

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL REGIONAL DE NOUVELLE-AQUITAINE COMMISSION PERMANENTE DU LUNDI 29 SEPTEMBRE 2025

N° délibération : 2025.1347.CP	
N° Ordre : C02.07 Réf. Interne : 4664145	
Montant Proposé AE : 0,00 €	Montant Proposé AP : 0,00 €
C - AMENAGEMENT DU TERRITOIRE C02 - POLITIQUE CONTRACTUELLE 302A - S'engager avec les territoires sur de nouvelles politiques de développement	

OBJET : Avis sur le projet de Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) du Pays Dunois

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L4221-3,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L132-7, L153-16 et R153-4,
Vu l'arrêté de la Préfète de la région Nouvelle-Aquitaine du 27 mars 2020 portant approbation du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires de la région Nouvelle-Aquitaine,
Vu l'arrêté du Préfet de la région Nouvelle-Aquitaine du 18 novembre 2024 portant approbation de la modification n°1 du schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de la région Nouvelle-Aquitaine,
Vu la délibération n°2021.1222.SP du Conseil régional de Nouvelle-Aquitaine du 2 Juillet 2021 relative au fonctionnement du Conseil régional : délégations du Conseil régional à la Commission permanente,
Vu la commission GIA n°6 "Développement des territoires, santé, logement, habitat, foncier, ruralité, politique de la ville, formations sanitaires et sociales, thermalisme" réunie et consultée,

Par sa délibération du 1^{er} juin 2021, la Communauté de communes du Pays Dunois a décidé de prescrire l'élaboration de son Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi).

Après plusieurs années de travail, **le Communauté de communes a sollicité la Région Nouvelle-Aquitaine par courrier du 26 juin 2025 pour avis sur le projet de PLUi** arrêté par délibération du 25 juin 2025, avant son approbation définitive.

Cette sollicitation est une obligation, **la Région étant désignée par le code de l'urbanisme comme une « personne publique associée » (PPA) à l'élaboration des PLUi**. Sans réponse de la Région, son avis serait réputé favorable. En amont de

cette sollicitation, la Région a été associée par la Communauté de communes à différentes étapes du processus d'élaboration du document. Elle a participé à plusieurs réunions d'échanges et a réalisé des notes techniques d'observations et de recommandations à l'attention du territoire pour améliorer son écriture.

Avec l'entrée en application du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) le 27 mars 2020, le suivi des Schémas de cohérence territoriale (SCoT) et, pour les territoires non encore engagés dans une démarche de SCoT, le suivi PLUi constitue un **axe fort de la politique d'aménagement du territoire de la Région**.

Engagée le 13 décembre 2021, **la modification n°1 du SRADDET** portant sur les domaines de la gestion économe de l'espace et de la lutte contre l'artificialisation des sols, du développement et de la localisation des constructions logistiques et de la prévention et de la gestion des déchets, a été **adoptée par le Conseil régional le 14 octobre 2024 et a été approuvée le 18 novembre 2024**. L'analyse s'appuie sur le contenu du SRADDET modifié, le PLUi étant tenu de prendre en compte ses nouvelles dispositions.

En l'absence de SCoT dans cette partie de la Creuse, le PLUi du Pays Dunois exerce, de par son caractère intercommunal, un rôle essentiel dans l'atteinte des objectifs régionaux définis par le SRADDET.

Il revient à la Commission permanente de rendre cet avis au nom de la Région, dans le cadre de la présente délibération.

Le calendrier des Commissions permanentes ne permettant pas de délibérer dans le délai de trois mois après transmission du projet de PLUi prévu par le code de l'urbanisme, le Président du Conseil régional transmettra officiellement l'avis de la Région pendant la phase d'enquête publique, sous réserve de son calendrier, et ce pour qu'il puisse être pris en compte par la Communauté de communes du Pays Dunois.

Après analyse et **sur la base des objectifs et des règles du SRADDET**, la Région formule ci-après un certain nombre d'observations et de recommandations détaillées sur le projet de PLUi

AVIS

En premier lieu, **la Région salue la démarche** de la Communauté de communes du Pays Dunois, qui a décidé de s'inscrire dans un projet de PLUi. Le territoire se donne ainsi l'opportunité de porter une politique d'aménagement harmonieuse et durable, en instaurant une vision prospective au service d'un projet de territoire unique à l'échelle de 17 communes.

Le projet de PLUi entend préserver ses richesses environnementales et paysagères, œuvrer en faveur du désenclavement, de l'attractivité et de l'emploi local, ainsi que favoriser une répartition équilibrée et diversifiée de la production de logements.

Toutefois, de nombreux choix d'urbanisation proposés par le PLUi rendent possible une surproduction de logements ainsi que leur dispersion, faisant prendre des risques d'affaiblissement de l'armature territoriale, éloignant les habitants des services et commerces et impactant encore trop substantiellement les terres agricoles, naturelles et forestières et les paysages qui font la qualité du cadre de vie du Pays Dunois. Le territoire ne se donne pas non plus les moyens nécessaires pour œuvrer au désenclavement du territoire, notamment en proposant des alternatives à la voiture solo. Enfin, alors que le bocage constitue une des richesses naturelles et paysagères principales du territoire, vecteur de son attractivité, mais aussi garant de sa résilience face aux événements climatiques, sa protection effective n'est pas garantie à la hauteur des enjeux.

Considérant la plus-value globale du projet de PLUi pour accélérer les transitions, mais aussi l'importance des impacts potentiels des choix de développement envisagés en matière de consommation excessive d'espaces naturels, agricoles et forestiers, d'urbanisation diffuse, de surproduction de logements, d'éloignement des habitants des services et d'une protection très partielle du réservoir bocager, la Région formule un avis très réservé, assorti de recommandations ciblées sur plusieurs thématiques.

Dans ce cadre, la Région encourage la Communauté de communes à prendre en compte les recommandations détaillées ci-après et à se donner les moyens de mettre en œuvre et suivre sa stratégie d'aménagement.

Observations et recommandations relatives au développement urbain durable, à la gestion économe de l'espace et à la cohésion territoriale

- **Concernant la gestion économe de l'espace :**

Le PLUi se base sur les données de l'Etat (fichiers fonciers) pour mesurer sa consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers sur la période de référence 2011-2021, estimée à 57 ha. Sur cette base, il est prévu que le territoire consomme au maximum 28,8 ha sur la période 2021-2031, soit -50%. Après avoir retranché les coups partis entre 2021 et 2026, le PLUi prévoit une consommation d'espaces de 23 ha pour la période 2026-2036 (durée de vie envisagée du PLUi), dont 20 ha pour l'habitat et 3 ha pour les activités économiques. **Si cela est cohérent avec les objectifs de sobriété foncière du SRADDET pour ce territoire (-49%) sur la période 2021-2031, il est regrettable que le PLUi ne prévoie pas un infléchissement plus fort du rythme de la consommation d'espaces à partir de 2031**, permettant d'atteindre, à échéance 2050, l'objectif du zéro artificialisation nette. A ce titre, La Région recommande

d'améliorer la justification méthodologique développée dans le rapport de présentation à ce sujet, en réalisant notamment un exercice de correspondance avec les périodes décennales de la loi Climat et Résilience, fixées jusqu'en 2050 et pour lesquelles le SRADDET fixe des objectifs différenciés.

En outre, La Région estime que **la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers engendrée par l'application du projet de PLUi pourrait être nettement supérieure à celle annoncée** (3 fois plus), s'écartant alors de la trajectoire visée. Le PLUi ne tient pas compte de la consommation induite par l'urbanisation de vastes espaces qu'il considère comme relevant d'une « densification » de l'enveloppe urbaine, mais qui, du fait de leur usage actuel, leur taille significative et/ou leur faible insertion dans le tissu urbain existant, mériteraient d'être considérés comme non urbanisés actuellement. Bien qu'un coefficient de rétention puisse être appliqué sur ces secteurs, cela constituerait tout de même un dépassement important des objectifs du Projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Par ailleurs, concernant le foncier économique, le classement de plusieurs secteurs en enveloppe urbaine (Ux) conduit à omettre largement la consommation foncière potentielle, plus particulièrement sur la zone d'activité économique à Chéniers qui empiète sur 2 ha de forêt.

Par ailleurs, le PADD souhaite permettre la réalisation des projets d'équipements futurs non-connus à ce jour, en dehors des espaces urbanisés. Ce volume potentiel de consommation d'espaces ne semble pas être anticipé dans l'enveloppe foncière du PLUi.

La combinaison de ces facteurs présente un risque important de surconsommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, dégradant les paysages, les espaces agricoles et les richesses naturelles du Pays Dunois. Pour cette raison, **la Région émet une réserve sur le volet foncier du PLUi**. Pour la lever elle recommande vivement :

- De **réduire substantiellement le volume d'espaces urbanisables**, en premier lieu pour l'habitat, mais aussi pour les activités économiques, et ce notamment en définissant des enveloppes urbaines plus resserrées, à l'instar de celles identifiées dans l'état initial de l'environnement ;
- De **réhausser les densités de logements par hectare** dans certains secteurs, notamment au niveau des Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles, permettant une transition vers des formes d'habitat plus diversifiées, tout en respectant l'identité architecturale et paysagère du Pays Dunois ;
- De permettre la réalisation de projets d'équipements non-connus à ce jour **uniquement à condition qu'ils soient réalisés dans l'enveloppe déjà urbanisées ou en continuité immédiate des bourgs**, dans des lieux facilement accessibles en transports en commun et en mobilités actives.

Par ailleurs, il pourrait être opportun **de phaser le PLUi de manière à afficher clairement un virage plus marqué sur les dernières années** du document, afin de poursuivre la trajectoire vers « l'absence d'artificialisation nette » qui est l'objectif national à 2050.

- **Concernant l'habitat :**

Faisant face depuis plusieurs années à une forte déprise démographique (-1,3% par an), le **Pays Dunois entend maintenir le niveau de sa population** sur les 10 prochaines années (soit environ 7014 habitants). Pour répondre à cet objectif, tout en prenant en compte le desserrement des ménages, le PADD table sur une production de 933

logements. S'il convient de saluer la volonté de réintégrer 270 logements vacants (dont le volume total représente tout de même 16,8% du parc de logement actuel) dans cette production, l'objectif de 933 logements, dont 648 logements neufs, semble très élevé par rapport aux projections démographiques. En effet, cela correspond à une augmentation de près de 20 % du parc des résidences principales, hausse qui semble difficilement justifiable uniquement par le desserrement des ménages.

Concernant la répartition de la production des logements, le PADD prévoit de réaliser 65% de logements dans les pôles principaux (Dun-le-Palestel) et secondaires (Saint-Sébastien, Crozant, Fresselines, Chéniers, Saint-Sulpice-le-Dunois, La Celle-Dunoise, Naillat).

Par ailleurs, **la traduction opérationnelle des objectifs du PADD dans le volet réglementaire du PLUi et dans les OAP semble dépasser considérablement les objectifs de production de logements neufs et aller à l'encontre du confortement de l'armature projeté.** Ainsi, si l'on peut saluer la présence de nombreuses OAP sectorielles et OAP densités (plus de 400), il serait question, en prenant en compte leurs objectifs, de créer 1215 logements neufs, soit 2 fois plus que ce qu'est prévu par le PADD. En outre, cette production de logements neufs serait davantage orientée vers les communes les plus rurales, contrairement à ce qui est prévu au PADD, risquant ainsi de déstabiliser l'armature territoriale projetée.

Également, plus de 500 logements seraient à produire au sein des hameaux, certains très peu denses et éloignés des services.

A cela s'ajoute un nombre assez conséquent de bâtiments agricoles identifiés comme pouvant changer de destination, principalement sur la commune de Crozant (plus d'une centaine), alors que le PADD prévoit une production de 15 logements uniquement par changement de destination. Cela recouvre des réalités très différentes, dans certains cas il s'agit de bâtis isolés, voire localisés au sein d'une continuité écologique. Le risque est alors de concourir à un mitage du territoire, de dégrader les paysages, de grever la capacité d'exploitation future des terres agricoles alentour, ainsi que d'accroître les conflits d'usage entre les espaces à vocation agricole et ceux à vocation résidentielle.

Enfin, le PLUi n'évoque pas la question ni des résidences secondaires, qui représentent pourtant plus d'un quart du parc de logements, **ni des logements sociaux,** ni de la diversification de l'offre de logements, alors que pourtant celle-ci semble indispensable pour répondre aux besoins de jeunes ménages, tout comme de la population âgée.

En conclusion, la combinaison d'une projection de forts besoins en logements et d'un dépassement de ces objectifs dans le zonage et les OAP, d'une répartition diminuant le poids du pôle principal et des centres-bourgs de chacune des polarités, fait porter plusieurs risques : affaiblissement de l'offre en services et commerces des bourgs-centres et notamment des plus structurants, isolement des populations et éloignement aux services et commerces, augmentation des déplacements et des coûts engendrés pour les ménages, moindre diminution du stock de logements vacants...

Au regard de ces risques, **la Région émet une réserve sur le volet habitat/logement du PLUi.** Pour la lever elle recommande :

- De **réinterroger les besoins de constructions de logements neufs** et d'ajuster en conséquence les secteurs d'urbanisation à destination d'habitat ;

- De prioriser la production des logements **dans les bourgs et notamment dans les polarités principales**, telles qu'identifiées dans le PADD ;
- De **réhausser les seuils de nombre de bâtiments permettant de constituer des hameaux à conforter** (actuellement, le PADD définit ce seuil à 6 bâtiments). La création de nouveaux logements au sein de hameaux de si petite taille risque de conduire à une urbanisation dispersée, affaiblissant les centralités et éloignant les habitants, en particulier les personnes âgées et les personnes non-motorisées, des principaux équipements et services.
- De **réinterroger la pertinence d'un nombre aussi conséquent de changements de destination de bâtiments agricoles** sur la commune de Crozant, au regard des enjeux paysagers, d'accès, de préservation des terres agricoles environnantes et de la capacité actuelle ou future à les exploiter ;
- De proposer une **diversification de l'offre de logements**, notamment en termes de taille et de forme (maison en bande, petit collectif, etc.) et ce afin de répondre au mieux aux besoins des différentes catégories de population.

En complément, le PLUi pourrait envisager **le recours à la servitude de résidence principale** pour les nouveaux secteurs d'urbanisation et ce afin d'éviter la poursuite de création de résidences secondaires sur le territoire, sur les communes où cela est possible réglementairement.

- **Concernant l'aménagement commercial et les activités économiques :**

L'OAP commerciale définit à juste titre les centres-bourgs comme secteurs d'implantation prioritaires des commerces de proximité (moins de 400 m² de surface de vente). L'utilisation de l'outil permettant la préservation de linéaires commerciaux est également prévue, même si on peut regretter qu'elle soit mobilisée uniquement sur la commune de Dun-le-Palestel. Il convient aussi de souligner positivement la recherche de mutualisation des espaces extérieurs dans les zones d'activité et d'accessibilité par des modes actifs.

Toutefois, l'armature commerciale projetée identifie de très nombreux secteurs d'implantations commerciales, pour certaines localisées en dehors des centres-bourgs (par exemple, le secteur à cheval entre Dun-le-Palestel et le Villard ou encore le secteur proche du hameau des Chabannes à Saint-Sulpice-le-Dunois).

Par ailleurs, contrairement à ce qui est indiqué dans le rapport de présentation, le règlement autorise, sans conditions, l'implantation de commerces dans les zones économiques actuelles et futures (Ux et Aux), **risquant de contrecarrer les ambitions du PADD en matière de préservation des commerces de centralités. Enfin, la Région relève aussi de nombreux Secteurs de taille et de capacité d'accueil limité (STECAL) pour des activités économiques au sein d'espaces agricoles (une vingtaine).**

La Région craint que la possibilité d'implantation de commerces dans autant de secteurs, dont certains isolés des centralités, ne contribue pas à la lisibilité de l'armature territoriale du pays Dunois et affaiblisse le commerce de centre-bourg. Et ce d'autant plus que plusieurs zones d'activités périphériques n'ont actuellement pas de commerces, ce qui reviendrait à créer de nouvelles polarités commerciales, en contradiction avec la règle n°2 du SRADDET.

En conclusion, la Région, attentive à l'équilibre territorial, **émet une réserve sur le volet commercial du PLUi**. Pour la lever elle recommande :

- De modifier l'OAP relative au commerce, en **requestionnant les secteurs d'implantation localisés en dehors des centres-bourgs ;**

- D'énoncer une **interdiction ferme d'implantation de tout commerce de moins de 400 m²** de surface de vente dans les secteurs d'implantation des grands équipements commerciaux ;
- De distinguer, dans le règlement graphique, **les zones commerciales périphériques des zones d'activité**, et interdire les activités de commerce dans ces dernières.
- De **questionner le nombre de STECAL** pour les activités économiques au sein des espaces agricoles.

Observations et recommandations relatives aux mobilités, aux infrastructures de transport et à la logistique

Le PLUi entend œuvrer pour **le désenclavement du territoire**. Il souhaite à ce titre engager des travaux d'amélioration des axes routiers, ainsi que développer les transports à la demande. Il faut aussi souligner positivement les obligations en matière de stationnement vélo en zone d'activités ainsi que le recours à l'outil L.151-38 du Code de l'urbanisme pour matérialiser les itinéraires de randonnée à créer et/ou préserver.

Si la Région salue ces ambitions, **les réseaux de mobilité mériteraient d'occuper une place plus importante dans la stratégie du territoire** (rôle des transports interurbains, prise en compte de la gare TER de Saint-Sébastien, ainsi que des gares limitrophes du territoire, les véloroutes actuelles et projetées...), et ce alors que la Communauté de communes du Pays Dunois est Autorité organisatrice des mobilités (AOM) depuis 2021.

La Région relève par ailleurs qu'une plus grande concentration de l'habitat sur les bourgs-centres et la réinterrogation d'un certain nombre de secteurs d'urbanisation isolés favoriserait des modes de déplacements durables, limiterait l'isolement et raccourcirait les distances à parcourir pour satisfaire les besoins élémentaires des habitants.

Si la Région relève que certaines OAP sectorielles ont été revues au niveau de leur trame viaire, de nombreux cas interpellent encore en ce qu'elles prévoient des impasses et raquettes de retournement, enclavant ce faisant les nouveaux secteurs de développement.

Au regard du manque d'ambition du projet de PLUi, **la Région émet une réserve sur le volet mobilité**. Pour la lever, elle recommande :

- D'intégrer une **cartographie stratégique** des principaux services et infrastructures de mobilité existants, projetés ou souhaités et de leur organisation, identifiant notamment le rôle de la gare TER de Saint-Sébastien, des véloroutes et des lignes de cars régionaux, qui méritent d'être valorisées dans le projet de territoire ;
- D'intégrer une réflexion sur les **aires de covoiturages** et le développement des mobilités actives à proximité des principaux équipements et services. A ce titre, des emplacements réservés pourraient être mobilisés.
- De **questionner le développement de plusieurs secteurs d'urbanisation isolés** au profit d'une plus grande concertation de l'habitat dans les bourgs-centres, notamment ceux desservis par des transports en commun (Saint-Sébastien, Dun-le-Palestel, Colondannes, Saint-Sulpice-le-Dunois...) ;
- De **questionner la structuration de plusieurs OAP sectorielles** pour lesquelles la desserte est réalisée sous forme d'impasses, sans continuité des voiries ou même des cheminements piétons. Si dans certains cas les

caractéristiques des emprises foncières peuvent justifier ces choix, dans d'autres ils semblent regrettables et contraignent fortement les déplacements. Il s'agirait donc de revoir la trame viaire de certaines OAP et d'éviter, dans la mesure du possible, les impasses et raquettes de retournement.

Par ailleurs, la Région recommande la rédaction d'une OAP thématique propre aux mobilités permettant de définir les priorités spatiales d'aménagement du territoire.

Observations et recommandations relatives au climat, à l'eau, à la qualité de l'air et à l'énergie

- **Concernant les énergies :**

La Région note positivement les ambitions du PLUi visant à **développer des équipements de production d'énergies renouvelables**. Pour ce qui est du photovoltaïque au sol, le PADD entend limiter son développement uniquement aux espaces artificialisés ou dégradés. Il convient aussi de saluer les dispositions relatives à un seuil minimal de panneaux photovoltaïques pour les nouvelles constructions en zones économiques ainsi que la possibilité de déroger au règlement pour implanter les panneaux photovoltaïques en toiture.

Toutefois, si la Région note avec intérêt le recours à un zonage spécifique (Nenr) permettant d'identifier les emplacements préférentiels pour les installations de production d'énergie renouvelable, elle relève que le règlement ne prévoit pas de dispositions permettant d'encadrer qualitativement leur insertion ni de préciser les types d'énergies renouvelables envisagées. Par ailleurs, plusieurs de ces zones Nenr, de tailles conséquentes, ne semblent pas recouvrir des espaces artificialisés ou dégradés mais plutôt des espaces agricoles, voire dans certains cas des patchs de parcelles forestières. L'emplacement de la majeure partie de ces sites laisse penser qu'ils pourraient être destinés à des installations photovoltaïques au sol, ce qui est **susceptible d'affecter fortement la vocation agricole ou forestière des sites et d'engendrer de la consommation d'espaces**, non comptabilisée actuellement.

Enfin, le PLUi ne semble pas aller assez loin pour encourager réellement la mise en place de centrales photovoltaïques sur les espaces artificialisés et notamment le bâti. Ainsi, le règlement écrit pourrait être plus ambitieux en matière d'obligation de performance des bâtiments, en utilisant l'article L. 151-21 du Code de l'urbanisme, lui permettant de définir des secteurs dans lesquels il impose aux nouvelles constructions des performances environnementales et énergétiques renforcées. Il aurait pu aussi définir des possibilités d'inclinaison de toiture pour faciliter la pose de panneaux solaires.

Au regard de l'importance des précisions à apporter, la Région recommande vivement :

- De dresser **un état des lieux du mix énergétique local et d'exprimer des objectifs chiffrés** de réduction des consommations d'énergie, de production d'énergie renouvelable et de réduction des gaz à effet de serre qui, en l'absence d'un Plan climat air énergie territorial (PCAET), permettraient de donner une vision plus précise du projet de territoire en matière d'énergie ;
- Préciser que le développement de la filière du bois-énergie doit s'effectuer dans le **respect de la hiérarchie des usages du bois** : bois d'œuvre, bois d'industrie et enfin bois énergie, et ce afin de garantir la durabilité de la ressource ;
- De définir **un cadre de développement cohérent de l'énergie photovoltaïque**, notamment en conditionnant l'implantation du photovoltaïque

au sol hors zones urbanisées/artificialisées au respect du décret du 29 décembre 2023 fixant les critères permettant de ne pas considérer les installations photovoltaïques comme consommatrices d'espaces, et ce afin de ne pas grever l'enveloppe foncière du territoire. Les conditions d'insertion paysagère pourraient d'ailleurs d'être précisées par le PLUi, notamment pour les zones situées en limite directe d'espaces urbanisés et/ou dans des perspectives paysagères sensibles (points de vue, grands cônes de visibilité...). La limitation des impacts sur les continuités écologiques doit aussi constituer un principe prioritaire ;

- Prévoir dans les secteurs d'urbanisation qui s'y prêtent des **performances énergétiques renforcées** (outil du code de l'urbanisme), exprimées par exemple sous la forme d'une part minimale d'énergie renouvelable à produire pour couvrir les besoins des constructions ;
- De recommander une **inclinaison des toitures** la plus favorable à l'installation d'unités solaires thermiques et/ou photovoltaïques (généralement 30° à 35° de pente), tout en garantissant la meilleure intégration architecturale en regard de l'habitat traditionnel ;
- De permettre et faciliter expressément **l'isolation thermique par l'extérieur** dans le règlement du PLUi.

- **Concernant la ressource en eau :**

La Région note positivement les ambitions du PLUi en matière de **protection de la ressource en eau et de gestion des eaux pluviales**. Ainsi, le PLUi souhaite préserver les éléments naturels majeurs (zones humides, mares, fossés) nécessaires au bon fonctionnement du cycle de l'eau et limiter le ruissellement en favorisant les revêtements perméables pour les espaces n'accueillant pas de constructions. La protection des étangs serait à nuancer car il s'agit d'obstacles à l'écoulement (leur présence étant un facteur de colmatage des lits des cours d'eau en bloquant la libre circulation des sédiments).

Toutefois, au regard de la fragilité du département de la Creuse concernant la ressource en eau qui risque de s'aggraver avec le changement climatique, le PLUi mériterait d'être bien plus ambitieux sur ce volet. A ce titre, il semble nécessaire d'affirmer plus clairement **l'objectif de sobriété dans tous les usages de l'eau** et d'ambitionner aussi le **changement de pratiques agricoles** pour limiter la pollution de l'eau. La réutilisation des eaux usées pourrait aussi être encouragée. Aussi, le développement de l'urbanisation doit être pensé et projeté en prenant en compte la disponibilité actuelle et à venir de cette ressource fragilisée tant en qualité qu'en quantité. Enfin les périmètres de protection de captage mériteraient d'être classés en zone Np, alors qu'actuellement l'une des zones AU se trouve sur un périmètre de captage.

- **Concernant le changement climatique, les risques, la qualité de l'air :**

La Région note avec intérêt les règles rendant possibles **l'orientation des bâtiments permettant d'optimiser les apports solaires passifs** (orientation bioclimatique). Il convient aussi de saluer la préservation de plusieurs lisières végétales et fonds de jardins, dans le cadre d'OAP sectorielles, permettant de **maintenir des espaces de nature dans le tissu urbanisé**.

Enfin, si le risque inondation fait l'objet d'une attention particulière du PLUi, le risque de feu de forêt mériterait d'être davantage pris en compte. En effet, bien qu'actuellement modéré, il s'annonce croissant dans un contexte de dérèglements climatiques. Dès lors,

l'opportunité d'ouvrir à l'urbanisation certaines zones en bordure de forêt (par exemple, zone économique à Chéniers) mériterait d'être réinterrogée.

Observations et recommandations relatives à la biodiversité, au paysage, et à la prévention et gestion des déchets

- **Concernant la biodiversité et le paysage :**

Le PLUi du Pays Dunois entend garantir la protection de la Trame verte et bleue (TVB) ainsi que des paysages emblématiques du territoire. A ce titre, la Région note avec intérêt l'attention portée dans l'OAP TVB à **la préservation des haies ainsi qu'à la prise en compte de la trame noire**. Toutefois, la carte de l'OAP représente un autre territoire que celui du Pays Dunois, ne permettant pas d'appréhender les continuités écologiques dans leur ensemble. Les dispositions de l'OAP sont complétées utilement dans la partie réglementaire par l'interdiction de haies monospécifiques et le recours aux thuyas et au bambou sur tout le territoire, ainsi que des dispositions relatives à la **perméabilité des clôtures** dans les corridors écologiques. Il faut aussi souligner positivement le recours à l'article L.151-19 afin de protéger les éléments de paysage remarquables.

Toutefois la Région regrette que le bocage ne soit pas expressément reconnu comme un réservoir de biodiversité dans l'OAP et dans le PADD, comme le fait judicieusement l'Etat initial de l'environnement. Le zonage ne semble pas non plus permettre la protection effective du bocage, les éléments linéaires ne reprenant que très partiellement les continuités bocagères identifiées par le SRADDET.

Par ailleurs, si la définition d'un **coefficient de biotope** dans le PLUi constitue également un point positif, les cibles chiffrées envisagées semblent encore trop faibles pour produire des effets positifs sur la fonctionnalité écologique des sols.

Enfin, la Région regrette la localisation de certains secteurs d'urbanisation au sein de continuités écologiques, par exemple la zone d'activité à Chéniers ou encore certaines zones Nenr à Lafat et à Bourg d'Hem.

Attentive à la préservation durable et efficiente des richesses naturelles du territoire, la Région émet **une réserve** sur le volet biodiversité du projet de PLUi. Pour la lever elle recommande :

- De rectifier la cartographie de la TVB au sein de l'OAP thématique dédiée, qui **représente un autre territoire que le Pays Dunois**, ne permettant pas d'avoir une vue d'ensemble des continuités écologiques du territoire.
- De préciser dans la cartographie de l'OAP TVB les différentes **sous-trames écologiques constitutives de la TVB**, notamment pour les réservoirs de biodiversité (milieux humides, boisements, milieux ouverts, pelouses et autres milieux secs et ou rocheux...), en cohérence avec la carte des continuités écologiques du SRADDET, et d'identifier les principaux obstacles aux continuités et notamment à l'écoulement naturel des eaux ;
- De **reconnaître le bocage comme un réservoir de biodiversité**, et de garantir sa protection effective par le recours aux prescriptions linéaires (éléments de paysage à protéger), en cohérence avec la carte des continuités écologiques du SRADDET ;
- De rehausser les cibles du coefficient de biotope, et notamment **les objectifs de pleine terre qui seraient à calculer au regard de l'ensemble de l'unité**

foncière (et non des seules surfaces éco-aménageables, ce qui diminue leur ambition) ;

- De compléter les critères de choix de végétaux en intégrant **les enjeux d'adaptation aux effets du changement climatique et de santé publique** (prévention des allergies en particulier), dans l'OAP thématique ou dans le règlement écrit
- **De réinterroger certains secteurs de développement de l'urbanisation, empiétant pour partie sur les continuités écologiques**, notamment certaines zones Nenr (zones de développement d'énergies renouvelables).

- **Concernant les déchets :**

Bien que la Communauté de communes ait délégué sa compétence déchets, **il n'en reste pas moins opportun de porter les objectifs fixés par son délégataire en termes de gestion et prévention des déchets**. La Région invite également la Communauté de communes à affirmer des ambitions de développement de l'économie circulaire au sein de la stratégie du PLUi et le cas échéant à identifier les besoins en installations de gestion des déchets (notamment les déchets du BTP et des déchets produits lors de situation exceptionnelle).

Après en avoir délibéré,

La COMMISSION PERMANENTE décide :

- **d'EMETTRE** un avis très réservé sur le projet du Plan local d'urbanisme intercommunal du Pays Dunois, tel qu'exposé dans le corps de la présente délibération

Décision de la commission permanente :

Le Président du Conseil Régional,

Adopté à la majorité



ALAIN ROUSSET