

Guéret, le **5 AOUT 2025**

Affaire suivie par :
Martine VACHER
Cheffe du bureau planification
Tél : 05 55 51 69 53
Courriel : martine.vacher@creuse.gouv.fr

La Préfète
à

Monsieur le Maire
Rue de l'Hôtel de Ville
23110 EVAUX LES BAINS

OBJET : Avis des services de l'État sur le projet arrêté de PLU de la commune d'Evaux les Bains
REF. : Votre courrier en date du 2 mai 2025 reçu en préfecture le 6 mai 2025
P.J. : Avis détaillé des services de l'État

Par délibération en date du 28 avril 2025, le conseil municipal de la commune d'Evaux les Bains a procédé à l'arrêt de son projet de plan local d'urbanisme (PLU).

J'ai l'honneur de vous transmettre l'avis motivé des services de l'État sur le projet arrêté de votre PLU. Il en ressort les points suivants, détaillés dans l'avis annexé.

Tout d'abord, il convient de souligner la qualité rédactionnelle et visuelle générale du dossier qui facilite efficacement la compréhension des choix d'urbanisme retenus par les élus et permettra une consultation aisée par les administrés. Un important travail d'analyse a été réalisé pour répondre aux enjeux que vous vous êtes fixés pour faire de votre commune une station thermale attractive. Le projet permet de répondre aux besoins de logements en privilégiant l'aménagement des dents creuses et en limitant les extensions.

La commune est marquée par une baisse démographique constante depuis 1968, avec une augmentation ponctuelle en 1982. Cette baisse semble légèrement s'atténuer depuis les années 2013, avec un déclin annuel moyen de -1,03 %/an sur les dix dernières années de référence (2011-2021).

Malgré ce constat, vous avez fait le choix de retenir un scénario de croissance démographique, à hauteur de 0,37 %/an. Ce scénario de rupture paraît ambitieux et devra être justifié au regard de la mise en œuvre d'actions et de projets concrets sur le territoire pour gagner en attractivité.

Les besoins de développement, définis à partir de ce scénario, semblent avoir été sur-estimés. Pour le volet "logements", le besoin de 73 nouveaux logements pour une augmentation de population de 59 habitants semble démesuré, compte tenu de la vacance actuelle sur la

commune (20,6 %). Il n'est identifié effectivement que 24 logements vacants pouvant être remis sur le marché, soit 11% du parc de logements vacants.

Ces derniers constituent un potentiel important susceptible de répondre à une partie des besoins relevés. Il serait pertinent ainsi de fixer un nombre plus important de logements pouvant être réinvestis de tendre vers un taux de vacance de l'ordre de 10 % sur la commune pour assurer la fluidité du parc existant. La remise sur le marché de ces 24 logements ne permet en effet que de diminuer ce taux à 18 % (sources INSEE).

Concernant les résultats de l'étude de densification pour le volet logement, un potentiel brut de 9,4 hectares est identifié. Sur ce potentiel brut est appliqué un taux de rétention de 20 % pour l'aménagement d'espaces publics et d'infrastructures qui n'a pas lieu d'être hormis au niveau des secteurs soumis à OAP prévoyant des aménagements.

À noter également que le règlement graphique identifie une zone 2AU dans le bourg, il est vrai de surface limitée (0,3 ha). Considérant que ces zones ont vocation à être ouvertes à l'urbanisation par une modification de droit commun si elle intervient avant un délai de six ans après l'approbation du PLU conformément à l'article L.153-31 du CU, cette zone ne représente ainsi aucun intérêt, car elle ne vise pas à répondre au besoin de création de logements porté par le PADD, mais simplement à constituer une réserve foncière pour les années à venir.

Pour ce qui est du travail de renforcement de l'armature et de la structure territoriale, le travail réalisé est qualitatif.

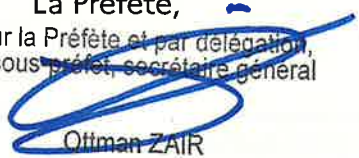
Toutefois, le réseau d'assainissement collectif n'est toujours pas à l'heure actuelle conforme à la directive des eaux résiduaires urbaines (DERU) du 21 mai 1991, dans l'attente de la mise en service de la nouvelle station d'épuration dont la capacité de 2000 à 2500 équivalents habitants permettra de répondre aux normes de cette directive. De la même manière, en l'absence de données, il n'est pas possible de vérifier les capacités du réseau d'eau potable à absorber les nouvelles constructions prévues dans le cadre du PLU.

En conséquence, je vous informe que l'avis de l'État sur le projet de PLU de votre commune est **favorable sous la réserve stricte de la mise aux normes de la station d'épuration**. L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs ne pourra se faire que lorsque la station sera mise aux normes et en capacité de traiter les affluents des nouvelles installations. En outre, les modifications et améliorations demandées dans l'avis ci-annexé devront être pris en compte préalablement à l'approbation finale du document.

Je vous rappelle que votre PLU arrêté ne pourra être modifié avant la fin de l'enquête publique et que les modifications qui pourraient être apportées devront systématiquement se baser sur une remarque des personnes publiques associées ou une observation émise à l'occasion de l'enquête publique.

En application de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme, vous veillerez à annexer ce courrier et l'avis des services de l'Etat au dossier de PLU soumis à enquête publique.

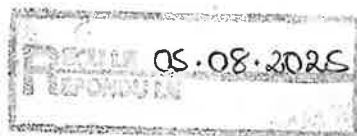
Les services de la direction départementale des territoires (DDT) restent à votre disposition pour vous apporter toute précision utile sur le contenu de ce courrier.

La Préfète,
Pour la Préfète et par délégation,
Le sous-préfet, secrétaire général

Otman ZAIR



**PRÉFÈTE
DE LA CREUSE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*



**Direction
Départementale
des Territoires**

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE D'ÉVAUX LES BAINS

AVIS DES SERVICES DE L'ÉTAT SUR LE DOSSIER ARRÊTÉ de PLU
(annexe au courrier du ... juillet 2025)

La commune d'Évaux les Bains a souhaité s'engager dans une démarche d'élaboration de son PLU, afin de « Faire d'Évaux les Bains une station thermale vivante, attractive et habitée », en maîtrisant le développement de son urbanisation et en préservant les terres agricoles et les secteurs naturels riches en biodiversité.

Ce document d'urbanisme, qui est essentiel pour acter la stratégie et le projet communal à l'horizon 2035, vise, selon les orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD), à retrouver une attractivité résidentielle, à stimuler une attractivité économique et touristique tout en préservant un cadre naturel de qualité.

I. Complétude du dossier

Le dossier d'arrêt du PLU communiqué aux services de l'État rassemble l'ensemble des pièces attendues par l'article L.151-2 du code de l'urbanisme (CU) : un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des orientations d'aménagement et de programmation (OAP), un règlement et des annexes.

Les annexes définies aux articles R.151-51 à R.151-53 du code de l'urbanisme sont présentes dans le dossier.

II. Scénario de développement

La commune d'Évaux les Bains est marquée par une baisse démographique constante depuis 1968, malgré une hausse ponctuelle en 1982. Cette baisse semble légèrement s'atténuer depuis les années 2013, avec un déclin annuel moyen de -1,03 %/an sur les dix dernières années de référence (2011-2021).

Malgré ce constat, les élus font le choix de retenir un scénario de croissance démographique, à hauteur de 0,37 %/an. Ce scénario de rupture paraît ambitieux et n'est principalement justifié que par l'attractivité de la station thermale rénovée ces dernières années. Si sa présence peut justifier le besoin de logements saisonniers, l'installation sur la

commune de curistes reste très hypothétique. En matière d'activité économique, le projet de PLU va surtout permettre le développement d'entreprises existantes. Le projet n'apporte pas d'éléments sur de nouvelles entreprises qui pourraient s'implanter, amener de l'emploi et de nouveaux habitants.

Ce scénario devra donc être justifié au regard d'actions et de projets concrets sur le territoire.

III. Besoins de développement

a. Besoins en logements

L'estimation des besoins en nouveaux logements repose à la fois sur le calcul d'une croissance annuelle de la population de + 0,37 %/an pour retrouver la population de 2017 (environ 1 350 habitants), soit un objectif démographique de + 59 habitants sur 12 ans, et sur l'hypothèse d'une réduction de la taille des ménages dans les 12 ans à 1,74, lié au desserrement observé des ménages. Est pris en compte en outre un renouvellement de parc de 30 logements.

Le projet de PLU prévoit la remise sur le marché de 24 logements, afin de limiter le taux de vacance autour de 12 %, taux actuellement de 20,6 % selon les données INSEE en 2022 (222 logements vacants, 168 logements selon les données LOVAC).

En tenant compte des 24 logements remis sur le marché, le besoin est estimé à 73 logements, nombre qui semble sur-estimé, du fait de l'évolution ambitieuse de croissance de la population et du coefficient de desserrement des ménages appliqué.

Pour une densité de 12 logements/ha (environ 830 m²/Logts), le besoin foncier net serait donc de 6,07 ha. Le PADD a ainsi estimé le besoin foncier à environ 9 ha, en tenant compte d'une rétention foncière de 30 % et d'un taux de 20 % pour l'aménagement des espaces publics et des infrastructures.

Afin de répondre aux objectifs du SRADDET, la commune a décidé de favoriser la réalisation de 75 % de ces logements en densification dans le bourg et dans les villages classés en Uh (hameau comprenant au moins 5 constructions ou d'unités foncières, sans périmètre de réciprocité).

Suite au travail réalisé par les élus sur le terrain, le besoin foncier réel pour l'habitat représente 10,4 ha, compte tenu du découpage parcellaire existant, dont 9,7 ha en densification. **Le besoin en extension est donc de 0,7 ha.**

Ainsi, il s'avère que la part du foncier en densification est supérieur aux prévisions du PADD (75 %) et atteint 93 % des besoins.

Le nombre de logements vacants devant être remis sur le marché ne représente qu'environ 11% du parc vacant actuel. Il serait donc opportun d'augmenter le nombre de logements pouvant être réhabilité afin de tendre vers une vacance du parc de logements de 10 %. Cela permettrait de diminuer le nombre nécessaire de nouveaux logements et de revitaliser le centre-bourg où se situe prioritairement la vacance.

En conclusion, pour le volet « logement », compte tenu du coefficient de desserrement retenu, 73 logements pour une augmentation de 59 habitants semblent sur-estimés. En outre, un travail supplémentaire sur la vacance permettrait de répondre à la politique de

redynamisation urbaine souhaitée par la commune dans le cadre du Contrat de Dynamisation et de Cohésion Territoriale menée avec la région et dans le cadre du programme Petites Villes de Demain et de réduire un peu plus les besoins en nouveaux logements.

b. Besoins en matière de développement économique

Concernant les besoins en extension de l'urbanisation existante pour le développement économique, la collectivité a identifié 1,9 hectare pour le développement artisanal et industriel et 0,6 hectare pour le développement touristique.

Une partie importante des 1,9 hectare identifié pour l'artisanat, le commerce et l'industrie s'avère destinée à relocaliser une entreprise locale (entreprise Fontvieille) déjà implantée sur plusieurs secteurs du bourg d'Évaux, ce qui lui permettra de se regrouper principalement sur un site. L'implantation se situe au nord-ouest du bourg dans une zone mixte (habitat-activités économiques).

Cette relocalisation permettra de limiter les déplacements dans le centre-ville. Il convient de mener une réflexion sur les secteurs d'activités qui seraient libérés suite à cette relocalisation (meilleure intégration de ces zones dans la ville, réflexion sur l'attractivité des entrées de ville).

c. Besoins en matière de développement des équipements

Le projet de PLU identifie cinq emprises foncières dédiées aux équipements publics, d'intérêt collectif, sportifs ou touristiques de la commune (cimetière, pôle médical, pôle loisirs avec la salle culturelle et le casino, stades, équipements scolaires et éducatifs et cinéma et le secteur de l'ancienne gare destiné à l'arrivée de la future voie verte).

Il a été décidé qu'au vu du bon niveau d'équipement actuel et en l'absence de projets, de n'ouvrir aucune nouvelle zone urbanisable en Ue.

La zone d'activités du pôle thermal fait l'objet d'un secteur spécifique Uth. Elle s'étend sur 4,94 ha. Les travaux de rénovation complète du centre thermal ayant été réalisés, il n'est pas prévu de potentiel foncier urbanisable supplémentaire.

d. Besoins en matière de développement touristique

Il est prévu un potentiel foncier urbanisable de 0,57 ha correspondant à l'extension du camping municipal dans le cadre de sa reprise et son exploitation par un porteur de projet privé. Elle répond à une des orientations du PADD "encourager la montée en gamme et la diversification des hébergements touristiques".

IV. Étude du potentiel de densification des enveloppes urbaines

La méthodologie de définition des parties urbanisées est bien expliquée et révèle un souci d'être le plus précis et fidèle à la réalité du terrain.

Pour ce qui est plus précisément de la délimitation appliquée aux parties urbanisées, le tampon appliqué de 35 m pour définir la tache urbaine permet de rester au plus près du bâti.

Concernant les résultats de l'étude de densification pour le volet logement, un potentiel brut de 18 hectares est identifié, localisé principalement dans le bourg d'Évaux les Bains (12 ha au sein de l'enveloppe urbaine). Quelques dents creuses ponctuelles ont aussi été identifiées dans certains des principaux villages de la commune (Entraigues, Baillier-le-Franc, Bord-la Roche, Teillet d'en Bas, La Bussière, Villevaleix, Le Grand Tournage, Clavaud, Roche).

La collectivité applique un coefficient de rétention foncière de 30 % qui semble réaliste, auquel s'ajoute un coefficient foncier de 20 % dédié aux espaces publics et infrastructures, qui n'a pas lieu d'être en densification déjà équipée en espaces publics et en infrastructure.

La collectivité affiche ainsi un potentiel net de 9,4 hectares de surface mobilisable en densification, qu'il convient de revoir en n'appliquant les 20 % pour aménager les espaces publics et les infrastructures qu'aux secteurs couverts par une OAP.

Avec un objectif de production de 73 logements dont un potentiel en dents creuses de 75 % (soit environ 55 logements), la collectivité affiche un besoin en extension d'environ 18 logements dans le PADD. En pratique le PLU prévoit la création de 73 logements au total dont 93 % en densification et 7% en extension.

Pour la mise en œuvre de ce projet de création de logements, la collectivité table sur des secteurs en densification (issus de l'étude de densification et classés en zone urbanisée) sans OAP, des secteurs en densification couverts par une OAP et deux secteurs en extension dont un couvert par une OAP.

Concernant les densités de logements, globalement les OAP déclinent correctement, dans chaque zone, les objectifs de densité fixés. En effet, le PADD fixe un objectif de 12 logements/ha qui est respecté dans les OAP.

V. Modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) et application de la politique de zéro artificialisation nette

Pour rappel, en Creuse, tout projet de document d'urbanisme doit justifier de la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers selon deux approches :

- l'une issue du L.151-4 du code de l'urbanisme qui demande une analyse du document par rapport aux dix dernières années précédant l'arrêt ;
- une seconde issue de la loi Climat et Résilience qui demande une justification du respect de l'objectif fixé par le SRADDET Nouvelle-Aquitaine de -49 % de consommation d'ENAF sur le pas de temps 2021-2031 par rapport à 2011-2021 et de -30 % d'artificialisation sur la période 2031-2041 par rapport à la décennie précédente.

En pratique, les données du Portail national de l'artificialisation indiquent une consommation de 10,4 hectares sur 2011-2021. L'application de cet objectif de -49 % pour 2021-2031 donne donc une consommation maximale de 5,3 hectares. Pour la période suivante (2031-2041), une modération de 30 % est attendue en termes d'artificialisation. Les données d'analyse d'artificialisation n'étant pas encore disponibles sur le périmètre de la commune d'Évaux les Bains, il convient d'appliquer cet objectif d'un point de vue de la consommation, soit un objectif sur 2031-2041 de 3,7 hectares.

Le PLU se projette sur 2025-2036. **Par conséquent, la consommation maximale pour être en compatibilité avec les objectifs locaux de sobriété foncière est de 6,55 hectares : 5,3 ha - 0,60 ha (déjà consommés en 2021, 2022, 2023), soit 4,7 ha + 1,85 ha (extrapolation sur 5 ans des 3,7 ha maximum en 2031-2041).**

Or, le PLU arrêté affiche le classement de 3,2 hectares de zones d'extensions urbaines qui comptabilisent l'ensemble des extensions classées en U et AU, soit 3,35 ha de moins que le plafond fixé par le SRADET.

Au regard de ces chiffres, le PLU est bien compatible avec les objectifs fixés par le SRADET Nouvelle-Aquitaine.

VI. Parcours résidentiel et typologies des logements

Le parc de logements de la commune comprend une part majoritaire de maisons individuelles. Toutefois, elle dispose d'un parc d'appartements relativement important (21,5 % du parc total), supérieur à celui rencontré sur l'ensemble du territoire intercommunal de la communauté de communes Creuse Confluence (8,1 % du parc). Cette spécificité s'explique par la vocation thermale de la ville qui nécessite la présence d'appartements saisonniers pour accueillir cette clientèle. On note aussi la présence de collectifs qui font essentiellement partie du parc locatif social, parc complété par un habitat individuel groupé. La commune d'Évaux les Bains dispose d'un parc locatif social important (83 logements selon les données INSEE 2019) avec très peu de vacance.

Toutefois au niveau de la typologie des logements, on note la présence prédominante de grands logements de types T4 ou T5, mais peu de petits logements (seulement 9,7 % de logements de type T1 et T2).

Le bourg doit lutter en outre contre une vacance importante de 20,6 % du parc selon les données INSEE en 2022.

La typologie présente sur le territoire, même si elle reste diversifiée ne permet pas de proposer un parcours résidentiel complet. Ainsi les logements existants ne répondent pas aux besoins des personnes à mobilité réduite (peu de logements adaptés ou adaptables).

Pour répondre à cet enjeu, les élus ont affiché dans le PADD l'ambition de diversifier l'offre de logements afin de proposer un parcours résidentiel complet sur le territoire dans l'action 2 de l'axe 1.

L'opération de revitalisation de territoire (ORT) prévoit ainsi de mener une politique en matière d'habitat permettant de favoriser la rénovation thermique du parc privé et public, une adaptation des logements à la perte de mobilité et au handicap. Les élus souhaitent aussi pouvoir apporter une offre diversifiée et notamment développer le parc de petits logements pour répondre notamment au vieillissement de la population et au desserrement des ménages observé. **Cette ambition a été traduite par l'identification d'un secteur d'OAP sectorielle qui dispose d'une partie dédiée à de l'habitat collectif ou à de l'habitat intermédiaire. Il aurait été préférable que cette zone n'autorise que du collectif pour disposer d'une diversification du type de logements.**

Pour les autres secteurs à vocation habitat, même si la densité est d'au moins 12 logements à l'hectare et répond bien aux objectifs du PADD et à ceux du SRADET de Nouvelle Aquitaine, les OAP se contentent de préciser que les typologies des logements attendues sont « individuel ou individuel groupé ». En l'état, il n'existe donc aucune véritable contrainte sur ces secteurs pour engager un développement tel que présenté dans le PADD.

De plus, seul un secteur d'OAP prescrit une mixité sociale de 50 %.

VII. Échéancier d'ouverture à l'urbanisation

Conformément à l'article L.151-6-1 du code de l'urbanisme, les OAP doivent prévoir un échéancier d'ouverture à l'urbanisation. S'il n'a pas été prévu d'échéancier qui permette de privilégier le remplissage d'un secteur par rapport à un autre, ni un taux de remplissage d'un secteur avant de passer à un autre, il est précisé si ces secteurs seront des OAP d'aménagement d'ensemble ou des OAP au coup par coup et un échéancier d'urbanisation à court ou moyen terme. Pour les zones 1AU, l'urbanisation se fera dès lors que les réseaux seront en capacité d'accueillir les constructions projetées.

En l'état, ce phasage répond aux attendus réglementaires.

Pour ce qui est de la zone de développement économique, aucun phasage n'a été prévu. Toutefois l'aménagement préconisé ne comprend que deux lots qui disposent chacun d'un accès direct depuis l'avenue Pasteur. Le phasage ne paraît donc pas nécessaire.

VIII. Ressource en eau potable

La vulnérabilité de la ressource en eau dans le département, accentuée par le contexte de changement climatique nécessite une attention toute particulière lors de l'élaboration d'un document d'urbanisme afin de limiter l'urbanisation aux communes, et plus précisément aux secteurs, qui sont en capacité de fournir une quantité suffisante d'eau potable pour subvenir aux besoins de la population et des activités économiques.

Les documents fournis ne permettent pas de vérifier que la commune dispose d'une quantité suffisante d'eau potable pouvant permettre de satisfaire aux besoins des nouveaux arrivants.

Le premier captage d'eau se situe à 7,5 km d'Évaux les Bains sur la commune de Lussat. La distribution est assurée non pas, comme indiqué en page 16 de l'état initial de l'environnement, par le syndicat intercommunal d'Évaux Budelière Chambon, mais par le syndicat Confluence eaux. **Il faudra modifier en conséquence le document.**

Le captage présent est cartographié en page 17 de ce même document et le plan de réseau joint en annexe permet de vérifier les zones de la commune desservies en eau potable.

Les nouvelles zones à urbaniser se situant dans des secteurs déjà reliés au réseau, le projet communal ne nécessitera pas de raccordement supplémentaire au réseau d'eau potable.

En l'absence de données précises sur les capacités du réseau d'eau potable, il n'est donc pas possible de s'assurer que le réseau pourra absorber les besoins des nouvelles zones à urbaniser.

IX. Assainissement collectif

Afin d'assurer la qualité de la ressource en eau et la préservation des milieux aquatiques, une attention particulière doit être portée lors de l'élaboration de tout document d'urbanisme sur l'adéquation entre le développement urbain et la capacité des systèmes d'assainissement collectif qui le supporteront.

En pratique, le développement urbain peut être envisagé à la condition que les systèmes soient en capacité de supporter la nouvelle charge qui sera induite par l'accueil d'une nouvelle population ou de nouvelles activités économiques.

La commune dispose d'un système d'assainissement collectif mais ce dernier était toujours en 2024 en situation de non-conformité au regard de la directive des eaux résiduaires urbaines (DERU) du 21 mai 1991. La station d'épuration actuelle a une capacité de 2 400 équivalents habitants (EH) et est en mauvais état. Des travaux sur les réseaux ont été réalisés et des travaux sur la station d'épuration sont en cours de réalisation par la communauté de communes Creuse Confluence, compétente en matière d'assainissement. Ces travaux devraient être achevés au cours de l'année 2026 et doivent conduire à un retour à la conformité de l'agglomération d'assainissement.

En réponse aux faibles performances de la station d'épuration qui atteint sa capacité maximale, la construction d'une nouvelle station d'épuration a été engagée. Elle aura une capacité de 2000 à 2500 EH. Compte tenu de la population projetée, de 1 350 habitants, la nouvelle station pourra absorber les besoins des nouvelles constructions.

Seuls le bourg et les thermes sont raccordés à l'assainissement collectif. Au sein des autres villages, l'assainissement est individuel.

Les extensions prévues au niveau du bourg sont localisées dans les secteurs déjà reliés aux réseaux d'assainissement. Il n'y aura donc pas nécessité d'étendre les réseaux d'eaux usées pour répondre au projet communal.

Par conséquent, le système d'assainissement collectif n'étant pas conforme, l'ouverture de nouvelles zones d'urbanisation, ainsi que l'autorisation de nouvelles constructions en densification ne pourront être envisagées tant que ce dernier n'aura pas été mis en conformité et que la nouvelle station d'épuration ne sera pas mise en service, la station actuelle arrivant à saturation.

X. Biodiversité et protection des milieux naturels

Dans le rapport de présentation, l'état des lieux des éléments constitutifs de la trame verte et bleue a bien été réalisé. Des cartes à l'échelle du bourg et des villages de la commune permettent d'avoir une vision détaillée de ces deux trames et des enjeux écologiques du territoire.

La préservation des milieux naturels, et notamment les espaces à forts enjeux écologiques (ZNIEFF, Sites Natura 2000, réservoirs de biodiversité), a bien été prise en compte dans l'axe 3 du PADD.

Enfin, les pièces opposables du PLU proposent des mesures adaptées de préservation des milieux à travers l'identification en zone Np des grands ensembles à enjeux et la préservation d'éléments écologiques plus ponctuels (protection d'arbres, de haies) par un classement au titre du L.151-23 du code de l'urbanisme.

Les cours d'eau les plus importants et les zones humides connues ont notamment fait l'objet d'un classement en zone NP ou AP, choix qui paraît adapté pour préserver ces milieux à fort enjeu.

XI. Commerce, artisanat et logistique

Le PADD vise une implantation privilégiée des commerces et des services en centralité afin de conforter le rôle de pôle structurant de la commune. Pour ce faire, des linéaires de protection des commerces et des services ont été identifiés sur le règlement graphique en zone Ua du bourg d'Évaux les Bains, permettant ainsi de sauvegarder des commerces et services de proximité et revitaliser le centre bourg. Le règlement écrit aurait dû être plus restrictif. S'il précise bien les conditions en zone U de préservation des bâtiments actuellement à destinations d'artisanat, de commerce de détail et de commerce de gros, il permet toutefois leur implantation dans certains hameaux, ce qui risque de conduire à une vacance des linéaires de protection en centre bourg. En effet, le règlement reste très souple en la matière en permettant une implantation des commerces dans toutes les zones d'activités économiques (Uy), y compris les plus isolées, ainsi que dans les villages et hameaux isolés (cf dispositions applicables aux secteurs U_{AV}).

L'OAP thématique « Commerce » qui vient compléter le dispositif de réglementation des commerces n'apparaît pas non plus suffisamment prescriptive.

XII. Agriculture

L'ensemble des terrains ayant un usage ou une vocation agricole a bien été retenu en zone A du PLU. La démarche aurait pu être plus approfondie par une caractérisation des terrains suivant leur valeur agronomique et/ou leur importance pour le développement futur des installations agricoles. L'intérêt de cette démarche serait de préserver de l'imperméabilisation, les terrains à forte richesse agronomique et faciliter l'implantation de bâtiments agricoles autour des sièges d'exploitation.

Le PLU identifie 22 bâtiments agricoles susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination. Ce sont principalement des granges, dont la majorité se situe au sein d'exploitations en activité. Il convient de vérifier les règles de recul qu'impose l'activité agricole, avant d'identifier une possibilité de changement de destination. Le maintien de la vocation de ces bâtiments serait donc à privilégier afin de garantir la pérennité de l'activité agricole existante ou faciliter l'installation de nouveaux exploitants.

Ainsi il est attendu que le classement de bâtiments pour un changement de destination soit réservé aux bâtiments situés en dehors des périmètres de réciprocité.

De même, une justification au cas par cas serait judicieuse pour connaître les raisons d'un tel classement et écarter les bâtiments à enjeux pour l'activité agricole sur le secteur.

XIII. Mobilités

De manière générale, le PLU a veillé à réduire l'étalement urbain et optimiser les déplacements du quotidien (notamment ceux liés à l'accès au site de travail et à l'accès aux services et commerces).

Même si la commune est desservie par des lignes de bus, l'utilisation de la voiture reste majoritaire pour les trajets des habitants. Elle bénéficie en outre, du transport à la demande et du transport adapté et accompagné pris en charge par le conseil départemental.

Il est à noter un gros travail pour l'aménagement de liaisons douces (pistes cyclables, voie verte Évaux-Montluçon) qui permettront de connecter les différentes polarités de la commune entre elles : le complexe thermal, les sites d'activités, l'ancienne gare et le

centre-bourg. Ces aménagements font partie du projet de revitalisation urbaine engagée par la commune.

L'élaboration du PLU aurait également pu être aussi une opportunité pour mener des réflexions sur le développement d'aires de covoiturage, avec la détermination d'emplacements réservés au niveau du règlement graphique.

XIV. Analyse du dossier par pièce réglementaire

a. Diagnostic territorial

Le diagnostic présenté dans le rapport de présentation répond bien aux attendus de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme. Il dresse un portrait complet du territoire (démographie, analyse du parc de logements, diagnostic paysager et architectural...).

L'analyse des capacités et des besoins de stationnements publics du territoire, attendue à l'alinéa 5 de l'article susvisé, est bien présentée dans le document et n'identifie pas d'enjeux particuliers à ce sujet, à l'exception du centre ville où les rues sont étroites et où l'offre de stationnement est limitée, mais peut difficilement être augmentée.

Au niveau du document "résumé non technique", on trouve une analyse des enjeux environnementaux qui permet de déterminer les enjeux forts à faibles de la commune, ainsi que les répercussions du changement climatique avec notamment les cartes des îlots de chaleur et des risques naturels et technologiques.

b. Evaluation environnementale

L'évaluation environnementale a bien pris en compte les zones naturelles remarquables que sont le site Natura 2000 "Gorges de la Tardes et Vallée du Cher" et les différentes ZNIEFF de types 1 et 2.

L'évaluation analyse les répercussions sur les projets d'extension et d'ouverture à l'urbanisation des différents secteurs du PLU. Il en ressort que les projets respectent les "Trame Verte et bleue" du SRADDET et communale. Le projet est en compatibilité avec les orientations et les règles du SRADDET Nouvelle Aquitaine et prend bien en compte ses objectifs, notamment en matière de densification des espaces urbanisés existants et de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Le projet permet de maintenir les continuités écologiques.

Il faudra toutefois retirer page 22 de cette étude la zone 2 AUe qui a été supprimée et mise en zone naturelle.

c. PADD

Le PADD traite des différentes thématiques attendues à l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. Il poursuit la redynamisation urbaine de la centralité engagée par le projet de territoire défini dans le cadre du programme Petites Villes de Demain et de l'ORT signée, avec un objectif de faire de la commune d'Évaux les Bains une station thermale attractive et qui dispose d'un parcours résidentiel complet répondant à la fois aux besoins de la population, mais aussi à ceux des curistes en diversifiant une offre de logements (typologie, adaptation à la perte d'autonomie...) et en travaillant sur des cheminements doux reliant le centre bourg à la station thermale, mais aussi aux secteurs résidentiels de la commune.

Le choix a été fait de n'identifier des zones urbanisées qu'au niveau des villages en zones urbaines que les hameaux d'au moins 5 constructions, ne comportant pas de périmètre de réciprocité. Dans ces derniers, il n'est prévu qu'une urbanisation en densification (aucune extension prévue dans les villages et hameaux).

De même, les objectifs de densité fixés répondent aux objectifs du SRADDET de Nouvelle Aquitaine, tout en restant adaptés à une petite commune rurale (densité de 12 logements/ha en moyenne).

Pour le volet relatif à la modération de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, le PADD fixe un objectif de prise en compte du SRADDET.

Les résultats de l'étude de densification sont présentés pour le volet « habitat », à savoir des capacités de densification au sein du tissu urbain essentiellement localisées dans le bourg d'Évaux (7,7 hectares) et des dents creuses situées dans les principaux villages (Entraigues, Baillier-le-Franc, Bord-la-Roche, Teillet d'en Bas, La Bussière, Villevaleix, Le Grand Tornage, Clavaud et Roche des Villages) pour 9,4 ha nets (30 % de rétention foncière et un taux de 20 % pour l'aménagement des espaces publics et infrastructures appliquée).

En matière d'activités économiques, il est prévu 0,5 hectare en densification.

d. Règlements écrit et graphique

Toitures

Il est rappelé que le règlement écrit ne peut pas prescrire ou interdire l'emploi de certains matériaux. Il faudra donc revoir la rédaction du règlement au niveau des toitures.

Emplacements réservés

Les emplacements réservés font bien l'objet d'une identification sur le règlement graphique et leur vocation et destination sont bien précisées en annexe du règlement écrit, en page 165 (pièce 3.1 du PLU). Conformément au R.151-34 du code de l'urbanisme, ces éléments doivent apparaître également sur les plans de zonage.

Changement de destination

Le règlement graphique localise les bâtiments agricoles susceptibles de changer de destination, au titre de l'article L.151-11 du CU. Leur liste est inscrite en annexe du règlement écrit en page 166. Elle indique les références cadastrales des bâtiments concernés et leur fonction actuelle.

Éléments écologiques protégés au titre de l'article L.151-23 du CU

Le règlement graphique a bien identifié les zones humides, cours d'eau et leurs ripisylves, ainsi que les arbres remarquables, les linéaires de haies bocagères et les alignements d'arbres protégés au titre de l'article L. 151-23 du CU.

Il détaille en outre les dispositions applicables aux éléments écologiques protégés au titre de l'article L.151-23 du CU.

En ce qui concerne les zones humides, le règlement fixe les cas où l'interdiction de construire peut être levée et les compensations à mettre en œuvre pour respecter la séquence Éviter-Réduire-Compenser (ERC).

Destinations et sous-destinations

De manière générale, les tableaux de destinations et sous-destinations ne sont pas totalement conformes à la réglementation (arrêté du 10 novembre 2016 modifié le 25 mars 2023). Les rectifications à apporter concernent :

- la destination « Autres activités des secteurs **primaire**, secondaire ou tertiaire » où l'intitulé n'est pas totalement conforme à l'arrêté. Il manque le mot **primaire**.

Énergies renouvelables

Sur la commune d'Évaux les Bains, a été autorisée par arrêté préfectoral du 11 mars 2022, l'exploitation de deux éoliennes, situées respectivement sur les parcelles ZW 117 (La Chaume - 1 éolienne) et ZP 20 (Les Sauzes - 1 éolienne et 1 poste de livraison). Ces éoliennes n'apparaissent pas dans le règlement graphique sud. Ces parcelles sont en effet représentées comme "zone agricole à protéger pour des enjeux particuliers". **Il serait utile de les matérialiser.**

Le règlement autorise bien la pose d'énergies renouvelables, notamment de panneaux photovoltaïques en toiture à l'exception de la zone Uc.

Défense extérieure contre les incendies

Le règlement écrit devra mentionner les dispositions nécessaires à la défense extérieure contre les incendies sur l'ensemble des zones notamment l'obligation d'une desserte privée ou publique de l'ensemble des installations et constructions.

Extensions et annexes des habitations en zone A et N

Les dispositions encadrant les extensions et annexes des habitations existantes en zone A et N semblent adaptées **sauf concernant l'emprise maximale des piscines qui restent à préciser.**

Gestion des eaux pluviales

Le règlement fixe des dispositions concernant la gestion des eaux pluviales en imposant la gestion et l'infiltration à la parcelle.

La réalisation d'un schéma directeur eaux pluviales et d'un zonage eaux pluviales en parallèle du PLU permettrait d'aller au bout de la démarche exposée dans le dossier.

En outre, la disposition 3D-1 du SDAGE Loire-Bretagne 2022-2027 demande que "les collectivités réalisent, en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, un zonage pluvial délimitant les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement. Ce zonage offre une vision globale des mesures de gestion des eaux pluviales, prenant en compte les prévisions de développement urbain et industriel. Les zonages sont à réaliser avant 2026. Il est

fortement recommandé de retranscrire les prescriptions du zonage pluvial dans les PLU comme le permet l'article L. 151-24 du code de l'urbanisme."

Prise en compte des périmètres RSD et ICPE

Dans les dispositions générales, le règlement précise bien les contraintes qui s'appliquent dans les périmètres de réciprocité des bâtiments agricoles classés au titre du RSD ou des ICPE. Les périmètres de réciprocité apparaissent en outre sur les plans de zonage.

Réserves foncières

Le règlement graphique identifie une zone 2AUc (0,3 ha) dans le bourg d'Évaux les Bains. Considérant que ces zones ont vocation à être ouvertes à l'urbanisation par une modification de droit commun si elle intervient avant un délai de six ans après l'approbation du PLU (L.153-31 du CU), ces zones ne peuvent donc être maintenues car elles ne visent pas à répondre au besoin de création de logements porté par le PADD mais simplement à constituer une réserve foncière pour le futur. La surface reste toutefois limitée.

e. Orientations d'aménagement et de programmation

Le projet de plan comporte quatre OAP sectorielles sur l'ensemble des secteurs d'aménagement habitat (ensemble des zones AU et secteurs U en extension les plus importants) et une OAP thématique à vocation d'activités artisanales et commerciales.

Ces OAP traitent l'ensemble des sujets attendus par le cadre réglementaire, notamment aux articles L.153-6 et suivants du CU. Il aurait été judicieux que l'échéancier d'ouverture à l'urbanisation définisse des secteurs à urbaniser en priorité et des taux de remplissage avant d'ouvrir un autre secteur.

En conclusion, **j'émet un avis favorable sous la réserve stricte de la mise aux normes de la station d'épuration. L'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs ne pourra se faire que lorsque la station sera mise aux normes et en capacité de traiter les affluents des nouvelles installations. En outre, les modifications et améliorations demandées ci-dessus devront être prises en compte préalablement à approbation finale du document.**

Guéret, le - 5 AOUT 2025

La Préfète
Pour la Préfète et par délégation,
Le sous-préfet, secrétaire général

Ottman ZAIR