

15 JUL 2025

Guéret, le 10 juillet 2025

Observatoire – Aménagement des  
Territoires – Développement Durable  
Dossier suivi par : Rémi Fournaison  
Tél : 05.55.51.96.65  
rfournaison@creuse.cci.fr

Mairie de Evaux les Bains  
Rue de l'Hôtel de Ville  
23110 Evaux les Bains

Objet : Avis PLU de Evaux les Bains

Monsieur le Maire,

C'est avec la plus grande attention que la CCI de la Creuse a pris connaissance des documents arrêtés dans le cadre de la procédure d'élaboration de votre PLU que nous avons reçu le 5 mai 2025.

Au regard des éléments contenus dans les différents documents, on peut noter un rapport de présentation complet sur la situation de votre commune, permettant de justifier les orientations d'aménagement de la commune, un PADD cohérent, des OAP, un règlement et un document graphique qui permettront d'instruire clairement les projets qui vous seront soumis.

Les ambitions démographiques de la commune sont en cohérence avec son potentiel de développement. De plus, la concentration des efforts d'urbanisation dans le bourg sont de nature à réduire les déplacements et à conforter le commerce de proximité.

Ce dernier fait l'objet d'une attention particulière notamment avec l'identification d'un linéaire commercial pour lequel le changement de destination « habitation » n'est pas possible afin de préserver les capacités d'accueil de nouvelles activités. De plus, vous privilégiez la conservation des vitrines traditionnelles afin de garder un environnement commercial de qualité.

De façon plus globale, l'ambition économique de la commune se traduit nettement dans le PADD, les règlements, l'OAP de Grand Creux, le soutien à l'activité thermal et touristique et la possibilité pour des activités économique de réinvestir des bâtiments agricoles inutilisés. Toutefois, nous attirons votre attention sur plusieurs points de vigilance.

Les premiers portent sur l'OAP de Grand Creux et sur l'ambiguïté que la zone de stockage matérialisée le long de l'av Pasteur produit, en raison de l'obligation de masquer ces dernières. Cette approche ne permettrait pas de répondre aux attentes légitimes de mise en valeur des vitrines et pour laquelle la visibilité des établissements commerciaux est cruciale.

Par ailleurs, nous nous interrogeons sur la vocation de la parcelle au nord de l'oap et son accès. En effet, elle offre un potentiel d'extension de cette zone d'activité, en

revanche, aucune communication n'est envisagée dans le schéma de principe pour y accéder.

Un autre point de vigilance porte sur les zones Uy et Auy, et leur coefficient de pleine terre qui impose l'improductivité de 25% de l'investissement foncier des porteurs de projet. Conscient des enjeux d'infiltration des eaux de pluie, ce coefficient ne peut être si élevé au risque de voir les porteurs de projet se détourner vers d'autres territoires. De plus, ce taux va à l'encontre du principe de densification des constructions pour lutter contre la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers.

Dans le règlement encore, on note une forme d'inéquité entre les sous destinations sur les volets du stationnement (auto ou vélo) ou encore des clôtures, en imposant pour les activités économiques des exigences recevables pour lesquelles les équipements d'intérêts collectifs ne sont pas règlementés.

A la lecture du règlement graphique on découvre que le casino installé dans le bourg se trouve au sein d'une zone Ue qui interdit les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle. Aussi, nous nous interrogeons sur les possibilités de développement de cette activité cruciale pour le dynamisme touristique de la commune, au sein de ce zonage.

De la même manière, on note auprès du bourg une entreprise de travaux public au cœur d'une zone Agricole, impactant inévitablement les possibilités de nouvelles constructions.

Enfin, nous notons le zonage N autour de la carrière de Doulaud. Bien qu'elle ne soit plus exploitée, mais afin de ne pas hypothéquer l'avenir, nous suggérons la matérialisation de la richesse du sous-sol de ce secteur de la commune afin de conserver la possibilité d'exploité de nouveau ce site.

Aussi, ne doutant pas de la suite positive que vous donnerez à nos points de vigilance, la CCI de la Creuse émet un avis favorable à la mise en œuvre des dispositions du PLU de Evaux les Bains.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Jean-François TIXIER



Président de la CCI de la Creuse