques ou au coeur des espaces urbanisés dans les pôles de proximité (Saint-Vaury, Ajain, Bussière-Dunoise, Montaignut-le-Blanc, La Chapelle-Taillefert) et sur les communes du pôle urbain.

### 14 – Renforcer, conforter les activités agricoles et forestière locales

Le SCoT impose:

- ☞ Les extensions urbaines devront être définies en respectant les exploitations existantes afin d'éviter leur morcellement ou leur enclavement.
- ☞ Les impacts des projets d'extension urbaine sur l'activité agricole et sylvicole sont à évaluer afin de les limiter, voire de les compenser.
- ☞ Veiller à intégrer dans les rapports de présentation des documents d'urbanisme une justification des choix d'urbanisation par rapport à l'activité agricole, horticole ou maraîchère. Cette justification se fera par rapport aux exploitations existantes mais également par rapport aux intérêts agricoles des différents espaces.

Le SCoT impose également :

« Limiter les risques de conflits entre activités agricoles présentes historiquement et habitations (respect des périmètres de réciprocité, de capacité de modernisation ou d'extension des exploitations et des contraintes de distances entre zones d'habitat et zones d'épandage). »

### 15 – Préserver la ressource en sol (outil agricole et sylvicole)

Le SCoT impose de :

- ☞ Réduire la consommation du foncier agricole à des fins urbaines notamment pour les espaces à forte valeur agricole (Cf. Evaluation de la consommation foncière)
- ☞ 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. Des exceptions à la marge pourront être tolérées, mais devront toutefois être justifiées (Cf. comblement des dents creuses,...)
- ☞ Refuser le mitage de l'habitat au sein des espaces agricoles, naturels et forestiers
- ☞ Imposer la réalisation d'un diagnostic agricole dans les documents d'urbanisme (exploitation et filières en place, qualité des terres agricoles, pentes, équipements, projet des agriculteurs,...)

## 16 – Maintenir l'équilibre de la biodiversité des espaces naturels

Afin d'assurer la préservation des continuités écologiques et des principaux réservoirs de biodiversité, le SCoT impose de :

Traduire dans le cadre des PLU et Cartes communales, le schéma des espaces naturels et continuités à préserver. Le schéma établi sur une base au 1/15 000ème sera traduit à l'échelle communale.

- ☞ Opposabilité d'une carte TVB à l'échelle 1/15 000ème.
- ☞ Le principe de traduction s'appuie sur un rapport de compatibilité

## 17 – Prendre en compte les risques majeurs, limiter, gérer les pollutions et les nuisances

Le SCoT impose :

Limiter, gérer les pollutions et les nuisances

- ☞ Limiter strictement aux "dents creuses" les possibilités de construction à usage d'habitat aux abords aux abords de voies classées à grande circulation,...) et prendre les mesures de protection.
- ☞ Prendre en compte le plan d'exposition au bruit de l'aéroport de Saint-Laurent
- ☞ La création, la requalification ou l'aménagement d'infrastructures doit prendre en compte les nuisances sonores générées et prévoir des dispositifs et des aménagements intégrés au projet et bien insérées dans les paysages.
- ☞ Respecter les textes législatifs sur les nuisances générées par les activités notamment industrielles.
- ☞ Limiter les implantations d'activités économiques bruyantes aux abords des quartiers d'habitat
- ☞ Anticiper et gérer les nuisances liées aux carrières (circulation, poussières, ...)

## II – Gestion de l'espace et consommation foncière

### 21 – Taxes d'aménagement au 1<sup>er</sup> janvier 2017

La part communale est de 0% La part départementale est de 2,5%

La taxe d'archéologie est de 0,4%

### 22 – Logements autorisés entre 2007 et 2016

2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
6	6	6	2	3	0	1	2	1	4

Source Sit@del2 et commune de Bussière-Dunoise

Nombre de constructions sur 10 ans : 31 soit 3,1 par an

Nombre de constructions sur 5 ans : 8 soit 1,6 par an

### 23 – Consommation des espaces

La surface parcellaire moyenne des logements individuels reste assez faible sur la commune :

1962 à 1981	1982 à 2005	2005 à 2012
1 273 m <sup>2</sup>	1 120 m <sup>2</sup>	1 033 m <sup>2</sup>

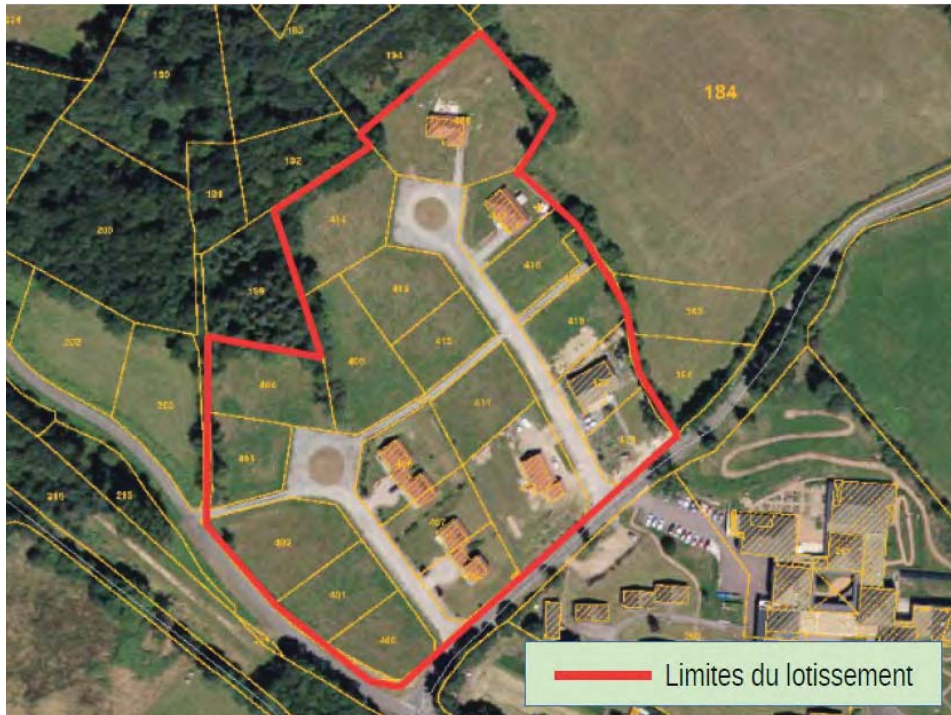
La concentration des constructions dans les lotissements du Bourg avec des lots bien dimensionnés participe à cette économie de l'espace.

## 24 – Lotissements

Au fil des ans, la construction s'est développée dans le bourg à la faveur de création de zones pavillonnaires :

- La première au nord à proximité du cimetière, appelée « Sagnes-Bertrand »
- La seconde sur la route d'Anzème, appelée « Les Mas »
- La dernière sur la route de Saint-Sulpice-le-Dunois, appelée « Les Bruyères »

Ce lotissement communal de 22 lots est commercialisé au prix de 9€ le m<sup>2</sup>. La taille des lots varie de 773 m<sup>2</sup> à 1 652 m<sup>2</sup>.



Au 1<sup>er</sup> janvier 2017, 8 lots sont encore à vendre.

## III – Attractivité et pression foncière

### 31 – Maisons à vendre

Sur le site Immonot.com (site des notaires) consulté le 17 janvier 2017, 13 maisons étaient à vendre sur la commune pour des prix de vente compris entre 15 900 et 382 000€.

Sur le site du bon coin consulté à la même date, 13 maisons pour des prix de vente compris entre 30 000 et 392 000€, 1 grange (15 000€) et 1 terrain de 2 500 m<sup>2</sup> (12 000€) sont en vente par des particuliers ou des professionnels. 5 biens sont communs aux deux sites.

Sur le site de la FNAIM (site des agents immobiliers), 16 maisons sont à vendre pour des prix de vente compris entre 28 000 et 392 000€ avec 3 exclusivités.

Il y a donc de nombreuses maisons à vendre dans le bourg et dans les villages pour tous les prix et toutes les qualités.

## IV – Programmation et stratégie

### 41 – Programme local de l'habitat du Grand Guéret 2014-2019

La commune a programmé 15 logements dont 8 sorties de vacances. On note que les constructions neuves totalisent déjà 7 logements. Les prévisions vont au-delà de la programmation

### 42 – Stratégie pour l'élaboration de la carte communale

**La commune souhaite ouvrir des zones à l'urbanisation pouvant satisfaire une prévision de 3 logements neufs par an.**

Parallèlement à cela, elle va entreprendre un programme de reconquête de l'existants avec tous les partenaires locaux (Etat, Région Nouvelle-Aquitaine et Agglomération du Grand Guéret) pour sortir le plus grand nombre de logements de la vacance afin de tendre vers les objectifs fixés par le SCoT (9% maximum du parc de logement).

L'objectif de la commune est d'élaborer une carte communale lui permettant d'atteindre la barre des 1 100 habitants lors des prochains recensements (2025).