Bureau d'études Auvergne - Limousin
12 ; Allée des Eaux et Forêts – B.P. 106
63370 Lempdes

A J A I N

C A R T E C O M M U N A L E

R a p p o r t d e p r é s e n t a t i o n

Version 1 – Janvier 2013

S O M M A I R E

A . Introduction 5

B . Etat initial du territoire 6

B . 1 . Présentation de la commune 6

B . 1 . 1 . Situation administrative 6
B . 1 . 2 . Population 7
B . 1 . 3 . Equipements et services 8
B . 1 . 4 . Activité agricole 9
B . 1 . 5 . Activité touristique - accueil 10

B . 2 . Caractéristiques du territoire 11

B . 2 . 1 . Données climatiques 11
B . 2 . 2 . Relief - hydrographie 12
B . 2 . 3 . Végétation - forêt 12
B . 2 . 4 . Zones humides 13
B . 2 . 5 . Contexte paysager 13
B . 2 . 6 . Habitats, Villages et occupation 22
B . 2 . 7 . Organisation et gestion du territoire 23

B . 3 . Eléments remarquables du patrimoine 30

B . 3 . 1 . Monuments historiques 30
B . 3 . 2 . Objets d'arts 30
B . 3 . 3 . Sites archéologiques 30
B . 3 . 4 . Sites naturels 33

C . LE CONTEXTE URBANISTIQUE 34

C . 1 . Le SCoT de Guéret saint-vaury 34

C . 2 . La demande formulée par la commune d'ajain 38

C . 2 . 1 . Impact de l'évolution de la population 38
C . 2 . 2 . Demandes de permis de construire 38
C . 2 . 3 . Détermination d'une stratégie communale 39

C . 3 . Les contraintes à prendre en compte 40

C . 3 . 1 . Activité agricole 40
C . 3 . 2 . Zones inondables 40
C . 3 . 3 . Zones humides (trame bleue) 40
C . 3 . 4 . Zones boisées (trame verte) 41
C . 3 . 5 . Paysages 41
C . 3 . 6 . Réseaux (eau et électricité) 41
C . 3 . 7 . Nuisances 41

D . Choix retenus dans le zonage 42

D . 1 . La démarche 42

D . 2 . Proposition de zonage 43

legende des cartes 44

D . 2 . 1 . Bois-Lavaud 45
D . 2 . 2 . Bois-Long 48
D . 2 . 3 . Bourg d'Ajain 50
D . 2 . 4 . Au sud du Bourg d'Ajain - « Les Chabannes » 56
D . 2 . 5 . Les Chassagnes 58
D . 2 . 6 . Chez Lavaud (ou Cherlavaud) 60
D . 2 . 7 . Gounéchas 63
D . 2 . 8 . Grosmont 66
D . 2 . 9 . La Courcelle 69
D . 2 . 10 . Langeas 71
D . 2 . 11 . Laschamps 74
D . 2 . 12 . Les Monts 76
D . 2 . 13 . Le Moulin d'Ajain 78
D . 2 . 14 . Le Moulin du Creuzet 80
D . 2 . 15 . Le Pont à la Dauge 82
D . 2 . 16 . Loubiers 84
D . 2 . 17 . Moulantier 86
D . 2 . 18 . Neuville 88
D . 2 . 19 . Pont à Libaud 90
D . 2 . 20 . Puy Gaillard 92
D . 2 . 21 . Rameix 94
D . 2 . 22 . Roudeau 97
D . 2 . 23 . Rougnat 100
D . 2 . 24 . Villandry 102
D . 2 . 25 . Villarvant 105
D . 2 . 26 . Villebèbe 108
D . 2 . 27 . Villechabut 110

D . 3 . récapitulatif 112

D . 4 . commentaires 113
D . 4 . 1 . Les surfaces constructibles 113
D . 4 . 2 . Les surfaces disponibles 113
D . 4 . 3 . Capacité d'accueil et rétention foncière 115
D . 4 . 4 . Comparaison offre / demande 115

E . Incidence du projet sur l'environnement 116

E . 1 . Impact sur le paysage 116
E . 1 . 1 . Les paysages sensibles ou sites emblématiques 116
E . 1 . 2 . Les paysages 116

E . 2 . Impact sur la ressource en eau 116

E . 3 . Impact sur la gestion des eaux usées 117

E . 4 . Impact sur les milieux naturels 117
E . 4 . 1 . Les milieux humides 117
E . 4 . 2 . Les espaces forestiers 117

E . 5 . Impact sur les risques 117
E . 5 . 1 . Les risques d'inondation 117
E . 5 . 2 . Les risques d'érosion des pentes 118
E . 5 . 3 . Les risques d'incendie 118

E . 6 . Impact sur la sécurité routière 118

E . 7 . Impact au niveau des nuisances sonores 118

E . 8 . Impact sur les activités 118

E . 8 . 1 . L'activité agricole 118

E . 8 . 2 . L'activité forestière 119

E . 8 . 3 . Les activités de loisirs 119

E . 9 . Incidence du projet sur les sites natura 2000 119

E . 9 . 1 . Identification des sites Natura 2000 119

E . 9 . 2 . Urbanisation : définition et impact 121

E . 9 . 3 . La carte communale d'Ajain 121

E . 9 . 4 . Incidences directes du projet 121

E . 9 . 5 . Conclusion 123

F . Conclusion générale 124

G . Bibliographie 125

A . INTRODUCTION

La commune d'Ajain est une petite commune de 1 098 habitants située à 10 minutes à l'est de Guéret à cheval sur la RN 145.

Après l'abrogation du Plan d'Occupation des Sols le 2 février 2007, la commune s'est lancée en 2012 dans une démarche d'élaboration d'une carte communale pour délimiter ses zones constructibles. Une réflexion préalable au zonage a permis de prendre en compte tous les éléments pouvant peser sur les choix : pression foncière, dynamisme communal, volonté de développement de la commune mais également le respect des zones agricoles, la préservation du cadre de vie, de l'environnement, des zones riches en biodiversité, ou encore des paysages.

En plus du Bourg, sur les 26 hameaux de la commune, 15 ont été ouverts à l'urbanisation pour une surface totale de 80 ha qui peuvent permettre une implantation maximale de 94 constructions neuves sur la zone U et de bâtiments à vocation artisanale sur la zone UA. En prenant en compte les zones déjà urbanisées et la rétention foncière, c'est environ 50 projets de constructions que la commune envisage de voir aboutir pour les 10 ans à venir. Une bonne partie des terrains se situe dans le Bourg ou sa périphérie où sont concentrés les services (mairie, école, services et commerces).

La carte communale a suivi les recommandations du SCoT de la communauté d'agglomération du Grand Guéret, notamment en matière d'économie de l'espace, de linéarisation des espaces constructibles et de respect des milieux naturels.

Conformément à l'article R.124-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation comprend les parties suivantes :

- Analyse de l'état initial de l'environnement.
- Prévisions de développement.
- Explication des choix retenus.
- Evaluation des incidences.

Conformément aux article L.414-4 et R.414-19 et suivants du code de l'environnement, au décret n°2010-365 du 9 avril 2010, une étude des incidences de la carte communale sur les sites Natura 2000 a été réalisée dans la dernière partie du présent document.

B . ETAT INITIAL DU TERRITOIRE

B . 1 . PRESENTATION DE LA COMMUNE

B . 1 . 1 . Situation administrative

La commune est classée en zone de plaine. Sa surface est de 3 314 ha.

La commune d'Ajain est une commune rurale située à l'est de Guéret à cheval sur la Route Nationale 145.

Le territoire communal est délimité par les communes de : Sainte-Feyre et Glénic à l'ouest, Roches au nord, Ladapeyre à l'est, Pionnat et Saint-Laurent au sud.

La commune comporte un bourg et 26 villages de taille variable répartis sur l'ensemble du territoire communal.

La commune dépend administrativement du Canton de Guéret-Nord

La commune est rattachée à la communauté d'agglomération du Grand Guéret.

Le bourg d'Ajain est situé à 12 km de Guéret par la RN 145 (10 mn en voiture)

Au regard de l'urbanisme, le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) de la communauté d'agglomération du Grand Guéret est applicable depuis janvier 2013.

Commune d'AJAIN

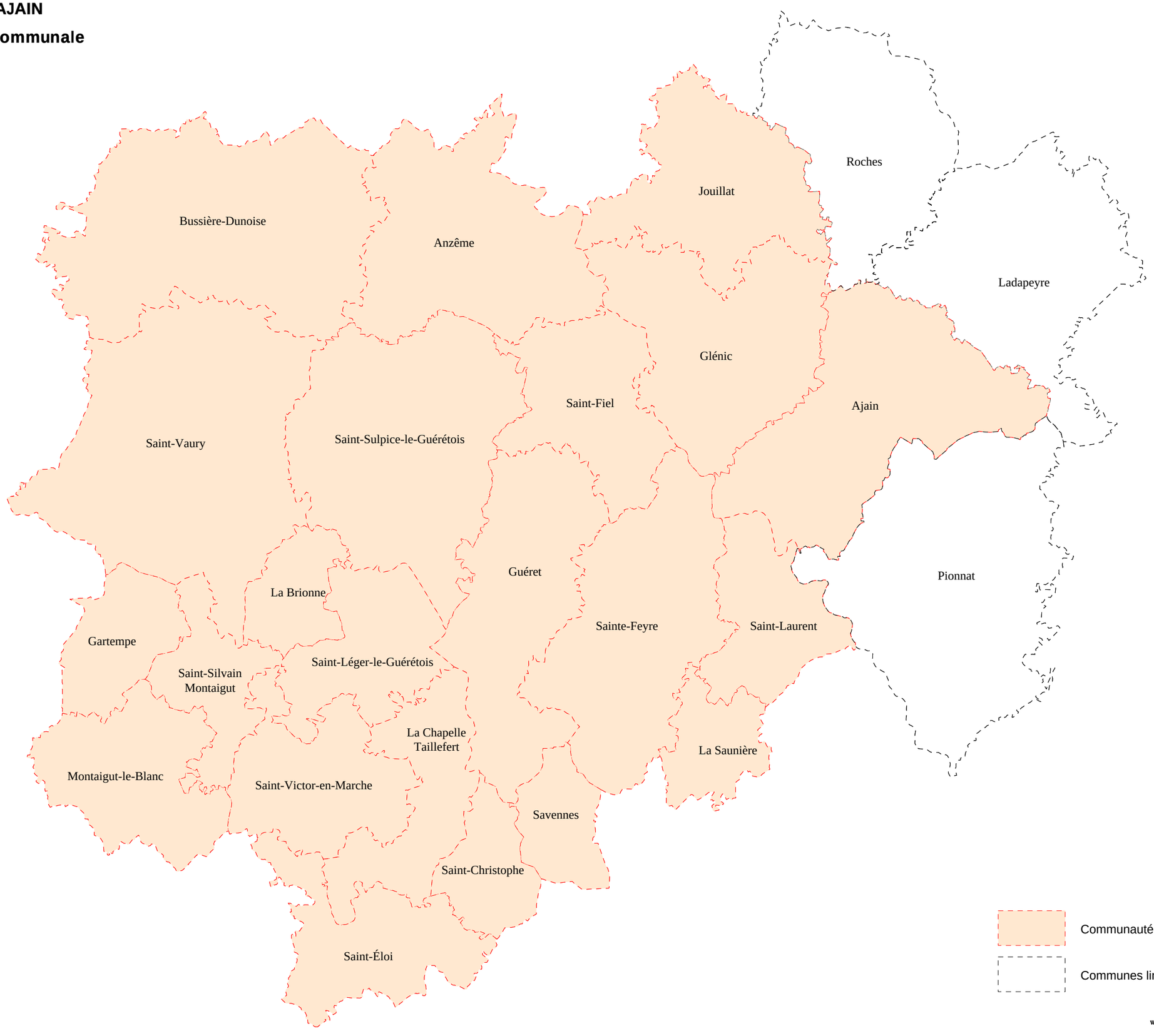
Territoire communal

0 1 000 m

500

Commune d'AJAIN

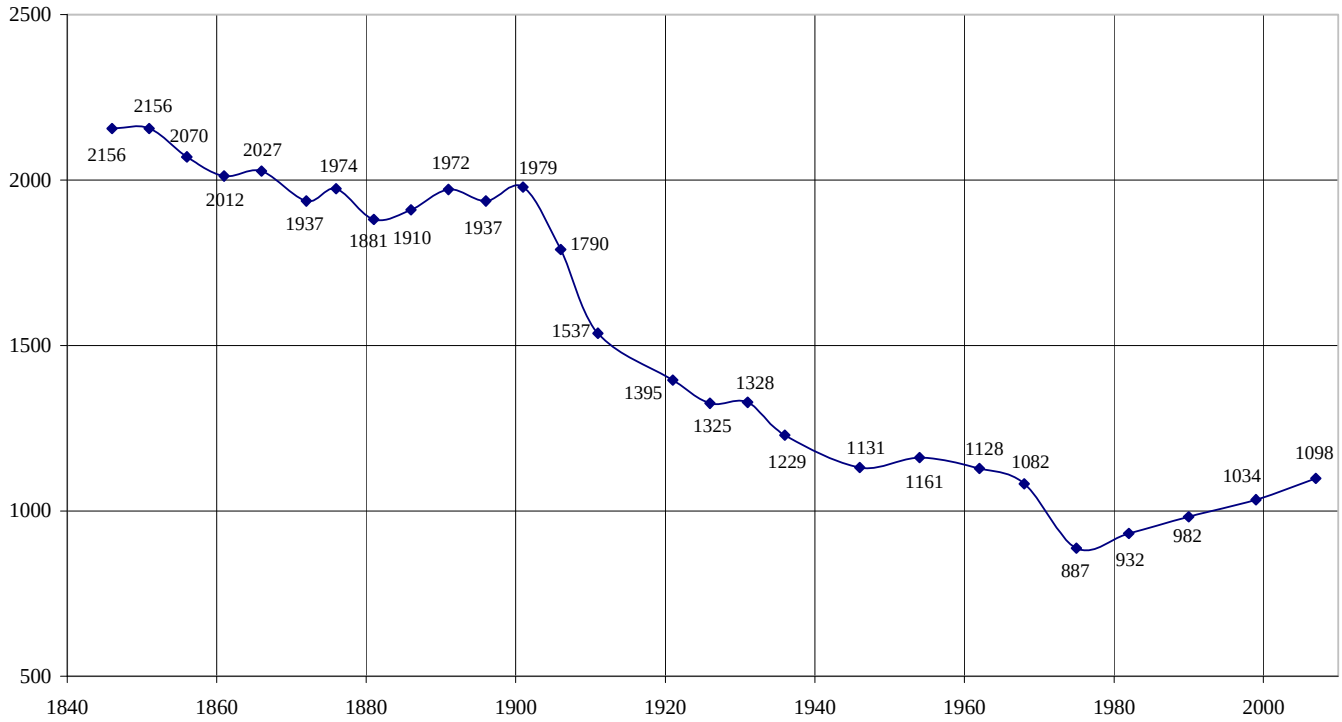
Coopération Intercommunale



B . 1 . 2 . Population

Au recensement de 2009, la population communale était de 1 098 habitants, soit une densité de 33 hab/km².

a) Historique de la population d'Ajain



De 1900 à 1930, la commune d'Ajain a connu une chute spectaculaire de sa population, puis une lente érosion jusqu'en 1975. A partir de cette date, la hausse est constante.

b) Répartition de la population

POP T3 - Population par sexe et âge en 2009

	Hommes	%	Femmes	%
Ensemble	**524**	**100,0**	**574**	**100,0**
0 à 14 ans	71	13,5	70	12,2
15 à 29 ans	75	14,3	67	11,6
30 à 44 ans	92	17,5	87	15,1
45 à 59 ans	108	20,5	108	18,8
60 à 74 ans	85	16,2	77	13,4
75 à 89 ans	79	15,2	132	23,1
90 ans ou plus	15	2,9	34	5,8
0 à 19 ans	99	18,8	98	17,0
20 à 64 ans	281	53,6	267	46,6
65 ans ou plus	145	27,6	209	36,4

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

c) Solde naturel – Solde migratoire

POP T2M - Indicateurs démographiques

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009
Variation annuelle moyenne de la population en %	-2,8	+0,7	+0,7	+0,6	+0,6
- due au solde naturel en %	-0,8	-1,3	-0,8	-0,9	-2,1
- due au solde apparent des entrées sorties en %	-2,0	+2,0	+1,4	+1,5	+2,7
Taux de natalité en ‰	6,0	5,8	6,5	6,2	6,3
Taux de mortalité en ‰	14,1	19,1	14,3	15,4	26,8

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales - État civil.

On remarque que l'accroissement de la population est dû à un flux migratoire positif qui comble le déficit naturel.

B . 1 . 3 . Equipements et services

a) Services publics

- Ecoles : 1 groupe scolaire avec une école maternelle et une école primaire.
  5 classes pour environ 120 élèves.
- Transport scolaire : école – collèges – lycées.
- Une agence postale.
- Une mairie ouverte tous les jours.
- Un laboratoire départemental d'analyses.
- Une maison de retraite départementale (EHPAD).

b) Commerces

Pharmacie, boulangerie-pâtisserie (2), café-bar-tabac avec point multiservices.
Salon de coiffure.
Boucherie-charcuterie-épicerie.

c) Artisans

Garages – mécaniques (2), maçonnerie, charpente-couverture (2), plomberie (2), peinture-revêtements, menuiserie, ramonage, terrassement, pompes-funèbres, exploitation de carrière, maître d'œuvre bâtiment, centre équestre.

d) Services

Médecin généraliste, infirmier, taxi.

e) Associations communales

ACCA, comité des fêtes, club des aînés, parents d'élèves, club de football, club de gymnastique pour aînés.

f) Autres équipements

Stade, salle polyvalente, bibliothèque.

Internet haut débit : Pour tous les villages sauf Langeas : Haut débit
Langeas : Wimax

Téléphonie mobile : 2 pylônes
- Opérateurs SFR et Orange à la maison du bois.
- Opérateur Orange à Laschamps.

B . 1 . 4 . Activité agricole

La commune d'Ajain a été remembrée en 1998 et 1999.

a) Liste des exploitations

Avec plus de 70% des terrains réservés à l'agriculture, la commune d'Ajain a su maintenir de nombreux agriculteurs actifs sur son territoire.

- EARL AUFAURE – Roudeau – Les Chassagnes - vaches allaitantes (ICPE)
- EARL DE LA PERRIERE – Neuville - vaches allaitantes (ICPE)
- EARL DES RODDES – Rougnat - vaches allaitantes (ICPE)
- EARL DARDY – Langeas - vaches allaitantes (RSD)
- GAEC DEVENAS – moutons et vaches allaitantes (ICPE)
- GAEC DES GARDES – Neuville - vaches allaitantes (ICPE)
- GAEC JARROIR – Rameix – Vaches laitières (RSD)
- GAEC DE VILLECHABUT - vaches allaitantes (ICPE)
- AUBLANC Odette – Gounéchas - Vaches allaitantes (RSD)
- BOURLIOT Christian – Loubiers - vaches allaitantes (ICPE)
- BOURLOT Michel – Grosmont – Vaches allaitantes (RSD)
- GROUERE Denis – Langeas - Vaches allaitantes (RSD)
- GUILLONET Patrice – Villandry - Vaches allaitantes (RSD)
- JOLIVET Christophe – Roudeau - Vaches allaitantes (RSD)
- MAUBLANC Bernard – Roudeau – Vaches allaitantes (RSD)
- MOTTE Christophe – Moulantier - Vaches allaitantes (RSD)
- PARRAIN Georges – Le pont à la Dauge - Vaches allaitantes (RSD)
- PLANTELIGNE Alain – Grosmont - Vaches allaitantes (RSD)
- RIVIERE Pierre – Rougnat - Vaches allaitantes (RSD)
- SUCHAUD Bernard – Rougnat - Vaches allaitantes (RSD)
- TANTY Jean-Claude – La Courcelle – vaches allaitantes (ICPE)
- VIGNANE Aurélien – Puy Gaillard - Vaches allaitantes (RSD)
- Centre équestre du grand verger – Moulantier (RSD)

b) Données communales

Source : AGRESTE - DRAAF Limousin - Recensements Agricoles 2010 et 2000

	2000	**2010**
Nombre d'exploitations	35	32
Surface agricole utilisée (SAU)	1 791 ha	2 037 ha
Unité Gros Bétail Alimentation Totale (UGBTA)	2 108	2 364
Production Brute Standard (PBS)	1 308 000 €	1 424 000 €
Unité de Travail Annuel (UTA)	50	42

B.1.5. Activité touristique - accueil

a) Chemins de randonnée gérées par la communauté d'agglomération

- Chemin pédestre n°1 : les 3 chênes : 12,4 km - facile
- Chemin VTT n°10 : 28km – facile
- Chemin VTT n°21 : 17km – très facile

b) Centres de loisirs

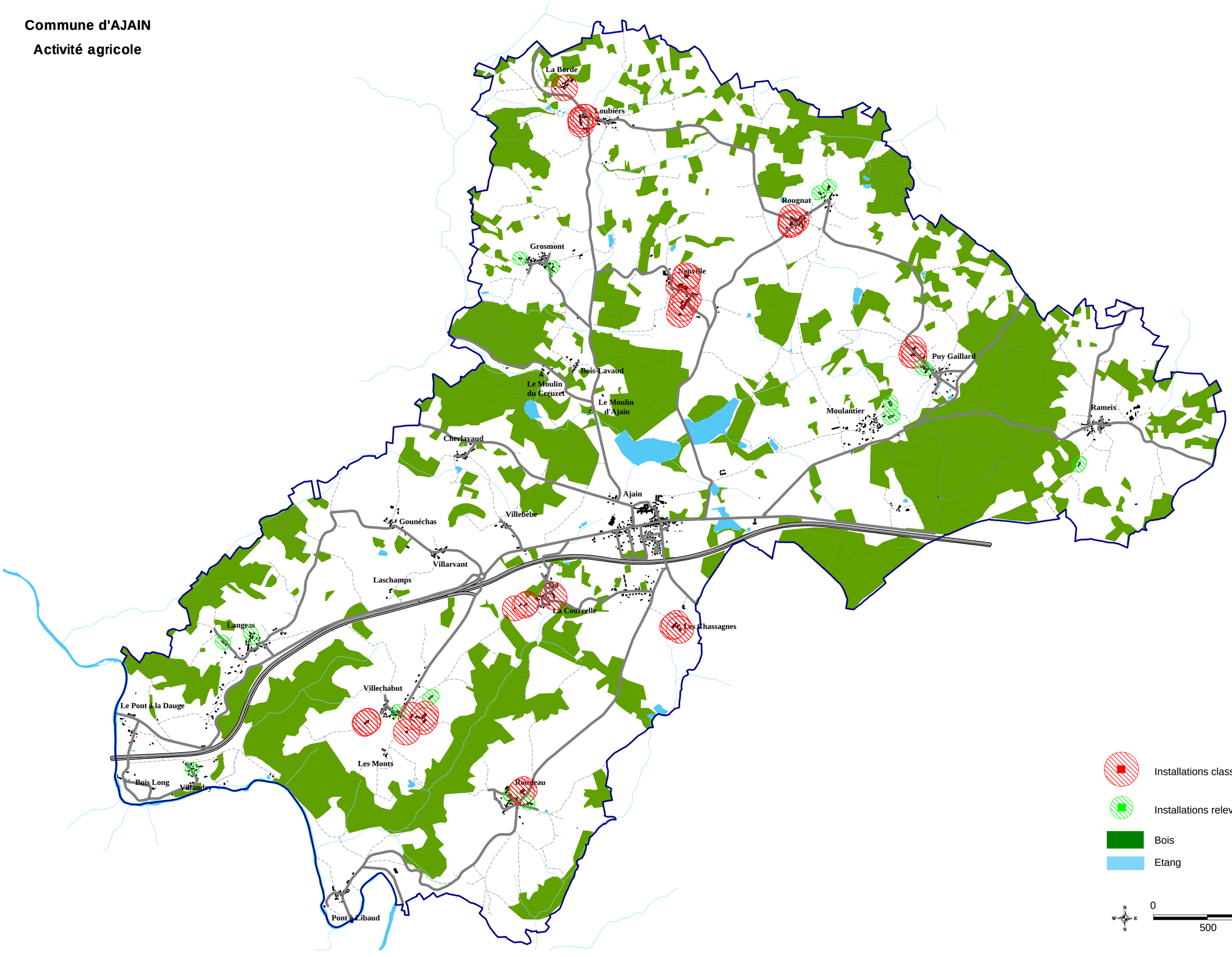
Centre équestre du grand verger à Moulantier

c) Hébergements

- Rameix : gîte rural 4 épis
- Puy-Gaillard : gîte rural 3 épis
- Roudeau : chambre d'hôtes 3 épis

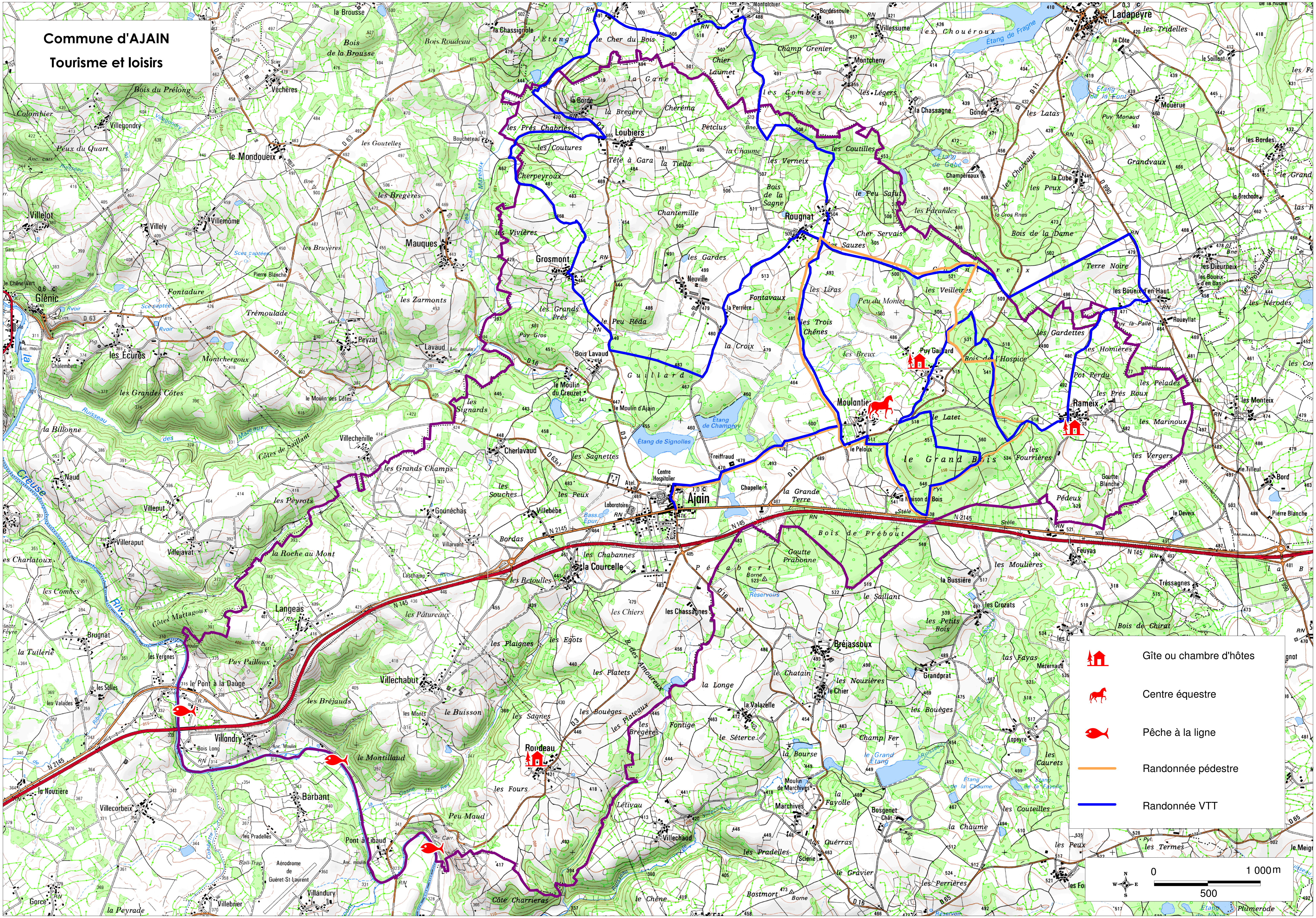
Commune d'AJAIN

Activité agricole



Commune d'AJAIN

Tourisme et loisirs



B . 2 . CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE

B . 2 . 1 . Données climatiques

La station de référence est celle de Guéret Bongeot à 12 km du Bourg

	Températures				Précipitations	
	Guéret-Bongeot 1976-2005		Guéret-Bongeot 1998-2007		Guéret-Bongeot 1976-2003	
	T° moy	Nb de jours de gel	T° moy	Nb de jours de gel	P (mm)	Nb de jours de pluie
Janvier	3,6 °	14,1	4,3 °	11,9	93,6 mm	11,4
Février	4,5 °	13,1	4,7 °	11,9	85,1 mm	11,3
Mars	7,0 °	9,4	7,7 °	8,3	74,4 mm	10,3
Avril	8,8 °	5,0	10,0 °	2,9	86,6 mm	11,5
Mai	13,0 °	0,4	14,0 °	0,1	102,9 mm	12,5
Juin	16,3 °	0	17,8 °	0	73,1 mm	9,4
Juillet	18,4 °	0	18,8 °	0	69,4 mm	6,9
Août	18,3 °	0	18,7 °	0	62,0 mm	8,5
Septembre	15,0 °	0,2	15,4 °	0,1	79,9 mm	8,8
Octobre	11,8 °	1,8	12,6 °	1,8	92,7 mm	9,9
Novembre	6,6 °	8,5	6,7 °	7,7	84,1 mm	69,6 mm
Décembre	4,5 °	12,4	4,5 °	12,8	100,3 mm	68,8 mm
Année	**10,6 °**	**64,9**	**11,3 °**	**57,5**	**1004,1 mm**	**121,9**

Le climat est caractérisé par 1000 mm de précipitations et une température moyenne annuelle de 11° en hausse par rapport à la période 1976-2005 avec une diminution des jours de gel.

B . 2 . 2 . Relief - hydrographie

a) Relief

Sans être spectaculaire, ni accidenté, le relief de la commune d'Ajain est assez variable avec un gradian du sud-ouest au nord-est et des différences d'altitudes entre un point bas à l'ouest au niveau de la Creuse (315 m au Pont à la Dauge) et un point haut à l'est (560 m dans les Grands Bois entre Moulantier et Rameix).

b) Hydrographie

La rivière Creuse délimite le territoire communal au sud-ouest avec Saint-Laurent et Sainte-Feyre sur 5 km.
Une grande partie du territoire communal est située sur le bassin versant de la Creuse avec notamment le ruisseau de la Gasne.

Seuls quelques petits ruisseaux intermittents au nord-est sont sur le bassin versant de la petite Creuse.

La commune compte quelques étangs :
Etang des Signolles (9,6 ha)
Etang de Champroy (8,2 ha)
Etang du Bois Lavaud (1,5 ha)
Etangs Bonnefond à droite (1,6 ha -0,6ha)
Etang de Treiffraud (0,6 ha)

B . 2 . 3 . Végétation - forêt

Avec un taux de boisement communal de 25% (*Données IFN 2003*), Ajain est une commune agricole avec un faciès bocager.

D'un point de vue géographique, le territoire communal est situé à la limite de l'étage atlantique. A cette altitude (300 à 500 m), on ne constate pas d'étagement de la végétation. Le paysage de bocage est dominant avec de nombreux petits bois de feuillus imbriqués dans les parcelles.

L'étage atlantique, soumis à un climat à dominance océanique, est caractérisé par le chêne pédonculé. Cet arbre, favorisé par la dégradation de beaucoup de massifs forestiers, est une essence héliophile (de lumière) caractéristique d'un sol frais, à humus plus ou moins acide. Il est essentiel à tous les paysages de bocage. Ce faciès est dominant au sud-ouest du territoire communal, vers les points les plus bas.

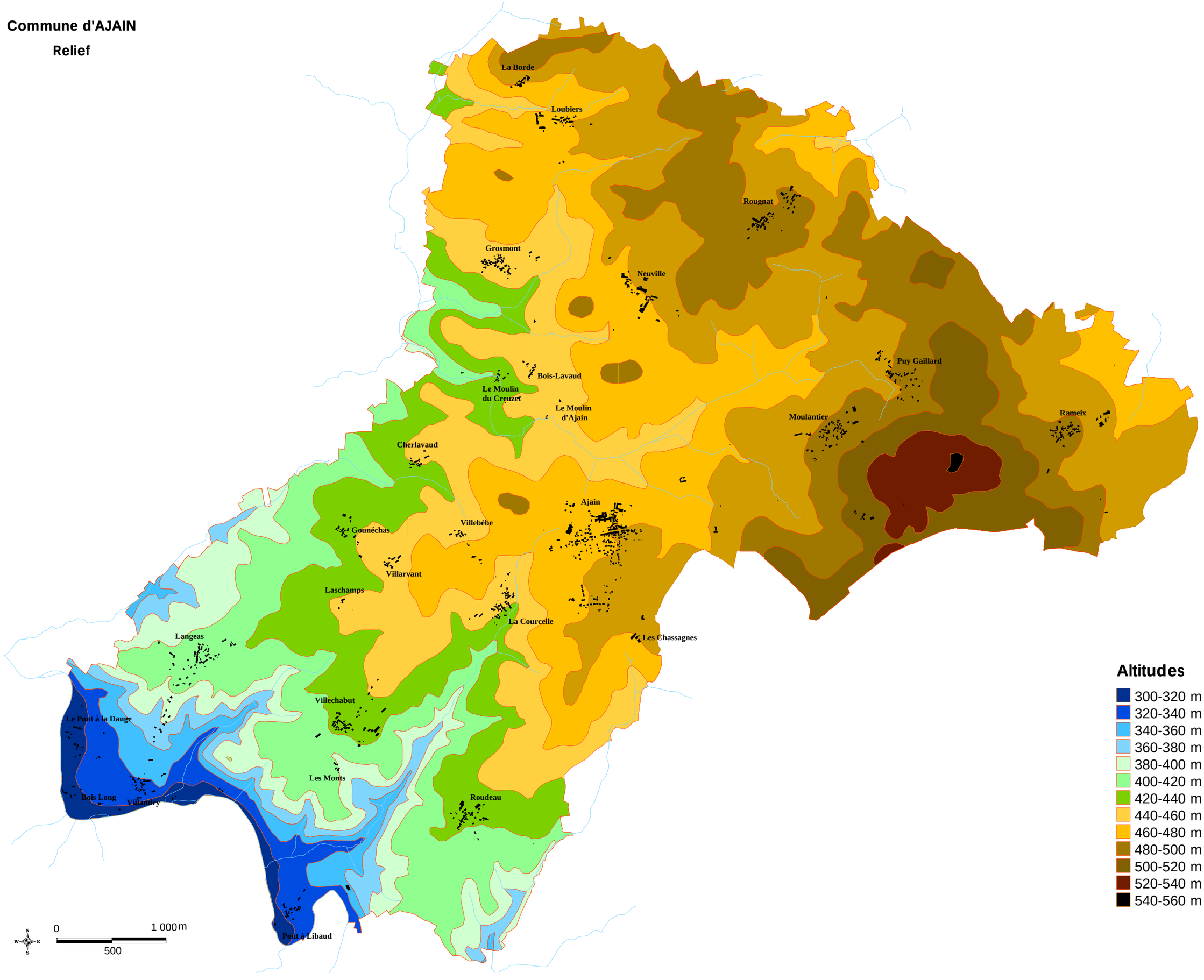
En forêt, le chêne pédonculé est l'essence dominante accompagnée du bouleau, du frêne, du châtaignier ou du tremble dans les zones plus humides.

De nombreuses parcelles ont été plantées en résineux (douglas, sapin pectiné, pin laricio de Corse).

Surface forestière	**Futaie et TSF**	**%**	**Taillis et accrus**	**%**	**Résineux**	%	**Autres (Landes et friches)**	**%**
850 ha	238 ha	28%	457 ha	54%	141 ha	17%	14ha	2%

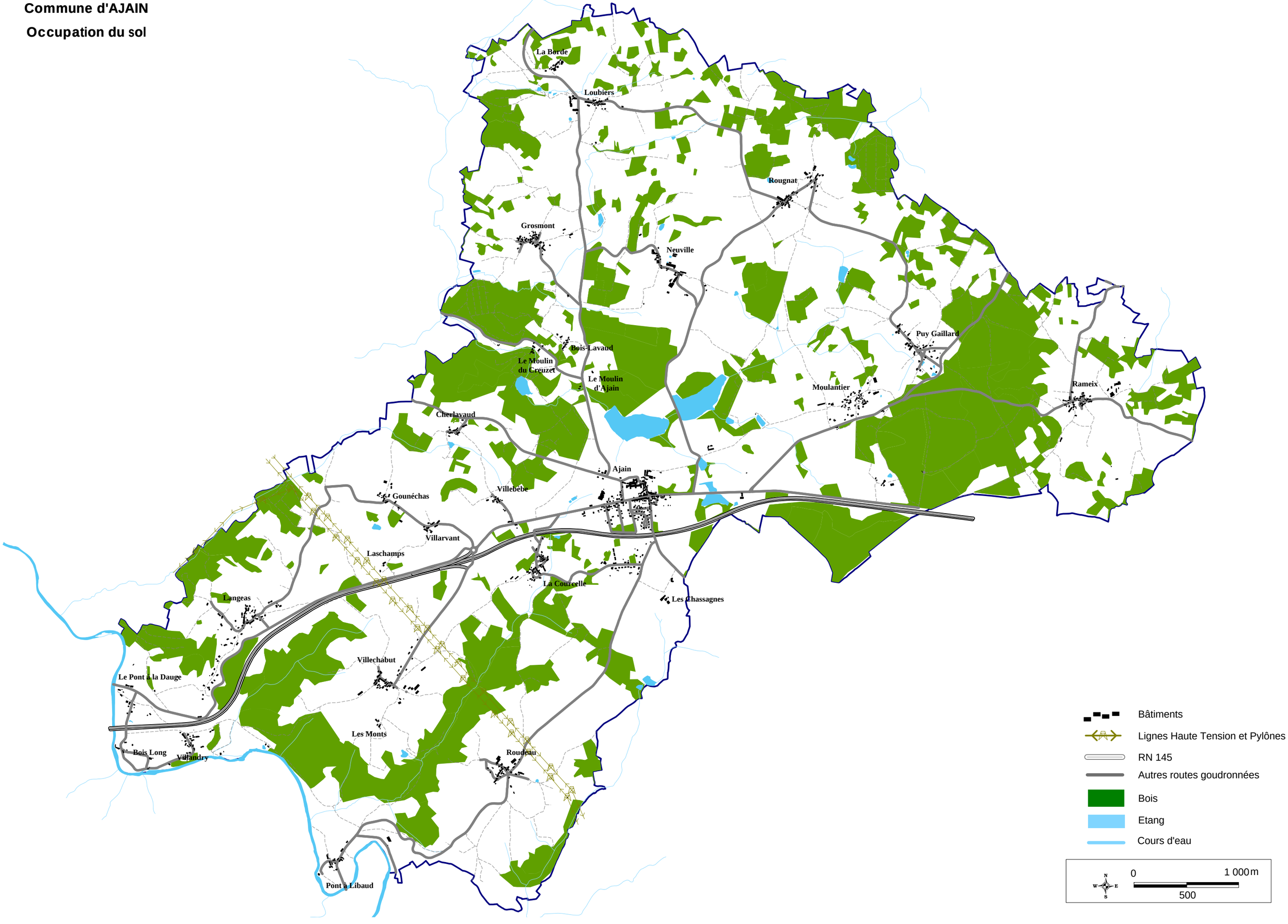
Commune d'AJAIN

Relief



Commune d'AJAIN

Occupation du sol



B . 2 . 4 . Zones humides

La commune abrite des zones humides à proximité des étangs et le long des cours d'eaux. Le long des petits ruisseaux, les ripisylves sont parfois assez dégradées et apparaissent de manière discontinue. Quelques prairies situées en bas fonds peuvent également être considérées comme des zones humides (prairies à jonc diffus). La cartographie des zones humides s'appuie sur le travail réalisé par I-mage consult pour le Conseil Régional du Limousin et révisée avec les données de terrain *(voir carte des zones humides en annexe).*

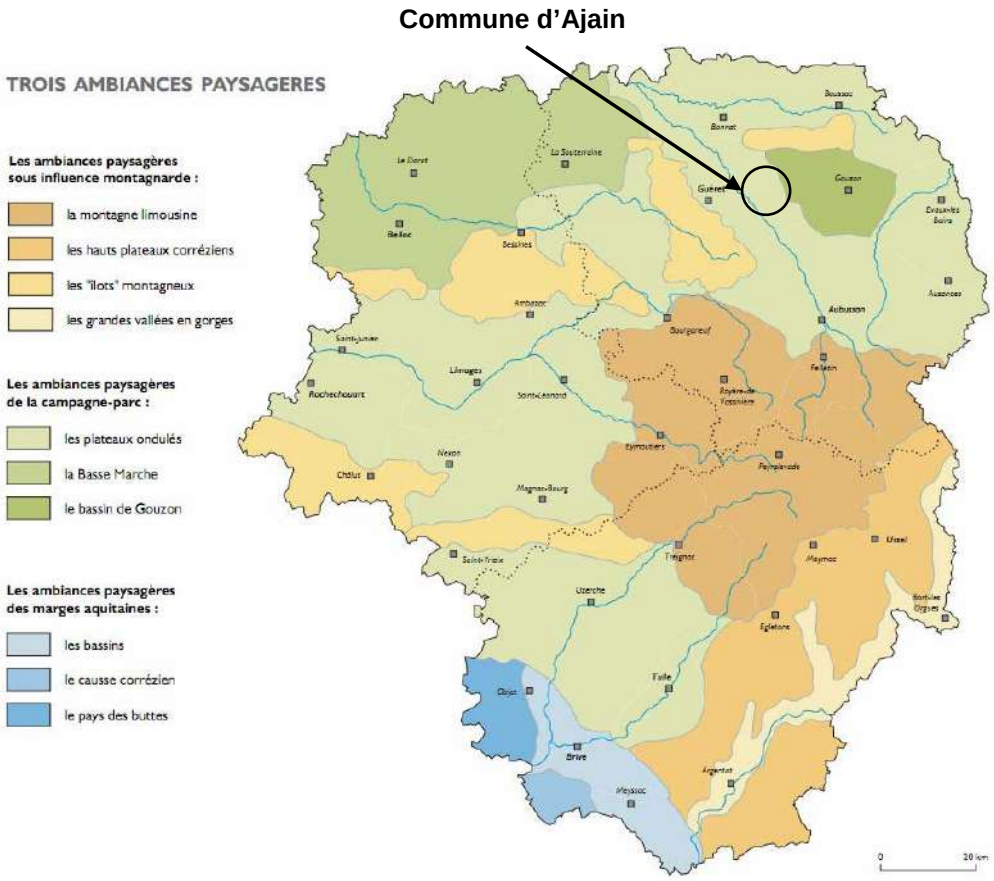
B . 2 . 5 . Contexte paysager

a) Contexte paysager régional

Source : « paysages en Limousin – de l'analyse aux enjeux »

A une échelle régionale, la commune d'Ajain fait partie d'un grand type de paysage dit « La Campagne Parc ». Dans les ambiances paysagères de la campagne parc, Ajain s'insère dans la zone des bas plateaux ondulés du Limousin. Les reliefs sont amples et doucement arrondis en collines légères.

L'élevage bovin est prédominant même si l'occupation du sol varie entre les prairies, les cultures et les zones boisées.



Carte : Ambiances paysagères régionales

Clés paysagères de ce type de paysage :

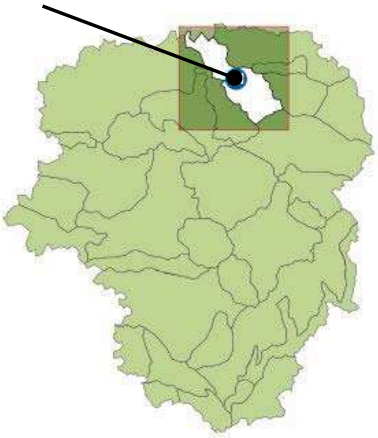
- **Paysage à l'Anglaise**
  Le paysage rural évoque un vaste parc à l'anglaise par ses longues ouvertures encadrées par des haies et des arbres isolés ou en alignement.
  Lorsqu'on parcourt ce paysage, tous les éléments (éléments du relief, cours d'eau, étang, bois, haies, arbres isolés, fermes) concourent à donner l'impression d'une promenade dans un parc.
- **Des châteaux et des parcs**
  Les domaines créés au milieu du XIXème siècle renforcent encore cette impression de parc à l'Anglaise. Localement sur Ajain, on n'en rencontre pas.
- **Une origine complexe**
  Le relief par ses ondulations souples contribue à l'impression de Parc : les vues sont profondes, les perspectives sont souples.
  Au Moyen Age, de vastes espaces cultivés côtoyaient les espaces herbagers des vallées au dense réseau de haies, créant ainsi un bocage discontinu. La campagne – Parc s'est installé dans ce paysage.
  Depuis une cinquantaine d'années, les éleveurs en agrandissant leurs pâtures ont supprimé des haies mais ont su conserver quelques beaux arbres isolés. Ces arbres associés aux haies et aux herbages tondus à ras renvoient l'image d'un parc.
- **Des secteurs au bocage préservé**
  Un paysage de bocage intégralement conservé subsiste dans ce paysage de Campagne Parc avec localement une dégradation très rapide. C'est typiquement le cas sur la commune d'Ajain.
  Les Haies
  Dans ce paysage « vestige », les haies sont omniprésentes. Historiquement, la haie a plusieurs fonctions : délimitation des parcelles, réserve de bois et de fourrage, verger.
  Longtemps, les haies ont été « jardinées ». De nos jours, l'entretien est plus sommaire et la conformation des haies changent : haies uniformément basses et arbres qui reviennent en port libre.
  Dans les zones granitiques, l'épierrage a entraîné la construction de murets de pierre, en particulier le long des chemins.
  L'Herbe et les cultures
  Les cultures ne sont pas absentes et participent à la diversification des couleurs dans le paysage.
  Les bosquets
  Les espaces forestiers sont relativement peu importants même si les haies contribuent à donner l'impression d'un paysage fermé et très boisé. Ils occupent en général les buttes au relief plus prononcé et les versants des vallons. Certaines parcelles bocagères non entretenues sont également colonisées par la forêt.
- **Des « villes à la campagne »**
  Les villes restent à taille humaine. Des noyaux anciens à l'architecture homogène et de qualité subsistent et sont mis en valeur, dans les centres villes.
  L'Habitat fait la part belle aux maisons individuelles apportant ainsi en quantité des espaces verts. De grands espaces arborés contribuent encore à aérer l'espace urbain.
  En périphérie, les lotissements sont séparés les uns des autres par du tissu agricole subsistant. La taille des lots permet l'installation de pelouse, d'arbres et d'arbustes en grand nombre. Les jardins rappellent alors la campagne environnante.
  En dehors de ces lotissements, on note parfois un habitat diffus qui colonise de façon désordonnée les espaces agricoles et crée un certain mitage du paysage.

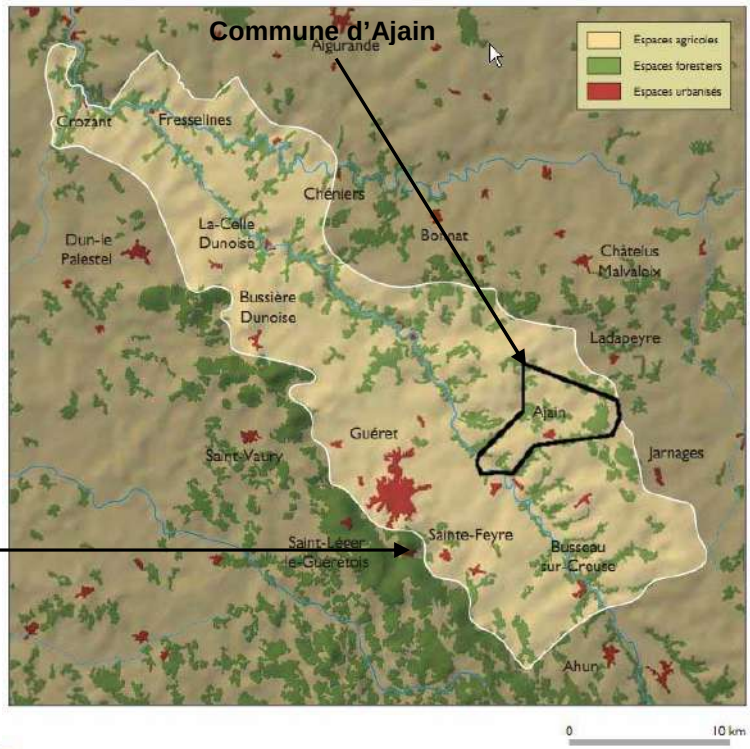
b) Contexte paysager local

Au sein de ce paysage de Campagne Parc, la commune d'Ajain se situe plus précisément dans l'unité paysagère « Les gorges de la Creuse et les collines du Guérétois », unité de découpage du paysage plus fine pour mieux traduire sa diversité.

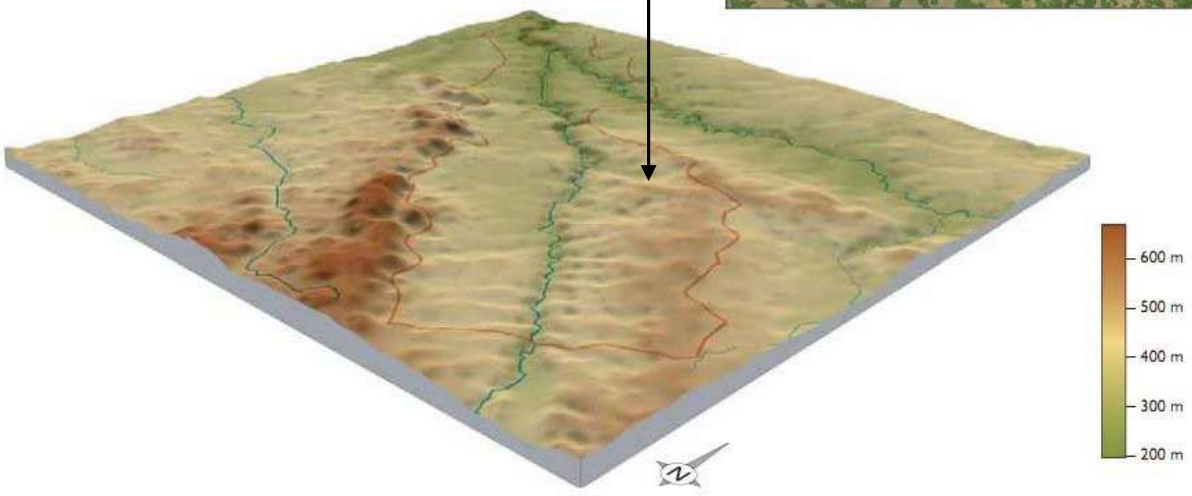
Même si le territoire communale est totalement inséré dans cette unité paysagère, il touche quasiment les limites très progressives entre cette unité paysagère et les unités paysagères « Massif de Toulx – Sainte-Croix » au Nord Est et « Le bassin de Gouzon » à l'Est.

Situation régionale





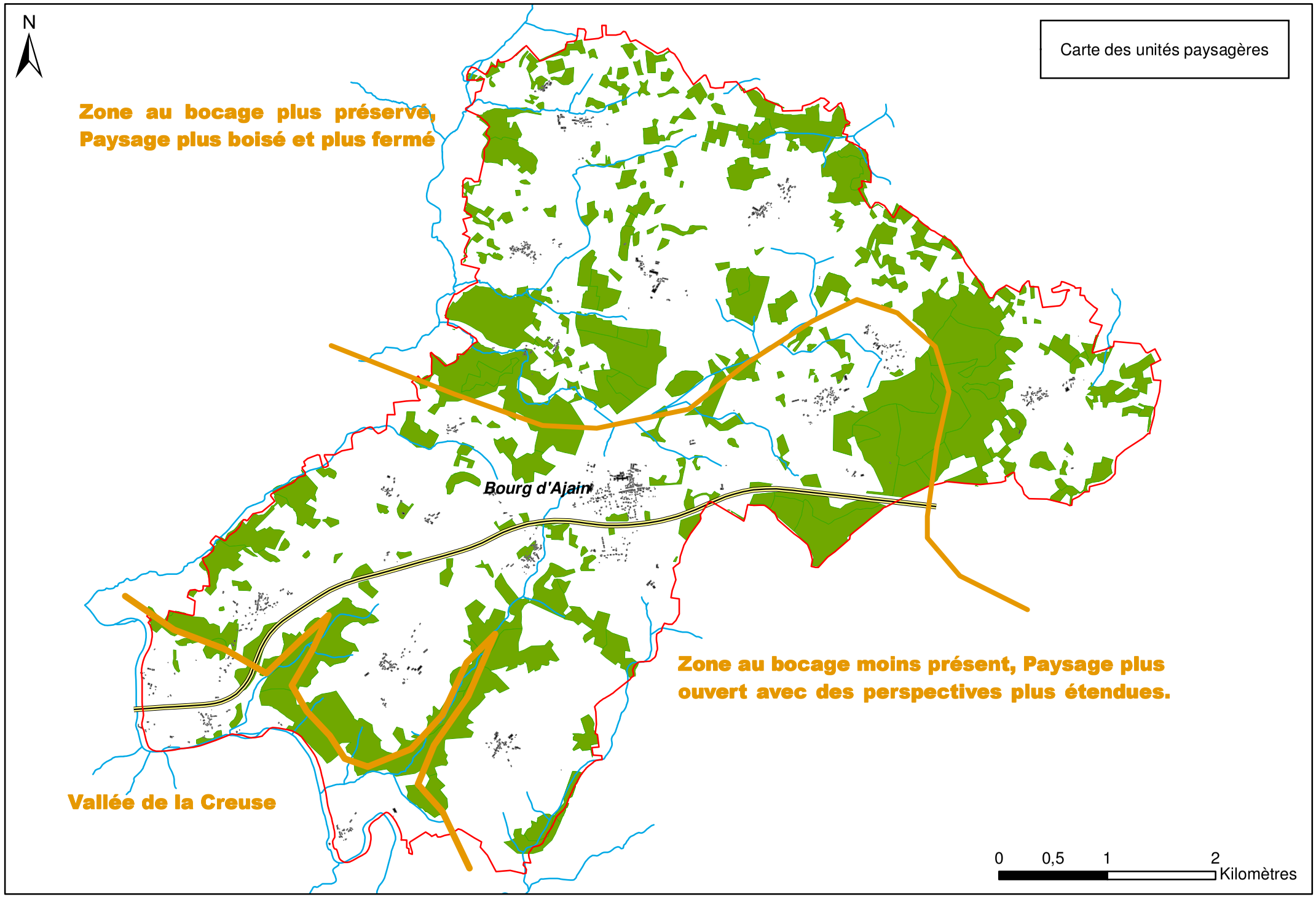
Unité paysagère « Les gorges de la Creuse et les collines du Guérétois »



c) Typologie et ambiances paysagères

Plus finement encore, le territoire d'Ajain peut être schématiquement découpés en 3 sous unités paysagères :

- Au Nord du bourg, un secteur au bocage préservé et au relief mamelonné.
- Au sud du bourg, bourg compris, un secteur avec des zones de relief plus plat, au bocage moins présent, entaillé par des vallons des confluents de la Creuse.
- A la limite Sud du territoire communal, la vallée de la Creuse marque le début d'une autre unité paysagère.


N
Carte des unités paysagères
Zone au bocage plus préservé,
Paysage plus boisé et plus fermé
Bourg d'Ajain
Zone au bocage moins présent, Paysage plus
ouvert avec des perspectives plus étendues.
Vallée de la Creuse
0
0,5
1
2
Kilomètres

- **Sur la zone située au Nord**, le relief est mamelonné. Lorsqu'on parcourt la zone, les vues sont souvent fermées, cloisonnées par les haies. Ca et là, les ouvertures animent le parcours en laissant alors le regard se porter sur des étendues plus vastes aux allures très boisées.
  Les routes parfois sinueuses, l'absence de visibilité sur l'étendue du paysage, l'homogénéité du paysage font perdre les repères.

  Les parcelles agricoles sont pour la plupart des prairies. Quelques rares parcelles sont cultivées. Les arbres en port libre ponctuent le paysage, soit dans les haies, soit isolés dans les prairies.
  Les reliefs les plus prononcés sont souvent occupés par des massifs boisés de taille modeste. Dans les vallons, les milieux humides sont bien visibles : étang, prairies humides.

  L'habitat est plutôt traditionnel et préservé. On observe souvent un cœur de village sous forme de bâti traditionnel qu'on devine comme au départ un hameau agricole. Ce hameau agricole s'est ensuite vu prolongé par des maisons s'étirant le long de la rue principale, façades tournées vers cette rue.
  Certains villages ont un aspect très délaissé, à l'abandon. Cela tient parfois à une simple problématique foncière : plusieurs maisons sont délaissées mais non mises en vente.

  Quelques maisons contemporaines peu nombreuses poursuivent la continuité du bâti ou dans certains cas, sont complètement isolées.

  On trouve également quelques hameaux à vocation totalement agricole. Les bâtiments agricoles contemporains et très visibles renforcent encore cette identité agricole.

- **Sur la zone plus au Sud avant la vallée de la Creuse**, le relief est plus plat : il est composé de zones de plateau entaillés de quelques vallons des affluents de la Creuse.
  L'activité agricole est plus intensive : le bocage est moins préservé, les parcelles agricoles plus grandes, souvent vouées à la culture. Les vues se font plus étendues et plus lointaines, tournées vers les Monts de Guéret, ligne de force du paysage.

  La RN 145 est bien présente dans le paysage tant visuellement que d'un point de vue auditif.

  L'habitat est relativement traditionnel mais spatialement en forme de « tas » que s'étirant le long d'une rue. On trouve souvent également un cœur de village composé certainement d'un hameau agricole originel, plus ou moins bien préservé. Quelques maisons traditionnelles sont inhabitées donnant une impression d'abandon. D'autres font l'objet de rénovation de qualité et donnent un certain cachet quand elles sont nombreuses dans le même village.
  Les maisons contemporaines sont plus nombreuses. Elles se situent la plupart du temps en prolongement du bâti traditionnel.
  Sur le bourg, l'habitat devient presque péri urbain avec des lotissements plus ou moins récents et des infrastructures sportives.

  On trouve également quelques hameaux à vocation totalement agricole. Les bâtiments agricoles contemporains et très visibles renforcent là encore cette identité agricole.

Illustration : quelques vues sur la zone au Nord

Le bocage : des vues parfois étendues ou très cloisonnées

Le bâti traditionnel : le cœur des village, ancien hameau agricole tantôt à l'abandon, tantôt objet de rénovation de qualité

Un paysage un peu en mutation : les murets de pierre encore présent et l'enfrichement des parcelles

Illustration : quelques vues sur la zone centrale

Le bâti : le bâti rénové de qualité, les lotissements et les hameaux agricoles

La RN 145 parfois très présente

Les vues dégagées avec les Monts de Guéret au loin

- **La Vallée de la Creuse** : le territoire communal vient s'arrêter « naturellement » sur la Creuse sur sa zone Sud.

  Les versants de la vallée ainsi que ceux des vallons des affluents sont boisés et marquent une délimitation visuelle nette de la vallée. Les quelques villages présents sont soit des hameaux à vocation agricole, soit un village au bâti plutôt traditionnel, réparti spatialement sous forme de « tas » (Villandry).

Bâti contemporain (en arrière plan, versant boisé de la vallée) et bâti traditionnel

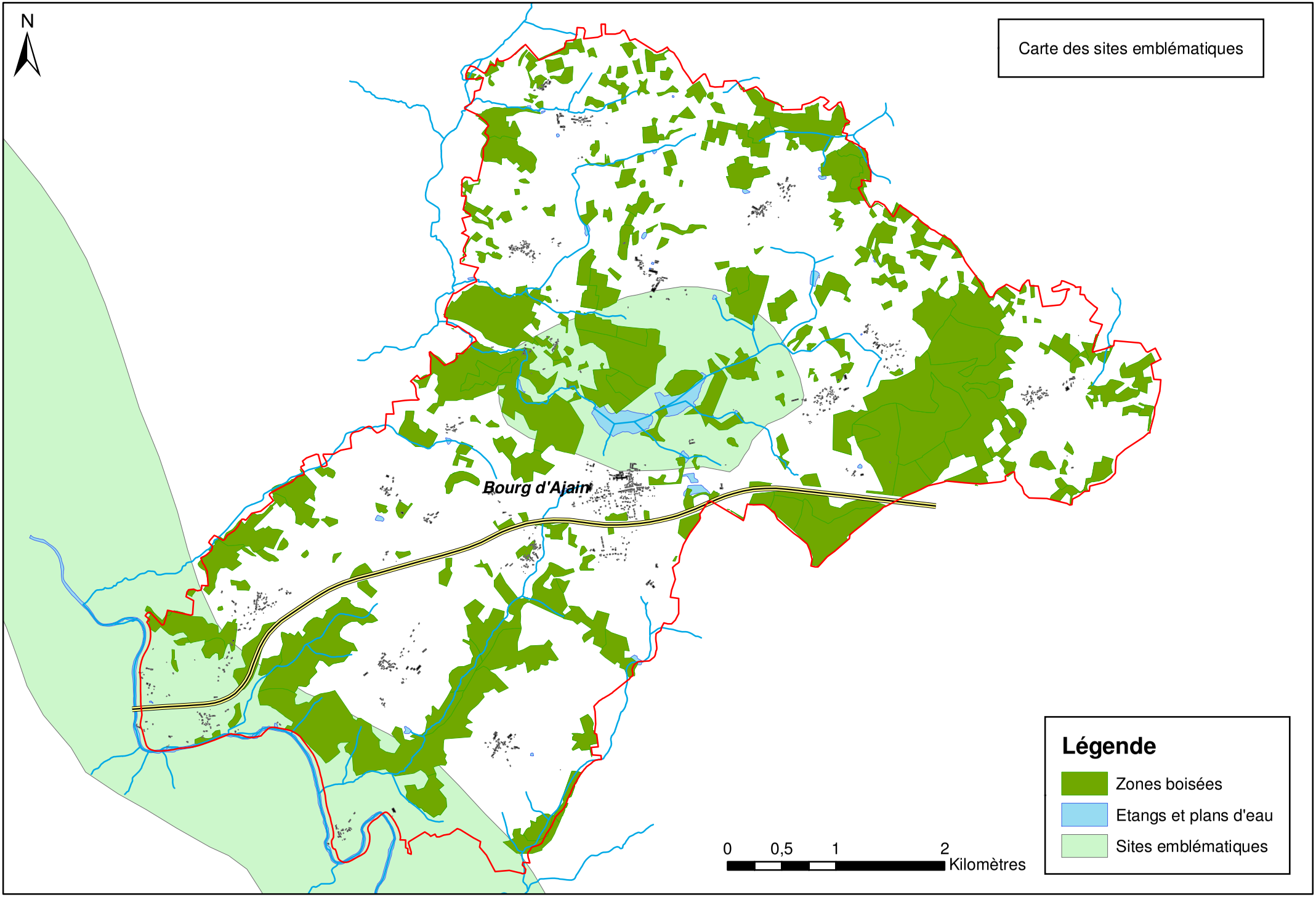
La Creuse : tantôt calme, tantôt « très courante »

d) Les sites emblématiques sur le territoire

2 sites emblématiques d'un point de vue paysager (sites non protégés) sont présents sur la commune :

- **La Vallée de la Creuse**
- **Une zone d'étangs au Nord du bourg d'Ajain**

D'une manière général, les espaces emblématiques méritent qu'on leur prête une attention particulière lors des projets d'aménagement quels qu'ils soient. Ils servent souvent de support à la mise en place de protection de site.


N
Carte des sites emblématiques
Bourg d'Ajain
0
0,5
1
2
Kilomètres
Légende
Zones boisées
Etangs et plans d'eau
Sites emblématiques

B . 2 . 6 . Habitats, Villages et occupation

a) Villages

La commune d'Ajain comporte 26 hameaux autour du Bourg :

Bois-Lavaud	Boislong	La Borde
Les Chassagnes	Cherlavaud	La Courcelle
Gounéchas	Grosmont	Langeas
Laschamps	Loubiers	La Maison du bois
Les Monts	Moulantier	Le Moulin d'Ajain
Neuville	Le Pont à la Dauge	Pont à Libaud
Puy-Gaillard	Rameix	Roudeau
Rougnat	Villandry	Villarvant
Villebèbe	Villechabut	

b) Occupation des logements

LOG T1M - Évolution du nombre de logements par catégorie

	1968	1975	1982	1990	1999	2009
Ensemble	**338**	**321**	**366**	**418**	**432**	**514**
Résidences principales	241	244	264	302	339	399
Résidences secondaires et logements occasionnels	62	44	70	53	59	43
Logements vacants	35	33	32	63	34	73

Sources : Insee, RP1968 à 1990 dénombrements - RP1999 et RP2009 exploitations principales.

On observe :

- Depuis 1975, une augmentation régulière et significative du nombre de logements (+60%).
- Un nombre particulièrement élevé de logements vacants (14%). Pour information, en 2007, ce taux était de 9% pour la communauté de communes de Guéret-Saint-Vaury, 11,8% pour le département de la Creuse et 6% pour la France (*source INSEE – 2007*)
- Depuis 1982, une baisse des résidences secondaires (-38%).

On assiste donc à une migration du bâti ancien, sans confort, parfois sans terrain, avec des problèmes d'assainissement, vers des constructions neuves très prisées des jeunes ménages.

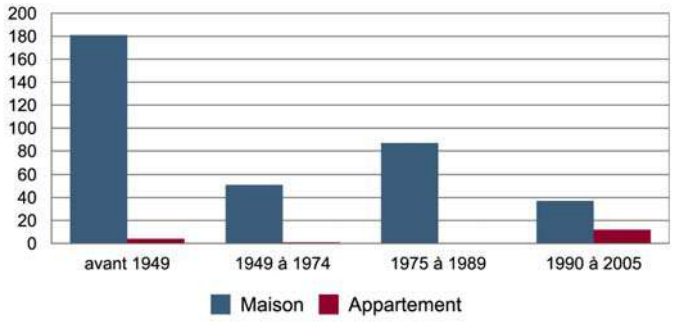
La reconquête de l'existant nécessite des moyens humains et financiers souvent hors de portée des ménages modestes. Ce désintérêt pour le bâti ancien est très inquiétant car très consommateur d'espace pour l'accueil de nouvelles populations.

LOG T5 - Résidences principales en 2008 selon la période d'achèvement

	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2006	**373**	**100,0**
Avant 1949	185	49,6
De 1949 à 1974	52	13,9
De 1975 à 1989	87	23,5
De 1990 à 2005	49	13,1

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

LOG G1 - Résidences principales en 2008 selon le type de logement et la période d'achèvement



Résidences principales construites avant 2006.

Source : Insee, RP2008 exploitation principale.

Ces tableaux et graphiques illustrent bien l'âge du parc de logement :

- Un parc ancien, voir très ancien majoritaire.
- Peu de logements « intermédiaires ».
- Un parc de logements contemporain (moins de 40 ans) en expansion.

c) Habitat social

Les logements sociaux sont gérés par Creusalis, l'Office Public de l'Habitat de la Creuse (OPH). Sur Ajain, le parc de logement est réparti sur trois sites :

- Rue de l'église : 9 appartements
- Route de Montluçon : 6 appartements
- Route du stade : 8 maisons

Le taux de vacance est très faible.

B . 2 . 7 . Organisation et gestion du territoire

a) Réglementation des boisements

La commune n'est pas dotée de réglementation des boisements.

b) Remembrement

La commune a été remembrée en deux tranches : 1998 et 1999.

c) Patrimoine public

- La commune est propriétaire de 10ha 79a 77ca.

- De nombreux villages (biens de section) sont propriétaires :

Bois-Lavaud :	0ha 00a 74ca	La Borde:	0ha 46a 75ca
Lavaud et Gounéchas :	0ha 00a 70ca	La Courcelle :	0ha 31a 03ca
Gounéchas :	0ha 05a 30ca	Grosmont :	0ha 25a 74ca
Langeas :	5ha 51a 97ca	Les Monts :	0ha 31a 03ca
Loubiers :	0ha 24a 23ca	Moulantier :	0ha 68a 97ca
Neuville :	0ha 21a 78ca	Pont à la Dauge :	0ha 18a 16ca
Pont à Libaud :	0ha 57a 96ca	Puy Gaillard :	0ha 41a 80ca
Rameix :	0ha 35a 19ca	Rougnat :	0ha 16a 50ca
Villandry :	1ha 30a 32ca	Villarvant :	0ha 08a 86ca
Villechabut :	0ha 55a 34ca		

- Autres terrains publics

Communauté d'agglomération du Grand Guéret : 1ha 97a 52ca.
Centre départemental d'accueil et de soins aux personnes âgées : 56ha 42a 69ca (forêt).

d) Réseau routier

- **Routes nationales (7,6 km)**

RN 145 à 2 x 2 voies sur 7,6 km avec un accès direct vers le Bourg depuis Guéret et vers Guéret depuis le Bourg. Pas d'accès au Bourg depuis Montluçon ou vers Montluçon depuis le Bourg.

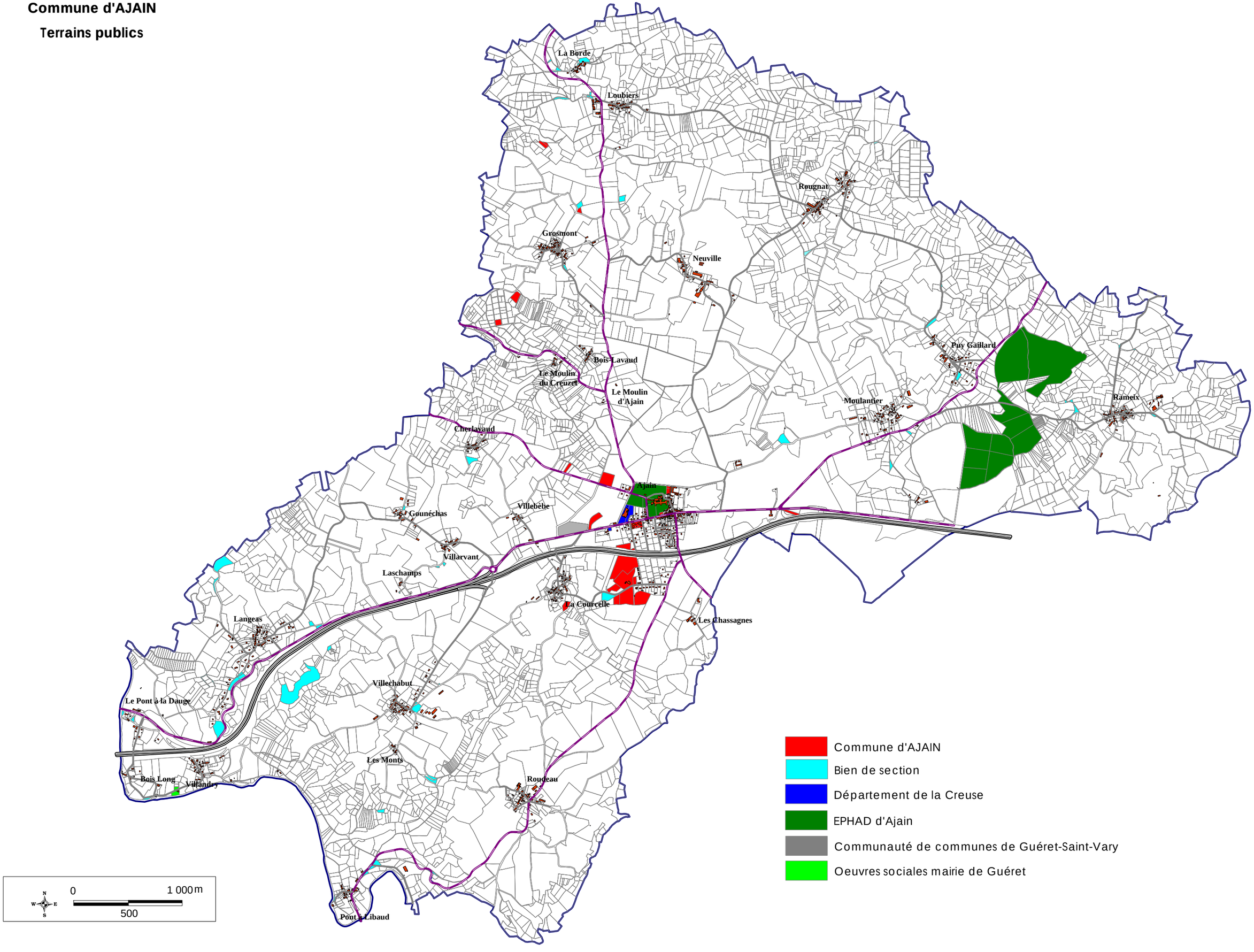
- Nécessité de sortir à Pierrre blanche (5,6 km) pour accéder au Bourg depuis Montluçon.
- Nécessité de prendre la RN 145 à Pierre Blanche pour rejoindre l'est du département.

- **Routes départementales (24,6 km)**

RD 100 : ancienne RN 145 (est et ouest)	5,4 km
RD n°3 : Châtelus-Ajain-Saint-Laurent (y compris ancienne RN 145)	10,2 km
RD 16 : route de Pionnat à Jouillat	1,8 km
RD 63A1 : route de Glénic	1,9 km
RD n°11 : route de Ladapeyre (y compris ancienne RN 145)	5,3 km

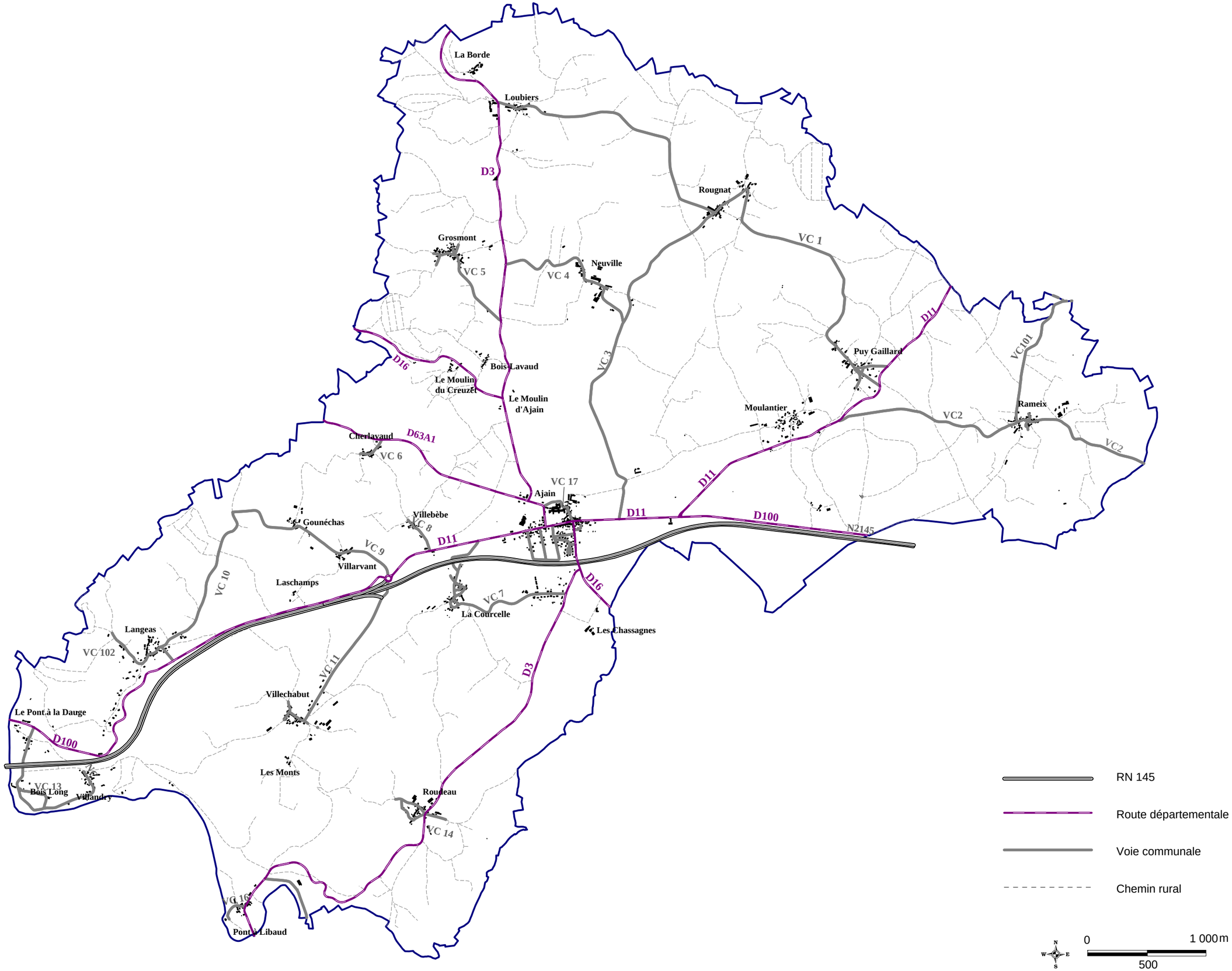
Commune d'AJAIN

Terrains publics



Commune d'AJAIN

localisation des villages et de la voirie



- **Voies communales**

Données DDT de la Creuse

N°	Désignation	Longueur
VC n°1	De la RD n°3 à la RD n°11 en passant par Loubiers, Rougnat et Puy-Gaillard	4 690 m
VC n°2	De la RD n°3 à Rameix jusqu'à la limite de la commune de Ladapeyre	2 803 m
VC n°3	De la VC n°1 (Rougnat) à la RD n° 11	3 330 m
VC n°4	De la RD n°3 à la VC n°3 en passant par Neuville	1 414 m
VC n°5	De la VC n°3 à Grosmont	807 m
VC n°6	De la RD n°63 A1 à Cherlavaud	220 m
VC n°7	De la RD n°3 à la RD n°11 en passant par la Courcelle et sous la RN 145	1 670 m
VC n°8	De la RD n°11 à Villebèbe	360 m
VC n°9	De la RD n°11 à Gounéchas en passant par Villarvant	1 444 m
VC n°10	De la RD n°100 à la VC 9 (Gounéchas) en passant par Langeas	1 140 m
VC n°11	De la RN n°145 (sortie) à Villechabut	1 496 m
VC n°12	De la VC n°12 à Villandry	420 m
VC n°13	De la RD n°100 à la VC 12 en passant par le Pont à la Dauge et Bois Long	497 m
VC n°14	De la RD n°3 à Roudeau	560 m
VC n°15	De la RD n°3 (Pont à Libaud) à la limite de la commune de Pionnat	567 m
VC n°16	De la RD n°3 à Pont à Libaud	190 m
VC n°17	De la RD n°3 à la RD n°3 en passant par le Bourg	300 m
VC n°101	De la VC n°2 (Rameix) à la limite de la commune de Ladapeyre	1 130 m
VC n°102	De la VC n°10 (Langeas) vers la limite de Glénic	510 m
	Total	**23 548 m**

- **Chemins ruraux (105 km)**

e) Réseau électrique

- Réseau Haute Tension

2 lignes parallèles traversent la partie est du territoire communale sur un linéaire de 4,3 km.
Ligne 225 Kv Môle – Sainte-Feyre : 16 pylônes
Ligne 225 Kv Aubusson – Eguzon : 14 pylônes

- Réseau Moyenne Tension

1 Réseau aérien et 1 réseau souterrain

- Réseau Basse Tension

Réseau fils nus et réseau fils torsadés
Source SDEC 2012

f) Alimentation en eau potable

La commune adhère au syndicat d'alimentation en eau potable de la Saunière dont le siège est la mairie de Saint-Yrieix-les-Bois.
Les captages sont situés sur les communes de Saint-Yrieix-les-Bois, Lépinas et Peyrabout. Le château d'eau de Laschamps permet le stockage de 150 m3 d'eau.

g) Gaz naturel

Un réseau de conduites de gaz naturel alimente les parties communales suivantes : Le bourg, le lotissement des chaumes, la Courcelle, Villechabut et Villandry.

h) Assainissement

Le bourg est équipé d'un assainissement collectif mis en service le 1er septembre 1990. Il est constitué d'un système de lagunage aéré composé :

- d'un bassin d'aération de surface d'eau de 1 069 m² et d'un volume utile de 1 800 m3 et (2 lagunes),
- d'un bassin de décantation de surface d'eau de 364 m² et d'un volume utile de 590 m3.

Le débit journalier de référence est de 90 m3/jour La pollution représente 32 Kg DBO/j.

La capacité nominale est de 600 EH (équivalent habitant).

En 2012, le nombre de raccordement était le suivant :

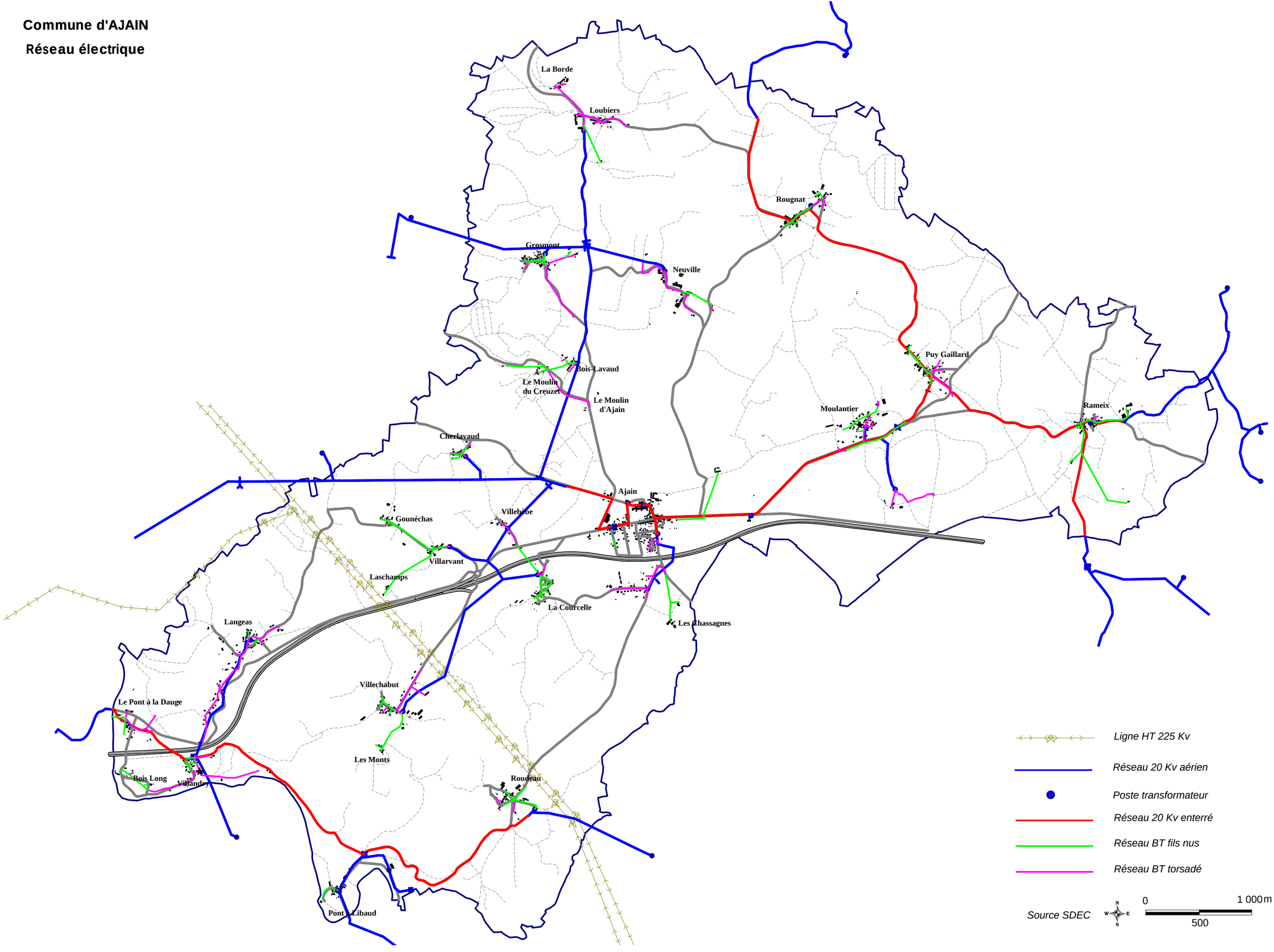
- 140 foyers pour une population estimée à 320 habitants.
- 180 résidents du long séjour plus le personnel soit 200 équivalent habitants.
- Le laboratoire départemental d'analyses.

Soit un total maximum de 550 équivalent/habitants

La dernière analyse date de 2010 et la dernière évacuation des boues de 1995.

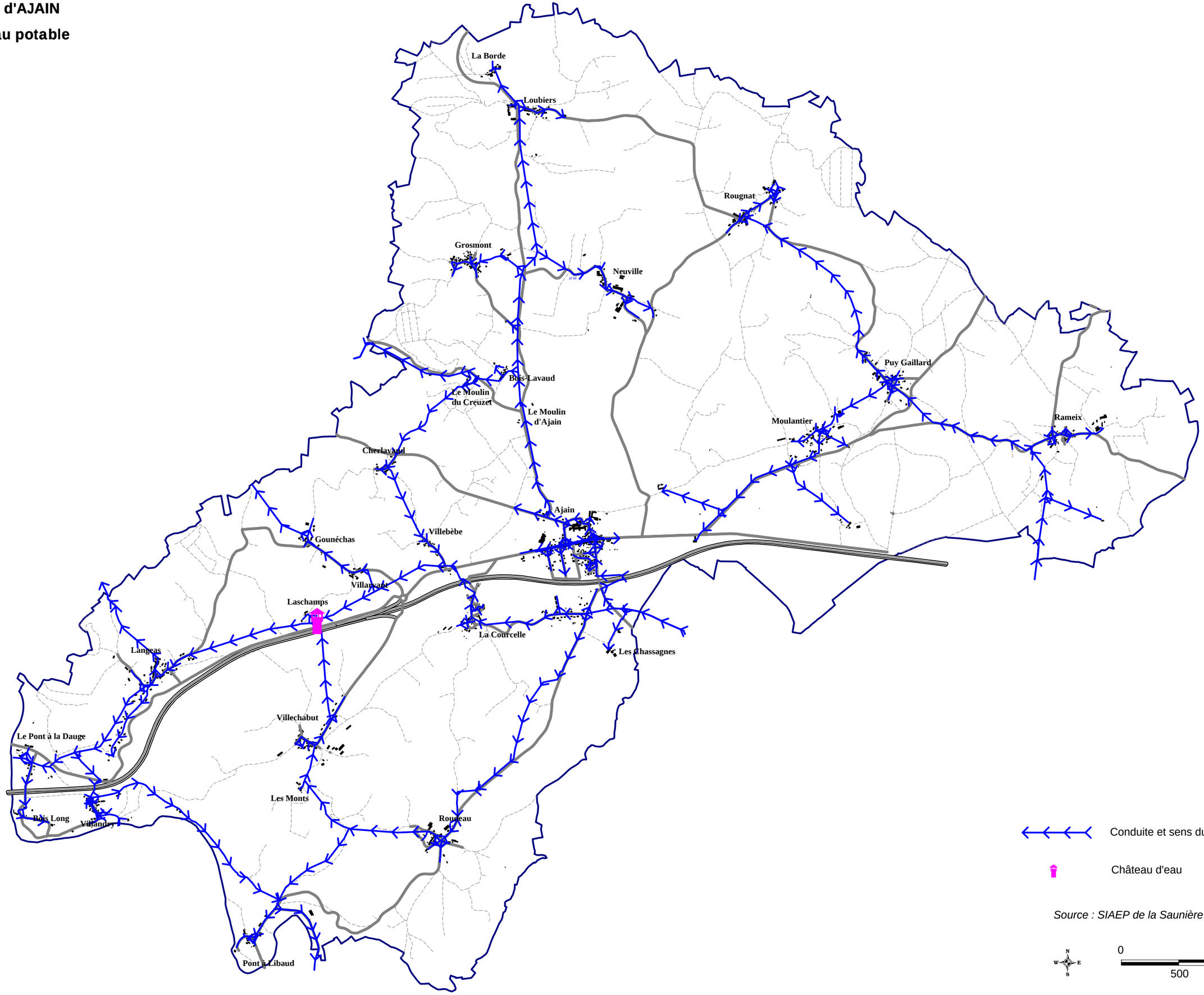
Commune d'AJAIN

Réseau électrique



Commune d'AJAIN

Réseau d'eau potable



i) Lutte contre les incendies

40 poins d'eau permettent de lutter contre les incendies

Numéro	Lieu	Type	Capacité (m3)	Débit (m3)	Diamètre (cm)
10001	Loubiers	Puisard d'aspiration	2	42	8
10002	Grosmont	Puisard d'aspiration	2	21	8
10003	Grosmont	Point d'eau naturel			
10004	Rougnat	Puisard d'aspiration	2	34	8
10005	Bois-Lavaud	Puisard d'aspiration	2		8
10006	Neuville	Puisard d'aspiration	2	36	8
10007	Puy-Gaillard	Point d'eau naturel			
10008	Cherlavaud	Point d'eau naturel			
10009	Le Moulin de Creuzet	Point d'eau naturel			
10010	Le Bourg (Long séjour)	Poteau incendie		75	10
10011	Etang de Signoles	Point d'eau naturel			
10012	Etang de Champroy	Point d'eau naturel			
10013	Etang de Treiffraud	Point d'eau naturel			
10014	Moulantier	Puisard d'aspiration	3	33	8
10015	Puy-Gaillard	Puisard d'aspiration	2	72	8
10016	Puy-Gaillard	Point d'eau naturel			
10017	Rameix	Puisard d'aspiration	2		8
10018	La Courcelle	Puisard d'aspiration	2	48	8
10019	Le Bourg	Poteau incendie		85	10
10020	Le Bourg	Poteau incendie		75	10
10021	Le Pont à la Dauge	Point d'eau naturel			
10022	Puy Pailloux	Puisard d'aspiration	2	33	6
10023	Langeas	Puisard d'aspiration	2		8
10024	Villechabut	Puisard d'aspiration	2	36	8
10025	Bois-Long	Point d'eau naturel			
10026	Bois-Long	Point d'eau naturel			
10027	Villandry	Puisard d'aspiration	2	40	8
10028	Villandry	Point d'eau naturel			
10029	Le Montillaud	Point d'eau naturel			
10030	Roudeau	Puisard d'aspiration	2		8
10031	Pont à Libaud	Point d'eau naturel			
10032	Pont à Libaud	Point d'eau naturel			
10033	Le Bourg	Réserve artificielle	120		
10034	Le Bourg	Poteau incendie		85	10
10035	Les Chaumes	Poteau incendie		70	10
10036	Lotissement du Bourg	Poteau incendie		70	10
10037	Le Bourg	Poteau incendie		80	10
10039	Cherlavaud	Puisard d'aspiration	2	27	6
10040	Le Bourg (long séjour)	Poteau incendie		70	10
10041	Le Bourg (laboratoire)	Poteau incendie		85	10

Source : SDIS de la Creuse

j) Gestion des déchets

La collecte des déchets est confiée au SIERS avec un tri sélectif pour l'ensemble de la commune. Des bacs de regroupement sont disposés dans le bourg et dans tous les villages. La fréquence de collecte est la suivante :

Le Bourg : Ordures ménagères, les lundis des semaines impaires
Recyclables, les jeudis des semaines paires

Villages : Ordures ménagères, les mercredis des semaines impaires
Recyclables, les jeudis des semaines impaires

k) Servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique sont des dispositions issues de législations particulières ayant une incidence restrictive sur les possibilités d'utilisation des sols. Ces servitudes figurent sur une liste fixée par le code de l'urbanisme et concernent les catégories suivantes : servitudes relatives à la conservation du patrimoine, à l'utilisation de certaines ressources et de certains équipements, à la défense nationale, à la salubrité publique et à la sécurité publique. Une servitude est une obligation pouvant restreindre le droit de propriété et limitée à l'utilisation du sol au profit du domaine public.

A1 : Protection des bois et forêts relevant du Régime forestier
Forêt de l'EHPAD d'Ajain (50ha 14a 16ca)
Gestionnaire : Office National des Forêts – Agence du Limousin
Arrêté préfectoral du 03/06/1913

AC1 : Protection des monuments historiques
Un édifice classé monument historique :
- Eglise de l'assomption (arrêté du 26/12/1930)

EL7 : Alignement routier.
RD n° 11 et RD n° 3 dans le Bourg d'Ajain.
Gestionnaire : Conseil Général de la Creuse

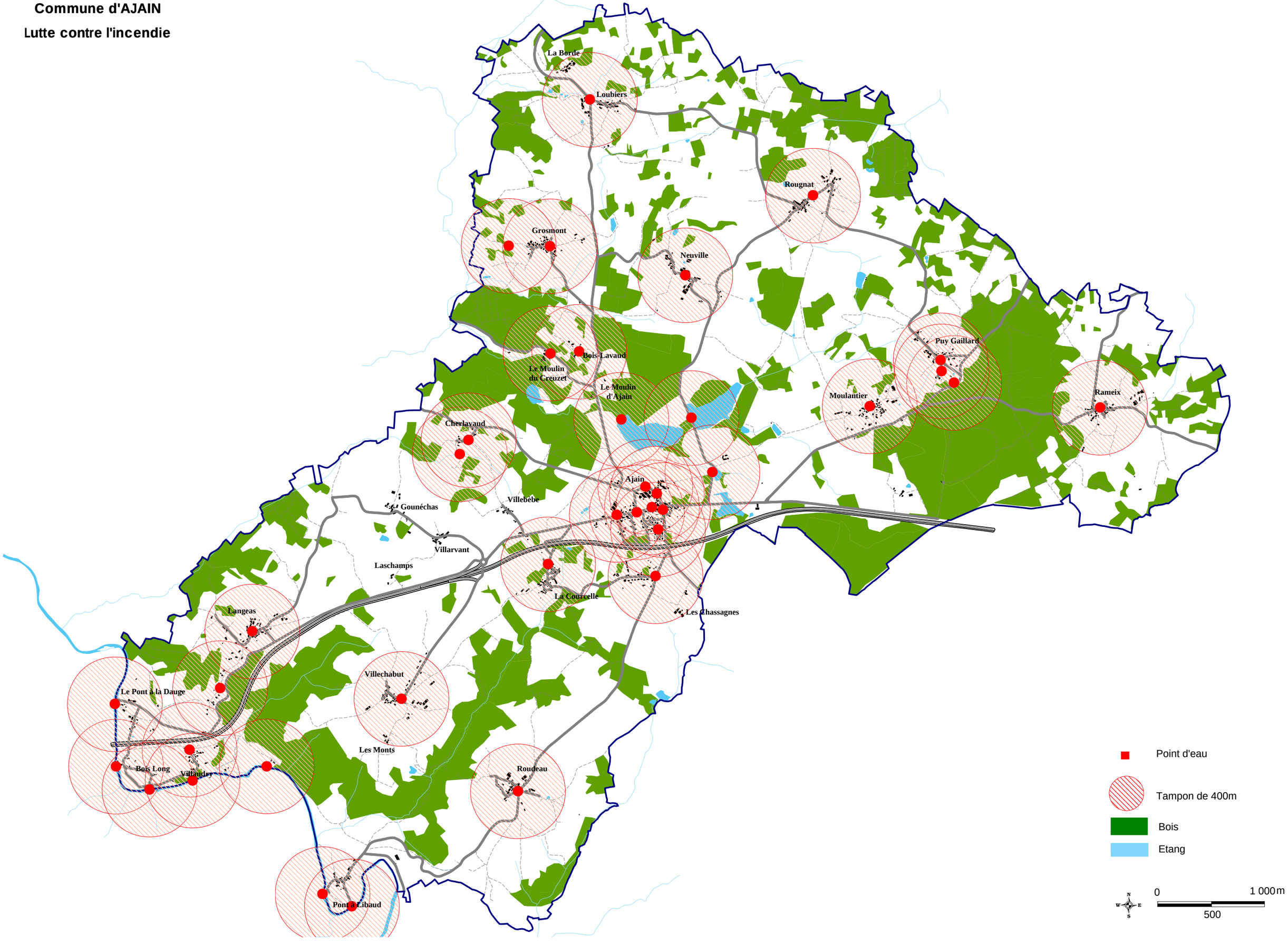
EL 11 : Servitudes relatives aux interdictions d'accès à certaines routes
Interdiction d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomérations en application des articles 4 et 5 de la loi n°69-7 du 3 janvier 1969
- RN 145 à deux fois deux voies
Linéaire : 7 600 m

I4 : Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques
- Réseau basse et moyenne tension
Gestionnaire : EDF-GDF – Montluçon

- Lignes électriques haute tension
Ligne 225 Kv Môle – Sainte-Feyre
Ligne 225 Kv Aubusson – Eguzon
Ligne 225 Kv Liaison Eguzon - Sainte-Feyre
Linéaire : 4 300 m - Nombre de pylônes sur le territoire : 30
Gestionnaire : RTE – Béziers

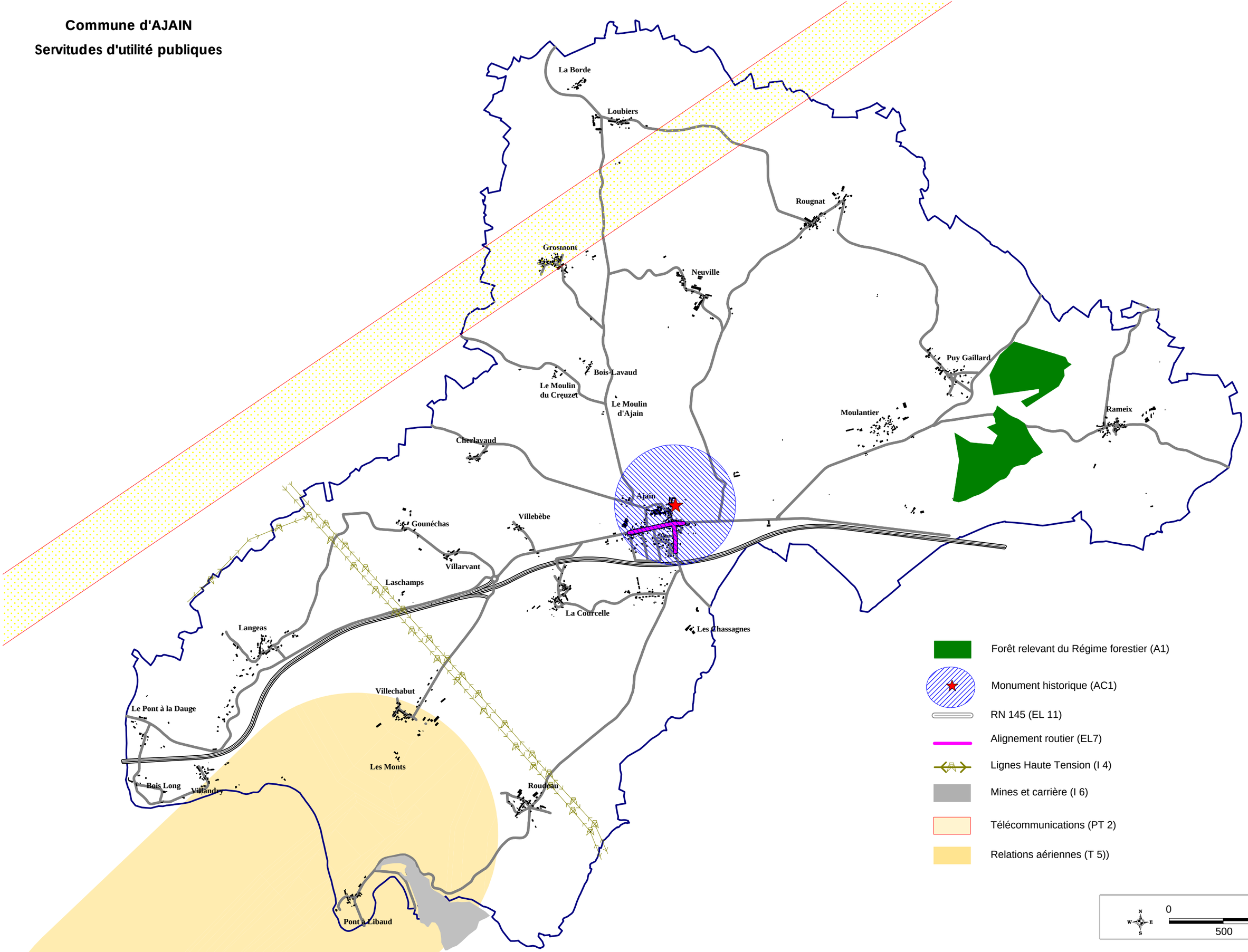
Commune d'AJAIN

Lutte contre l'incendie



Commune d'AJAIN

Servitudes d'utilité publiques



I6 : Servitudes relatives à la présence de Mines et de Carrières
Carrière du Pont à Libaud (Arrêté préfectoral n°93-1322 du 06/09/1993)

PT2 : Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.
- Zone spéciale de dégagement contre les obstacles de la liaison hertzienne de Boussac-Bourg à Saint-Léger-le-Guérétois. Couloir de 100 m de large.
Décret du Secrétaire d'Etat aux Postes et Télécommunications du 27 juin 1978
Gestionnaire : France Télécom – Limoges

PT3 : Servitudes relatives aux communications téléphoniques et télégraphiques.
Elles concernent l'établissement et le fonctionnement des lignes et des installations de télécommunication : lignes et installations téléphoniques et télégraphiques.
Gestionnaire : France Télécom – Limoges

PT4 : Servitudes d'élagage relatives aux lignes de télécommunications empruntant le domaine public
Réseau téléphonique et télégraphique
Gestionnaire : France Télécom – Limoges

T5 : Les servitudes de dégagement des aérodromes (servitudes aéronautiques civiles)
Aérodrome de Saint-Laurent
Zones d'approche et de dégagement de l'aérodrome,
Arrêté ministériel du 8 novembre 1989
Gestionnaire : Direction Générale de l'Aviation Civile

B . 3 . ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE

B . 3 . 1 . Monuments historiques

Un édifice classé monument historique :
- Eglise de l'assomption (arrêté du 26/12/1930)

B . 3 . 2 . Objets d'arts

Tableau : Visite à l'aïeul, ou l'Aumône au vieux cornemuseux
Grateyrolles Sylvain (peintre) - 19e siècle
Inscription du 2/08/1999
Centre départemental de longs séjours Maison de retraite

Tableau et son cadre : l'Assomption (maître-autel)
Champaigne Philippe de (école de) ; Champaigne Jean-Baptiste de (?, peintre)
Classement du 13/07/2010
Eglise paroissiale de l'Assomption-de-la-Très-Sainte-Vierge

Statue : saint Jean-Baptiste, bois : taillé, peint, doré
Inscription du 21/01/1976
Eglise paroissiale de l'Assomption-de-la-Très-Sainte-Vierge

B . 3 . 3 . Sites archéologiques

(Voir liste des entités)

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère Culture Communication

Entités archéologiques

Base archéologique nationale Patriarche

Commune de AJAIN (23) : 41 entité(s)

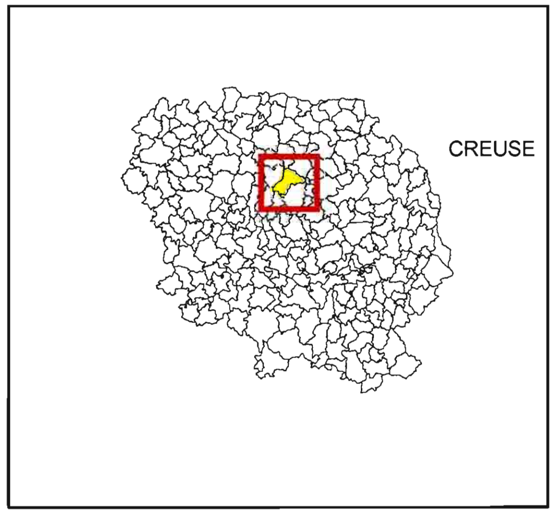
N° de l'EA	Identification	Cadastre
23 002 0001	AJAIN / / LANGEAS / coffre funéraire / Bas-empire	BM 226;
23 002 0002	AJAIN / / LA COURCELLE / stèle funéraire / Gallo-romain	1983 :BC 105;
23 002 0003	AJAIN / Le Château / PONT-A-LIBAUD / éperon barré / château fort / Moyen-âge	210;BK 208-;
23 002 0004	AJAIN / / LA GOUTTE BLANCHE / nécropole / villa / Haut-empire	115,117;118;AM 113,;
23 002 0005	AJAIN / / LE BOURG / occupation / Second Age du fer	
23 002 0006	AJAIN / Les Betoulles / LA COURCELLE / occupation ? / Gallo-romain	68;BC 60-;
23 002 0007	AJAIN / / LASCHAMP / habitat / Gallo-romain	
23 002 0008	AJAIN / / LA COURCELLE / Moyen-âge classique ? / souterrain	BC 178;BC 180;
23 002 0009	AJAIN / / PUY GAILLARD / villa / Gallo-romain	
23 002 0010	AJAIN / / ROUGNAT / nécropole / villa / Gallo-romain	101.;82,100,;AH 80-;
23 002 0011	AJAIN / Notre-Dame / LE BOURG / église / espace fortifié / Moyen-âge classique - Bas moyen-âge	AX 59
23 002 0012	AJAIN / / LA MAISON DU BOIS / villa / Gallo-romain	AN 118;AN 124;
23 002 0013	AJAIN / / LES MONTS / stèle funéraire / Gallo-romain	1983 :BK 40;BK 46;
23 002 0014	AJAIN / / LES CHASSAGNES / occupation ? / Néolithique final ?	
23 002 0015	AJAIN / / LA COURCELLE / sépulture / Bas-empire	
23 002 0016	AJAIN / Le Grand Bois / LA MAISON DU BOIS / occupation / Second Age du fer ?	
23 002 0017	AJAIN / / PONT A LIBAUD / atelier de taille / Mésolithique	
23 002 0018	AJAIN / Villandry / VILLANDRY / cimetière / chapelle / Moyen-âge	150;BL 147-;
23 002 0019	AJAIN / Les Fours / ROUDEAU / occupation ? / Gallo-romain	118;BH 113-;

N° de l'EA	Identification	Cadastre
23 002 0020	AJAIN / Praficot / VILLEBEBE / village / Moyen-âge classique	43;ax 39-;
23 002 0021	AJAIN / / LE BOURG / chapelle / cimetière / Bas moyen-âge - Epoque moderne	ax 3
23 002 0022	AJAIN / / LE BOURG / château fort / Moyen-âge classique - Bas moyen-âge	
23 002 0023	AJAIN / Le Puy des Martyrs / MOULANTIER / cimetière / chapelle / Moyen-âge ?	
23 002 0024	AJAIN / / GROSMONT / prieuré / Moyen-âge classique ?	
23 002 0025	AJAIN / / PONT A LIBAUD / moulin à eau / Moyen-âge ?	
23 002 0026	AJAIN / La Roche / PONT A LIBAUD / moulin à eau / Moyen-âge	
23 002 0027	AJAIN / Bonnefont / TREIFFRAUD / fontaine / chapelle / Moyen-âge - Période récente ?	127 (après remebrement)
23 002 0028	AJAIN / Bonnefont / TREIFFRAUD / aqueduc / Moyen-âge	
23 002 0029	AJAIN / / LE MOULIN D'AJAIN / moulin à eau / Epoque moderne - Epoque contemporaine ?	
23 002 0030	AJAIN / / LE MOULIN DU CREUZET / moulin à eau / Epoque moderne - Epoque contemporaine ?	
23 002 0031	AJAIN / / VILLANDRY / moulin à eau / Epoque moderne - Epoque contemporaine ?	
23 002 0032	AJAIN / / LE BOURG / chapelle / cimetière / Moyen-âge classique - Epoque moderne ?	
23 002 0033	AJAIN / / LES BETOULLES / habitat ? / Age du bronze - Age du fer ?	BC 63a;BC 67a;BC 68a;
23 002 0034	AJAIN / / BOIS LONG / Haut-empire / fossé	BL 251;BL 252;
23 002 0035	AJAIN / / VILLANDRY / Haut-empire / mur	BL 202;BL 204;BL 256;BL 268;
23 002 0036	AJAIN / / ROUGNAT - VILLECHABUT - PONT-A-LIBAUD / voie / Gallo-romain	
23 002 0037	AJAIN / / LE BOURG / cimetière / Moyen-âge classique - Epoque moderne	domaine public
23 002 0038	AJAIN / Grange de Croze / NON LOCALISE / prieuré / Moyen-âge classique	
23 002 0039	AJAIN / / NON LOCALISE / voie ? / Gallo-romain	
23 002 0040	AJAIN / / LANGEAS / villa / Gallo-romain	
23 002 0041	AJAIN / Bois de l'Hospice - Le Grand Bois / RAMEIX / habitat / Moyen-âge classique	

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère
Culture
Communication

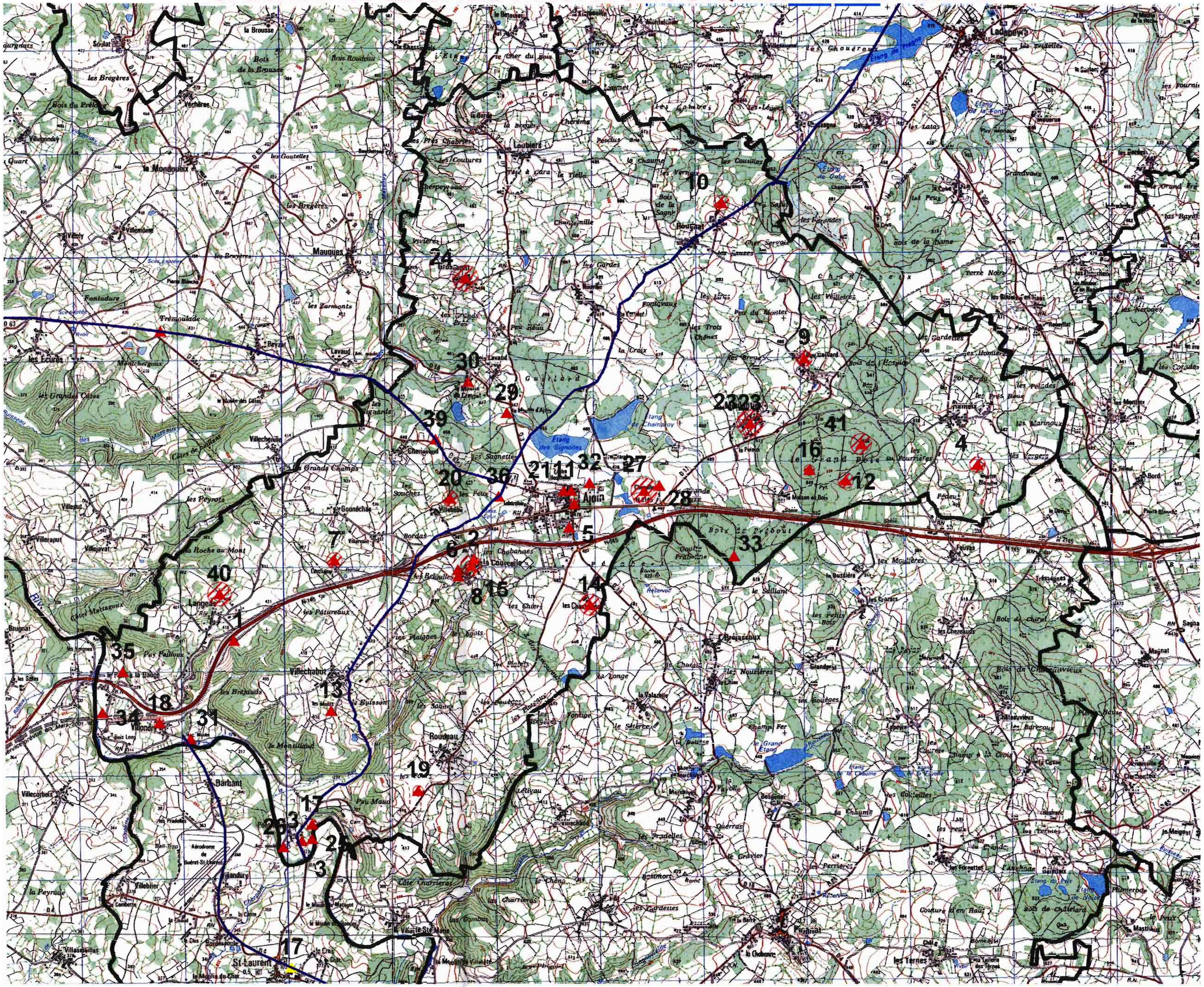
COMMUNE DE AJAIN (23)
CARTE DES ENTITES ARCHEOLOGIQUES AU 08/11/2012



- ▲ entités archéologiques localisées
- entités archéologiques mal localisées
- fortifications urbaines
- voies d'origine antique
- limites communales
- 1 n° de l'entité archéologique

0 1000 Mètres

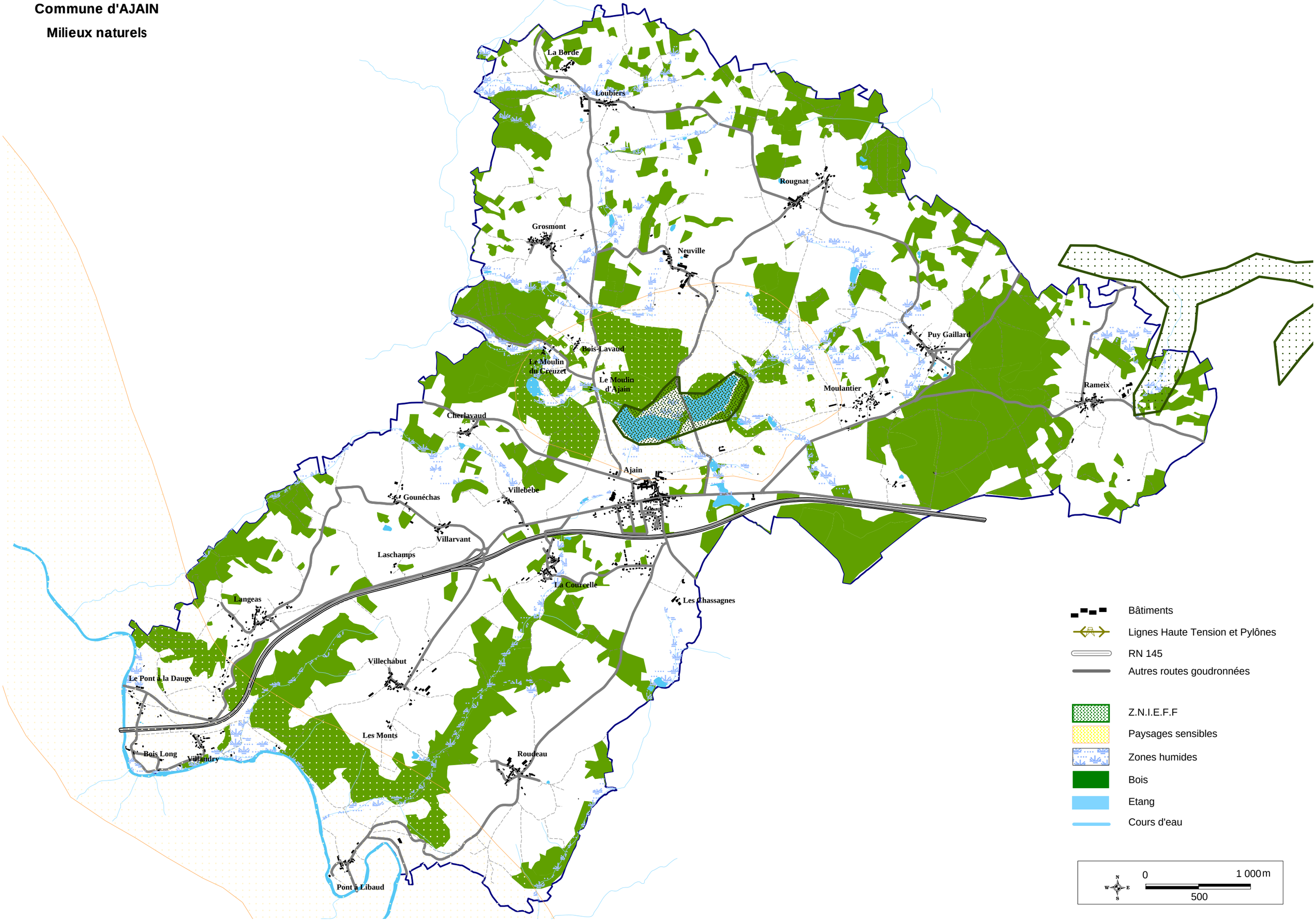
N



Fonds cartographiques : SCAN 25®
BD CARTO®
Données sources : DRAC Limousin
Service Régional de l'Archéologie
Application Patriarche
Copyright : © IGN - Paris - 2000

Commune d'AJAIN

Milieux naturels



B . 3 . 4 . Sites naturels

Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique

- L'étang de Signolles et étang de Champroy (216)
ZNIEFF de type 1 - N° national : 740006159
Surface : 37 ha en totalité sur la commune d'Ajain

- La vallée du Verraux et ruisseaux affluents (218)
ZNIEFF de type 2 - N° national : 740120126
Surface : 1 052 ha dont 15 ha sur la commune d'Ajain

C. LE CONTEXTE URBANISTIQUE

C.1. LE SCOT DE GUERET 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 à retenir qui ont un réel impact sur l'élaboration de la carte communale d'Ajain sont les suivants :

a) Sectorisation du territoire communautaire

- **Ajain est identifié comme pôle de proximité.**

« Les pôles de proximité situés au coeur 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 :
« Saint-Vaury et Ajain constituent des pôles secondaires influencés par Guéret. Les mobilités domicile-travail entre les deux pôles et la ville-préfecture sont aisées et importantes. Le développement de Saint-Vaury et Ajain visera une recherche d'autonomie et de complémentarité dans l'offre d'habitat et de développement économique entre le pôle urbain et ces deux communes (zones d'activités orientées vers l'artisanat, l'accueil de petites entreprises …). »

b) 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'Orientation 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 : **Ajain**, 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 coeur 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 …, »

c) Conforter l'assise locale de l'artisanat, des activités économiques et services de proximité (économie présentielle)

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, Montaigut-le-Blanc, La Chapelle-Taillefert) et sur les communes du pôle urbain.

d) Renforcer, conforter les activités agricoles et forestières 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). »

e) 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,…)

f) 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

g) 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'aérodrome 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 …).

C . 2 . LA DEMANDE FORMULEE PAR LA COMMUNE D'AJAIN

C . 2 . 1 . Impact de l'évolution de la population

La population de la commune d'Ajain est en hausse constante depuis 1975. Depuis cette date, la commune a gagné 211 habitants (+23%) avec une hausse annuelle et régulière de 0,7%. Cette hausse est cependant limitée par une carence en terrains constructibles de qualité, renforcé par l'abrogation du POS, l'application du RNU et l'absence de stratégie communale.

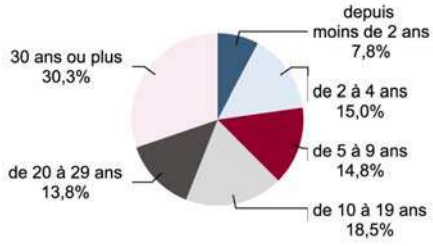
Le tableau ci-dessous reflète bien l'attractivité de la commune et l'installation de nouveaux habitants avec un parc de logement récents. On observe que plus de 35% des ménages sont dans leur résidence depuis moins de 10 ans.

LOG T6 - Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2009

	Nombre de ménages	Part des ménages en %	Population des ménages	Nombre moyen de pièces par logement	Nombre moyen de pièces par personne
Ensemble	**399**	**100,0**	**916**	**4,8**	**2,1**
Depuis moins de 2 ans	31	7,8	77	4,5	1,8
De 2 à 4 ans	60	15,0	150	4,4	1,7
De 5 à 9 ans	59	14,8	156	4,6	1,7
10 ans ou plus	249	62,5	532	4,9	2,3

Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2009



Source : Insee, RP2009 exploitation principale.

C . 2 . 2 . Demandes de permis de construire

Années	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	Total
Nombre de logements autorisés individuels purs (1)	3	4	10	7	4	2	4	7	1	3	45
Nombre de logements autorisés individuels groupés (1)	4		4								4
Nombre de logements autorisés collectifs (1)			3								3
CUB non aboutis (2)	1	1	1	0	1	11	6	5	6	4	36

(1) Source = Sit@adel12 (2) Source = comme d'Ajain CUB = certificat d'urbanisme opérationnel

Le taux moyen annuel sur 10 ans est de 4,9 constructions neuves.

On observe de nombreux certificats d'urbanismes refusés pour les raisons suivantes :
- Discontinuité par rapport aux zones déjà urbanisées.
- Absence de réseaux.

Le nombre important de CU refusés et le faible nombre de PC accordés s'explique notamment par l'absence de terrains adaptés de type « lotissements » avec une maîtrise d'ouvrage cohérente (commune, lotisseur) qui décourage les demandes individuelles et reporte ces demandes sur des terrains en ventes mais dont la situation est en contradiction avec les règles de l'urbanisme (discontinuité, absence de réseaux, proximité d'exploitations agricoles, etc.).

C.2.3. Détermination d'une stratégie communale

a) Création d'un lotissement communal

Depuis plusieurs années, la commune d'Ajain a acheté des terrains en vue de créer un lotissement communal à proximité du Bourg et de ses services avec un accès aisé à la RN 145. La commune dispose maintenant d'une surface de 30 000 m² au sud du Bourg au lieu dit les Chabannes où se situent déjà une salle polyvalente, le stade et un quartier résidentiel. Ce lotissement, dont l'étude de faisabilité vient d'être réalisée par la DDT de la Creuse, prévoit la création de 19 lots.

La création de ce lotissement permettra de focaliser l'accueil de nouveaux arrivants dans les meilleures conditions : foncier abordable, présence de réseaux (eau, électricité, assainissement), proximité de Guéret, …

b) Conforter les lieux de vie déjà urbanisés

La commune souhaite conforter l'habitat sur l'ensemble des villages. Pour cela, dans la mesure où aucune contrainte ne vient contre indiquer la création d'une zone constructible, les propriétaires qui le désirent pourront construire dans les hameaux et contribuer au maintien d'une vie locale.

c) Planifier l'urbanisation sur le moyen terme

En définissant des zones constructibles, la commune d'Ajain va pouvoir planifier son urbanisation et éviter les opérations foncières au « coup par coup ».

d) Etre en cohérence avec le SCoT

Toutes les préconisations du SCoT de la communauté d'agglomération du Grand Guéret seront respectées afin de mettre en cohérence la carte communale avec le Schéma intercommunal.

e) Objectifs chiffrés

La commune souhaite réaliser un zonage qui permette l'implantation de 50 constructions neuves dans les 10 prochaines années soit un rythme de 5 constructions par an.

C . 3 . LES CONTRAINTES A PRENDRE EN COMPTE

Pour la détermination des zones constructibles dans le bourg et pour tous les villages, un certain nombre d'éléments doivent être pris en compte, cartographiés et analysés.

- La préservation des terres nécessaires au maintien des activités agricoles, pastorales et forestières.
- La protection des milieux naturels (zones humides, trames vertes, trames bleues, corridors écologiques, bordures des cours d'eau, étangs, etc.)
- Le principe de construction en continuité de l'existant dans le bourg et dans les villages.
- La Covisibilité de certains terrains par rapport aux monuments historiques

Une attention particulière sera portée aux zones ouvertes à l'urbanisation :

- Présence souhaitable des réseaux (eau et électricité)
- Absence de toute barrière naturelle à la progression de l'urbanisation (éléments caractéristiques du paysage : cours d'eau, falaises, bâtiments historiques).
-

C . 3 . 1 . Activité agricole

Une réunion de travail avec l'ensemble des agriculteurs de la commune (21 mars 2012), suivie de vérifications sur le terrain a permis de dresser un état des lieux des bâtiments, des types d'élevage, des zones à préserver impérativement et des projets d'investissement à court et moyen terme.

a) Bâtiments

Une localisation précise des bâtiments et des distances réglementaires a été établie sur l'ensemble du territoire communal. La localisation des bâtiments et de leurs tampons (50m ou 100m) a été le premier travail cartographique afin de prendre en compte et préserver l'activité agricole.

b) Terrains agricoles

Sur l'ensemble des hameaux et autour du bourg, la cartographie des exploitations a permis de prendre en compte les activités agricoles.

C . 3 . 2 . Zones inondables

Les zones inondables ont été cartographiées sur la base de l'Atlas des zones inondables réalisé par SOGREAH pour la DEE de la Creuse en 1999 et mis à jour en 2000. Il comprend une zone de débordement courant et une zone de débordement exceptionnel. Les zones constructibles doivent être à l'écart de ces zones inondables.

C . 3 . 3 . Zones humides (trame bleue)

La cartographie des zones humides s'appuie sur le travail réalisé par I-mage consult pour le Conseil Régional du Limousin et révisée avec les données de terrain *(voir carte des zones humides en annexe).* Les zones humides sont prises en compte lors de la réflexion sur l'implantation des nouvelles habitations mais également pour les impacts (assainissements, écoulement des eaux, etc.)

C . 3 . 4 . Zones boisées (trame verte)

Les bois ont été cartographiés sur la base des photos aériennes (BD ortho IGN 2010) sur l'ensemble de la commune. Les zones constructibles seront mises à l'écart des espaces boisés.

C . 3 . 5 . Paysages

Les enjeux majeurs qui doivent déterminer les choix des zones U (urbaine) et N (Naturelle) sont :

1. Ajain est une commune agricole et doit garder ce caractère. Il ne s'agit pas de prendre des terrains agricoles productifs pour les transformer en terrains à bâtir.
   De nombreux hameaux à forte vocation agricole ne seront pas urbanisés.
   Sur les villages au bâti majoritairement traditionnel, la rénovation de qualité est préférable à l'insertion de bâti contemporain, autant que possible.
   Dans ce bâti existant, le nombre de projets restera restreint et ces projets devront s'insérer dans la logique de répartition existante de l'habitat.
2. Les espaces boisés (haies bocagères, bois), malgré leur abondance doivent être préservés. Les espaces boisés forment une trame verte qui contribue au maintien de la biodiversité. Les zones U ne doivent pas empiéter sur les zones boisées.
3. Quelques ruisseaux ou zones humides sont présents dans les villages. Les zones ouvertes à l'urbanisation devront, non seulement être situées à une bonne distance de zones humides (minimum souhaitable de 20 m), mais également n'avoir aucun impact négatif sur ces milieux remarquables.
4. Certains villages ont des atouts paysagers qui séduisent les habitants et les nouveaux arrivants. Le zonage devra prendre en compte ces aspects paysagers (entrées de village, abords des maisons, panoramas).

L'Objectif final est de :

- Concilier toutes les activités sur le territoire communal : agriculture, forêt, vie sociale.
- Préserver les paysages.
- Maîtriser les risques naturels en ne créant pas de nouveaux enjeux, notamment à proximité des zones humides.
- Préserver les milieux (zones boisées, zones humides, zones agricoles).

Le tout dans un souci de préservation du cadre de vie et de gestion durable et multi fonctionnelle du territoire.

C . 3 . 6 . Réseaux (eau et électricité)

La présence de réseau (eau et électricité) est un facteur déterminant pour l'implantation de zones ouvertes à l'urbanisation.

C . 3 . 7 . Nuisances

- Les nuisances suivantes doivent être prises en compte pour le choix des zones constructibles :
- Nuisance sonore due à la RN 145.
- Nuisance sonore due à la carrière.
- Nuisance sonore due aux camions de transport de matériaux de carrière sur la RD n°3 (Ajain-Roudeau-Pont à Libaud).
- Sécurité routière sur la RD n°3 avec le flux des camions.

D. CHOIX RETENUS DANS LE ZONAGE

D.1. LA DEMARCHE

La détermination des zones constructibles s'est appuyée sur plusieurs démarches :

- Stratégique en prenant en compte la demande de la commune d'Ajain. Pour cela, plusieurs réunions de travail avec les membres du Conseil municipal et le personnel administratif ont permis :
  - de formaliser toutes les informations sur la communes (données générales nécessaires au rapport de présentation) et sur son passé (CU attribués, refusés, blocages fonciers, réseaux, etc.)
  - de déterminer une stratégie pour l'accueil de nouvelles populations (projets publics, volonté d'accueil, etc.)
- Géographique en parcourant tous les lieux de vie déjà bâtis.
- Participative en associant la population à la démarche.
  - Une réunion de travail avec les agriculteurs (21 mars 2012).
  - Deux journées portes ouvertes pour la population (une le 6 juin 2012 avant le travail de terrain pour recueillir les demandes et une deuxième le 30 octobre 2012 pour rendre de compte du projet de zonage)
  - Quatre réunions avec le conseil municipal pour travailler sur la stratégie et le zonage dans les différents villages.
- Echelonnée avec
  - Un premier travail cartographique
  - Un travail de terrain sur l'ensemble de la commune
  - Un rendu cartographique avec la rédaction du rapport de présentation et des cartes de zonages

La réflexion s'est uniquement portée au niveau des ensembles bâtis (hameaux et bourg). Toutes les zones isolées ont été écartées afin de ne pas favoriser l'habitat dispersé, l'objectif étant une économie en matière d'espace, d'énergie, de réseaux et de fonctionnement. Cette démarche permet d'inscrire la carte communale dans le principe de continuité de l'habitat.

Pour chaque village, la délimitation des zones constructibles a été réalisée selon plusieurs critères :

- La distance par rapport aux réseaux d'eau et d'électricité afin de ne pas augmenter les frais de prolongement de lignes ou de canalisations.
- La distance par rapport aux bâtiments agricoles en référence aux installations classées ou au règlement sanitaire départemental.
- La proximité des ruisseaux, zones humides, bois et forêts.
- La nature de la propriété (projets communaux), les projets particuliers des propriétaires à court terme, l'occupation du sol, etc.
- Une analyse paysagère détaillée.

Concernant les capacités estimées, elles sont calculées sur la base des recommandations du SC0T de la communauté d'agglomération du Grand Guéret soit une construction neuve pour 1 000 à 1 500 m².

Pour estimer au mieux les possibilités d'implantation sur chaque hameau, une capacité d'accueil a été estimée en fonction de la structure foncière, de la desserte et de la situation des parcelles. Elle permet de s'affranchir de la règle trop théorique de la surface moyenne prévisionnelle.

Pour chaque hameau, une surface dite d'accueil a donc été estimée. Cette surface correspond à la surface de la zone U déduite des zones suivantes :
- surfaces déjà bâties et dépendances
- jardins, sols
- routes et chemins
- parcelles trop petites isolées au milieu du bâti

Les zones hachurées qui figurent sur chaque plan se distinguent par une très bonne potentialité à accueillir de nouvelles constructions, une bonne desserte, une absence d'hostilité du propriétaire et selon les cas, une réelle volonté de construire.

C'est donc une surface nette qui peut dans l'avenir accueillir des nouvelles constructions.

D . 2 . PROPOSITION DE ZONAGE

Tous les villages ont été passés en revue (voir ci-après). Les zones où les constructions sont autorisées sont dites U.

Il a été convenu de délimiter trois zones :

- Une zone U, constructible.
- Une zone UA constructible mais réservée à la construction des bâtiments à vocation artisanale ou industrielle.
- Une zone N, non constructible avec les exceptions suivantes :
  - Pour les constructions existantes : l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension
  - Pour les constructions et installations neuves, celles nécessaires à des équipements collectifs, l'exploitation agricole ou forestière, la mise en œuvre des ressources naturelles.

LEGENDE DES CARTES

Limite de la zone U

Limite de la zone UA

Zone disponible pour de nouvelles constructions

Limite de parcelle cadastrale

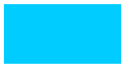
Zone tampon autour des bâtiments agricoles classés (100 m)

Zone tampon autour des bâtiments agricoles relevant du RSD (50 m)

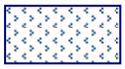
Ligne Haute tension

Réseau électrique basse tension

Réseau d'eau potable


Etang

Cours d'eau


Zone humide

Zones de débordement de la Creuse

Courant

Exceptionnel

Bois et forêts

RN 145

Route départementale

Voie communale

Tampon de 100 m de part et d'autre de la RN 145

★ Monument historique

D.2.1. Bois-Lavaud

a) Description du village

Le village est situé sur une zone de relief plutôt haute mais offre peu de perspectives sur le paysage. En effet, le hameau est « encerclé » par la végétation qui se referme peu à peu tout autour des zones bâties (cf. Moulin du Creuzet).

L'habitat est majoritairement du bâti traditionnel avec souvent de la rénovation de qualité. Les murets de pierres sont présents et parfois mis en valeur. Quelques maisons sont fermées et on note la présence de quelques ruines.

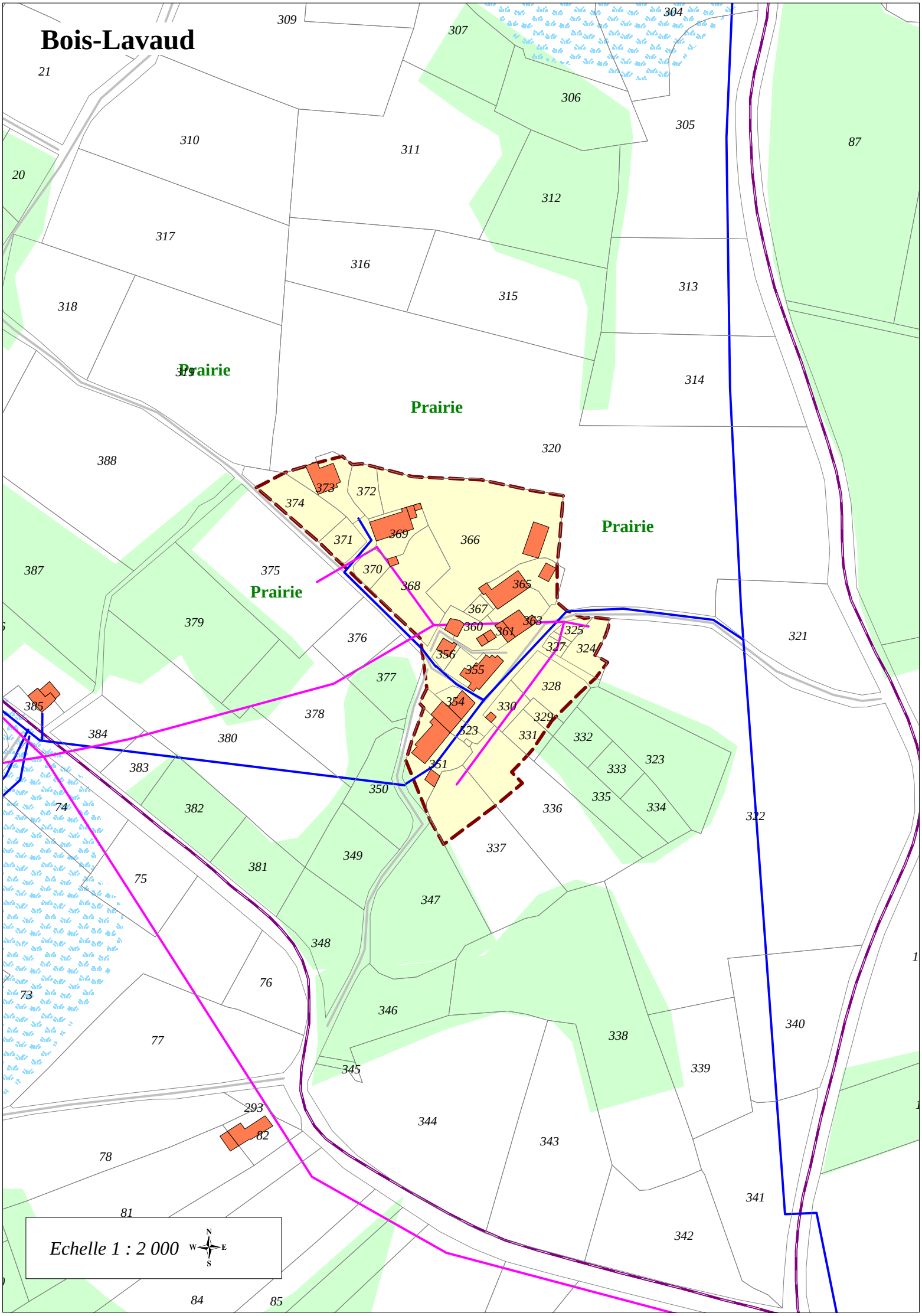
Les maisons sont réparties linéairement le long de l'unique rue qui se termine en cul de sac. Depuis la D3, le village est totalement masqué par les arbres.

Rénovation de bâti ancien

Mise en valeur d'anciennes ruines

Recolonisation par les bois …

… et fermeture du paysage


Bois-Lavaud
Prairie
Prairie
Prairie
Prairie
Echelle 1 : 2 000
N
W
E
S

b) Diagnostic agricole

Dans sa partie nord, le village est entouré par de très grandes prairies artificielles productives (parcelles 313, 314, 317, à 321). Au sud du chemin rural, de petits prés de fauche (parcelles 337, 375, 376) apportent une ouverture du paysage salutaire pour le cadre de vie. Ces terrains agricoles doivent être préservés.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- La présence d'espaces agricoles tout autour du village.
- La présence de zones boisées au sud du village.
- Un problème d'accès aux parcelles avec l'étroitesse de la voie communale desservant les rares parcelles non bâties.
- Des réseaux limités.
- Une faible demande.

d) Les choix retenus : justification et objectifs

D'un point de vue paysager, les objectifs sont les suivants :

- Limiter la dispersion de l'habitat. Respecter les limites du village existantes.
- Respecter la logique de répartition de l'habitat.
- Développer des constructions nouvelles pour revitaliser le hameau de plus en plus encerclé par une végétation qui se ferme. D'autant plus possible que la végétation limite l'impact visuel des nouvelles constructions en créant des écrans naturels.

Les autres objectifs sont les suivants :

- Respecter les zones agricoles et forestières.

La zone constructible se limite à l'existant. Il aurait été possible d'étendre les constructions sur les parcelles 375 et 376 mais l'accès à ces parcelles n'est pas assez large et totalement inenvisageable pour des camions de matériaux de construction, des véhicules de secours, etc.

e) Les caractéristiques de la zone U

Surface de la zone U : 12 600 m²
Surface nette apte à la construction : 0 m²
Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : 0

D.2.2. Bois-Long

a) Description du village

Bois-Long est un petit hameau constitué de quelques maisons entre Villandry et Le Pont à la Dauge en bordure de la Creuse.

b) Diagnostic agricole

Le village est entouré de grandes parcelles productives notamment à l'est (parcelles 58, 59, 62). Au sud, le paysage est plus bocager. En bordure de la Creuse, les prairies inondables jouent un rôle important (écologie, agricole, hydraulique). Tous ces terrains agricoles doivent être préservés.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

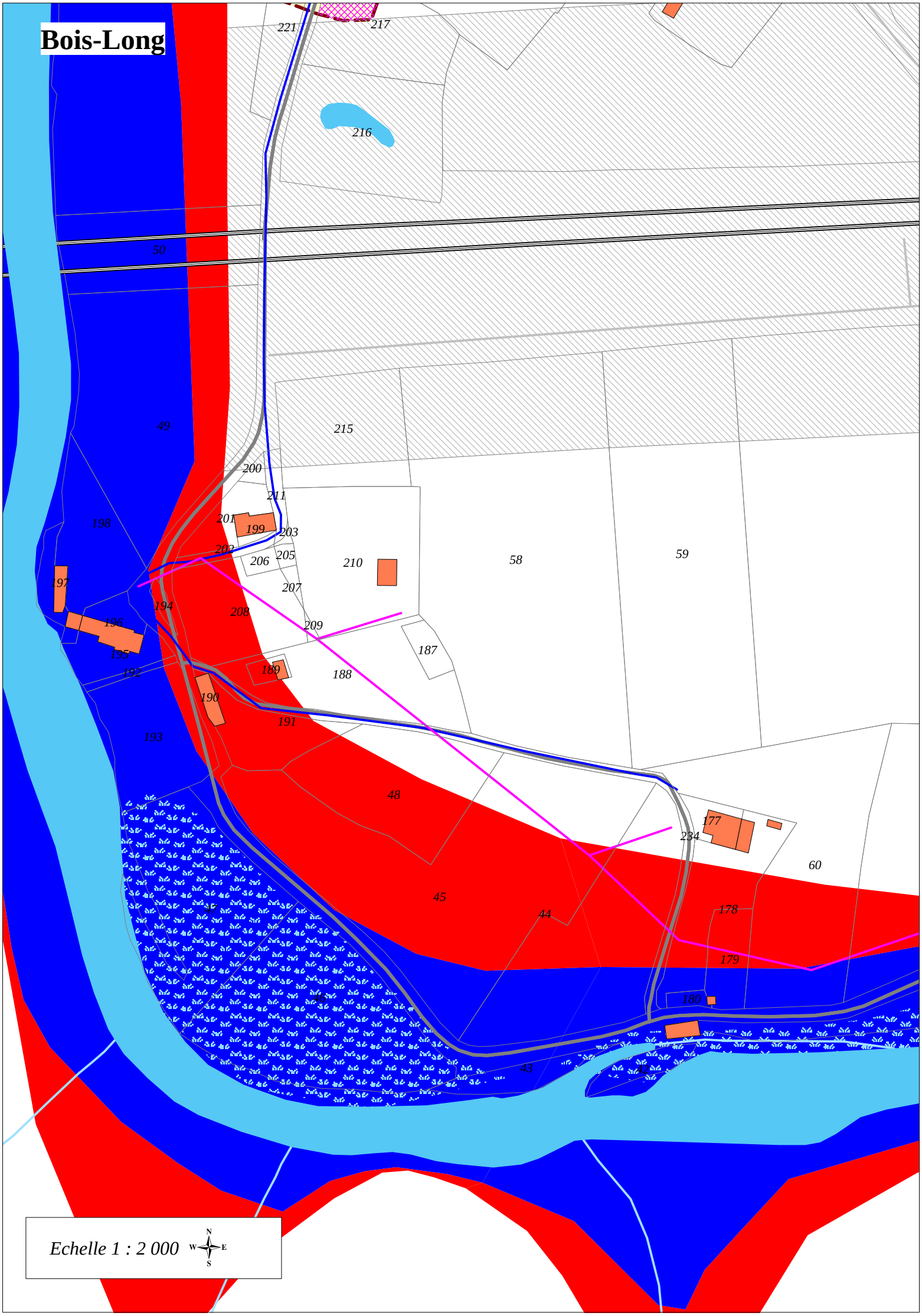
- La présence d'espaces agricoles tout autour du village.
- La présence de zones inondables en bordure de la Creuse.
- Une zone humide au sud.
- La présence de la RN 145 avec un tampon de 100 m non constructible.
- Une faible demande.

d) Les choix retenus : justification et objectifs

Vu la faible pression foncière, la situation excentrée du village et le nombre élevé d'enjeux, il a été décidé de ne pas ouvrir le village à l'urbanisation.

e) Les caractéristiques de la zone U

Aucun terrain constructible dans le village de Bois-Long.


Bois-Long
221
217
216
50
49
215
200
211
201
199
203
202
206
205
210
58
59
198
197
194
208
207
196
209
195
187
192
189
188
190
191
193
48
177
234
60
45
44
178
179
180
43
Echelle 1 : 2 000
N
W
E
S

D . 2 . 3 . Bourg d'Ajain

a) Description du village

D'un point de vue paysager, on peut distinguer dans le bourg les zones suivantes :

- La partie la plus ancienne avec un beau patrimoine bâti en granit plutôt au nord de la route de Guéret, à proximité de l'église.
  A l'extrémité nord de cette zone, la vue s'étend sur une campagne bocagère harmonieuse avec des arbres isolés et des étangs.
- La maison de retraite et ses équipements occupant à elle seule plus de la moitié de la surface de la partie située au nord de la rue principale.
- Une zone d'habitations résidentielles s'étendant surtout au sud de la rue principale. Cette zone peut avoir des faciès assez variés avec des rues rectilignes finissant dans des zones assez boisées aux abords de la RN 145, des lotissements plus anciens, des maisons neuves « éparpillées », des prairies ouvertes.
- Le cœur de bourg le long de la rue principale avec des habitations au style plus urbain et des commerces.

Partie plus ancienne

Un exemple de bâti ancien bien rénové

Vieille grange

La place de l'église

Bel ensemble de bâti ancien au Nord de l'église

Vue sur la campagne

Vue sur l'Eglise depuis l'entrée Est du village

La maison de retraite et ses annexes

Les zones d'habitations résidentielles

Le cœur de bourg

Entrée Est du bourg

Entrée Ouest

b) Diagnostic agricole

Le Bourg est entouré d'espaces agricoles avec le G.A.E.C de Villechabut, qui, en propriété ou en location, exploite de nombreuses parcelles (parcelles AY 45, 162, 204, 261, 70, ZH 31). Ces parcelles ont une forte valeur de production et doivent être écartées des zones constructibles. Il n'y a aucun bâtiment agricole dans le Bourg.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- La présence d'espaces agricoles à l'ouest, au nord et à l'est du bourg.
- La présence de la RN 145 avec un tampon de 100 m non constructible.
- Un risque d'étalement des deux entrées de Bourg (est ou ouest).
- La présence d'un terrain appartenant à la communauté d'agglomération du Grand Guéret avec un projet identifié (zone artisanale avec un crématorium).
- Une forte pression foncière avec une demande de zones constructibles.
- Une partie significative du foncier occupée par la maison de retraite et le laboratoire d'analyse.
- La présence d'un réseau d'assainissement collectif avec de fortes contraintes technique en cas d'extension vers l'est.

d) Les choix retenus : justification et objectifs

D'un point de vue paysager, les choix des zones constructibles répondent aux enjeux suivants :

- Pour la zone la plus ancienne, préserver l'homogénéité de la zone en limitant les constructions nouvelles. A noter que le classement de l'église apporte une protection importante à cette zone.
  Préserver également l'ouverture du paysage au nord sur la campagne.
- Pour la zone de la maison de retraite, les enjeux ne sont pas principalement paysagers. Il s'agit de permettre d'éventuelles extensions dans le périmètre de l'existant.
- Pour le cœur de bourg et la zone résidentielle, il s'agit de :
  - ✓ Limiter la dispersion de l'habitat. Développer en continuité avec l'existant.
  - ✓ Pour le développement harmonieux, respecter une certaine homogénéité dans les tailles des parcelles.
  - ✓ Préserver les bois et les haies subsistants.
  - ✓ Conserver une zone tampon avec la route nationale.

A noter qu'une zone UA (artisanale) a été créée à l'ouest du bourg pour répondre aux demandes des collectivités (commune d'Ajain et communauté d'agglomération). La viabilisation et l'aménagement de la parcelle seront pris en charge par le propriétaire dès 2013.

e) Les caractéristiques de la zone U

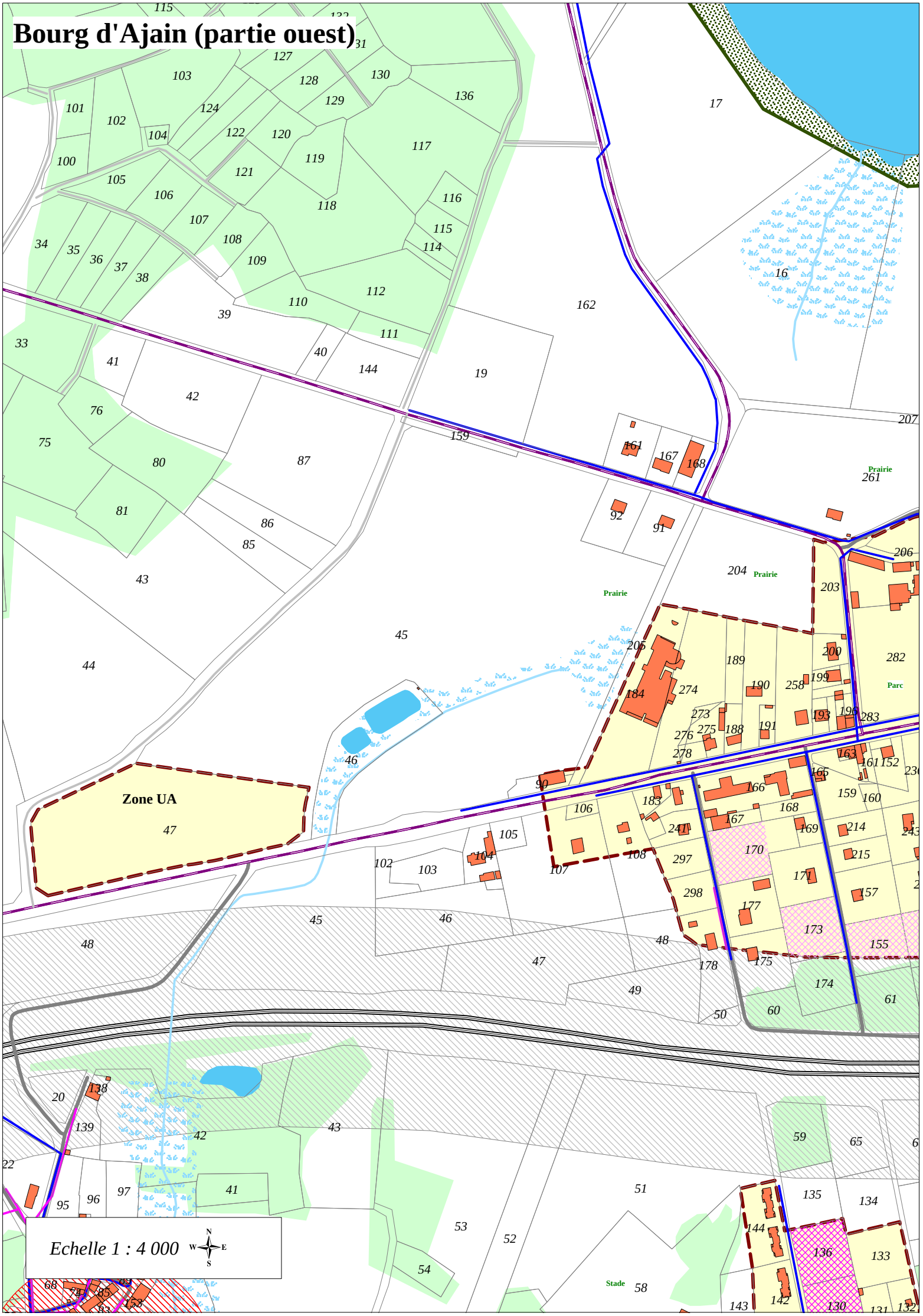
Surface de la zone U : 195 600 m²
Surface de la zone UA : 19 700 m²
Surface nette apte à la construction : 10 500 m²
Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : 5 à 7 selon les opportunités et les stratégies foncières

Le Bourg d'Ajain

Prairie
Prairie
Stationnement
Prairie
Prairie
Jardin
Prairie
Parc
Parc
Parc
Culture

Echelle 1 : 2 000

Bourg d'Ajain (partie ouest)



D . 2 . 4 . Au sud du Bourg d'Ajain - « Les Chabannes »

a) Description du village

Situé en périphérie du bourg, de l'autre côté de la 2 x 2 voies, le lieu-dit « Les Chabannes », ou quartier du stade est un quartier résidentiel relativement récent. Ce quartier comprend le stade, la salle polyvalente et un ensemble pavillonnaire mixte avec de la propriété individuelle et de l'habitat social.

L'arrivée depuis le village de la Courcelle est assez déconcertante car on ne s'attend pas en sortant d'un cadre champêtre à trouver des infrastructures sportives et un quartier de type zone résidentielle. Depuis le bourg, le site offre une relative continuité avec le quartier situé au Nord de la nationale.

Au sud, le paysage est ouvert sur des parcelles agricoles étendues. Les perspectives sont lointaines et étendues.

Le paysage est celui d'un quartier résidentiel typique avec des terrains de taille importante. Les aménagements des espaces communs sont minimalistes.

La RD n°3 est à cet endroit, très fréquentée par les camions en provenance ou à destination de la carrière située vers Le Pont à Libaud. Ces passages créent une nuisance assez notable.

Arrivée sur le stade

Constructions récentes

Autre type, implanté sur un grand terrain

Le Bourg d'Ajain - partie sud
"Les Chabannes"

Stade

Culture

Culture

Culture

Projet de lotissement

Projet de lotissement

Echelle 1 : 2 000

N W E S

Vue lointaine sur les Monts de Guéret

b) Diagnostic agricole

Au sud des habitations et à l'est de la RD n°3, les parcelles sont grandes et productives (céréales, prairies artificielles). Il n'y a aucun bâtiment agricole dans le village.
Les parcelles 70 et 71 ont été vendues à la commune d'Ajain pour un projet de lotissement. Cela représente une consommation importante de terrain agricole qu'il faudra limiter dans la mesure du possible.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- La présence d'espaces agricoles au sud et à l'est du village.
- La présence de la RN 145 avec un tampon de 100 m non constructible.
- Un risque d'étalement de l'entrée ouest du village.
- La présence de terrains appartenant à la commune d'Ajain avec un projet de lotissement (réflexion confiée à la DDT de la Creuse dans le cadre de la convention ATESAT).
- Une forte pression foncière avec des demandes de terrains constructibles.

d) Les choix retenus : justification et objectifs

Les choix des zones constructibles répondent aux enjeux suivants :

- Limiter la dispersion de l'habitat. Développer en continuité avec l'existant.
- Pour le développement harmonieux, respecter une certaine homogénéité dans les tailles des parcelles.
- Pour le bien être des habitants, créer des espaces de « respiration » aménagés dans les nouveaux lotissements.
- Préserver les bois et les haies subsistants.
- D'un point de vue paysager, lieu à favoriser pour implanter de nouvelles constructions sur la commune car il n'y a aucun bâti traditionnel.
- Concentrer l'accueil de population sur cette zone avec une implantation réfléchie et une maîtrise foncière.

e) Les caractéristiques de la zone U

Surface de la zone U : 86 500 m²
Surface nette apte à la construction : 39 500 m²
Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : 20 à 26 selon les opportunités et les stratégies foncières

D.2.5. Les Chassagnes

a) Description du village

Les Chassagnes est un tout petit hameau au sud du Bourg, constitué principalement de quelques bâtiments agricoles et d'une maison d'habitation un peu à l'écart.

b) Diagnostic agricole

La vocation agricole de ce village est certaine. Les bâtiments sont entourés par des parcelles agricoles productives. L'ensemble est exploité par l'EARL AUFAURE. Les bâtiments relèvent du régime des installations classées.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

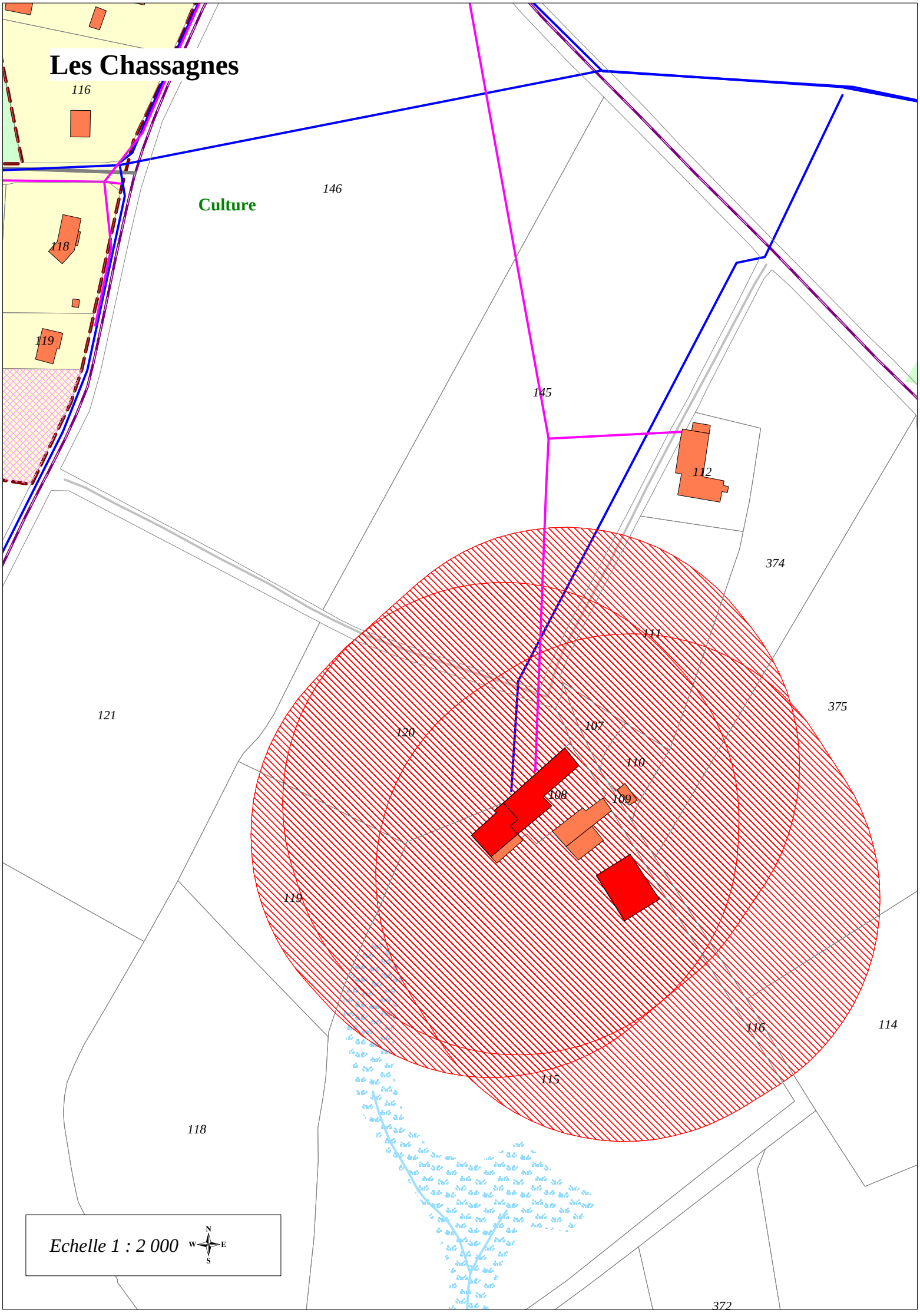
- La présence d'espaces agricoles tout autour du village.
- La présence bâtiments relevant du régime des installations classées.
- Une très faible pression foncière.

d) Les choix retenus : justification et objectifs

Le choix est évident. Ce hameau agricole n'est pas retenu comme constructible.

e) Les caractéristiques de la zone U

Aucun terrain constructible dans le village des Chassagnes.


Les Chassagnes
116
146
Culture
118
119
145
112
374
111
121
375
120
107
110
108
109
119
116
114
115
118
372
Echelle 1 : 2 000
N
W
E
S

D . 2 . 6 . Chez Lavaud (ou Cherlavaud)

a) Description du village

Le village est situé non loin du bourg au nord de la RN 145, sur une zone assez plate et au parcellaire agricole plus étendu (déboisement du bocage). Le paysage est plutôt ouvert sur la campagne environnante et offre quelques perspectives plus lointaines.

Une maison contemporaine (dans le sens bâti non traditionnel) en bordure de la RD n°63 marque l'entrée du village.

Le reste de l'habitat est largement traditionnel avec quelques rénovations de qualité. Les murets de pierres sont parfois mis en valeur. L'habitat est réparti linéairement le long de la rue du village, façades tournées vers la rue.

Entrée du village

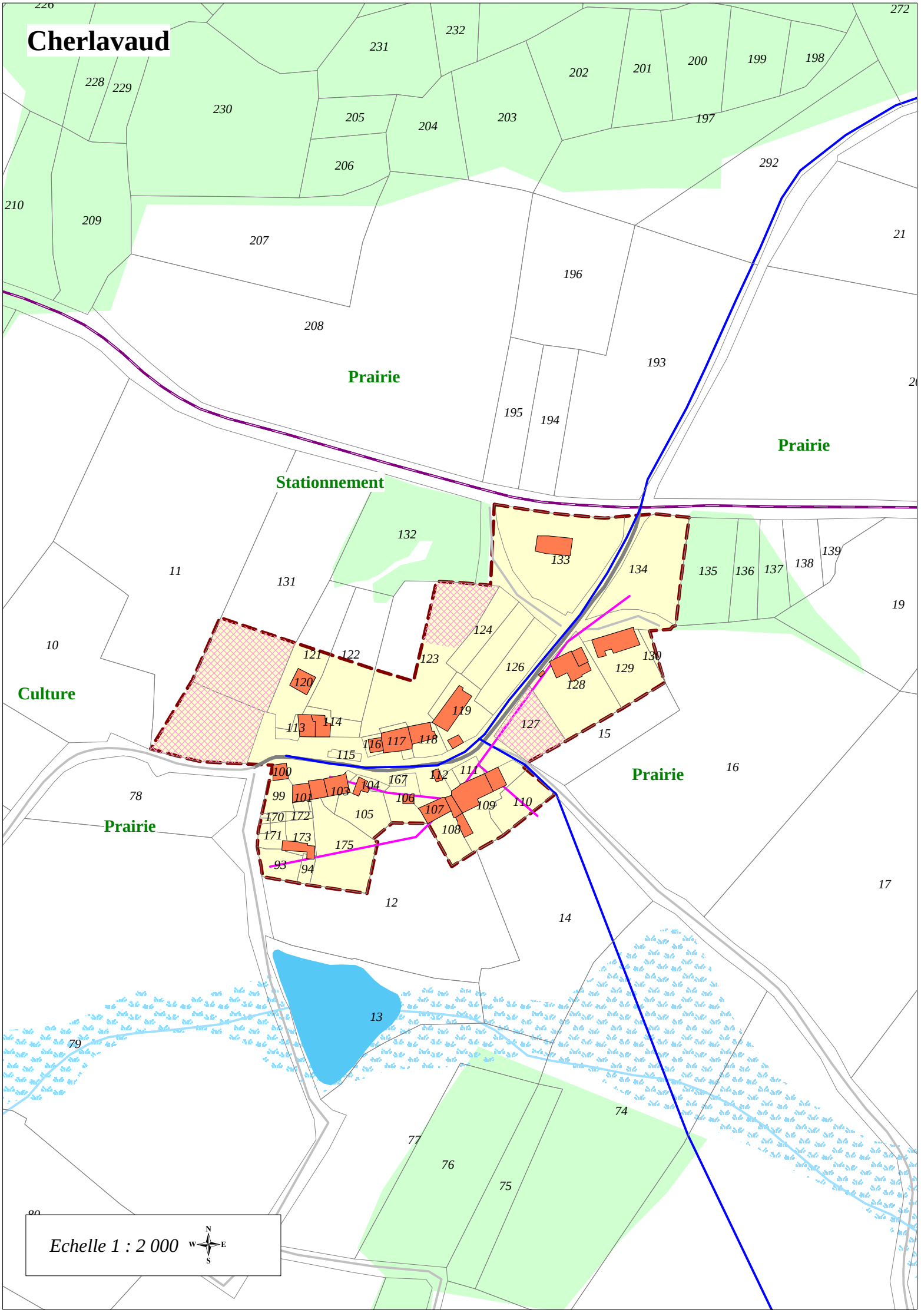
Construction « contemporaine »

Murets de pierre encore présents

Perspectives plus étendues et plus lointaines

b) Diagnostic agricole

Le village est entouré d'espaces agricoles productifs (prairies, céréales). La transition est nette entre les zones déjà urbanisées et les zones de productions agricoles. Il n'y a aucun bâtiment agricole dans le village.


Cherlavaud
Prairie
Stationnement
Culture
Prairie
Prairie
Prairie
Echelle 1 : 2 000
N
W
E
S

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- La présence d'espaces agricoles autour du village.
- La présence d'une zone humide avec un étang au sud.
- Un habitat compact à ne pas trop développer.
- Une demande de terrains constructibles (CU refusé sur la parcelle ZL n°17, demande sur la parcelle ZL n°131).

d) Les choix retenus : justification et objectifs

Le choix des zones constructibles vise à :

- Limiter la dispersion de l'habitat. Respecter les limites actuelles du village.
- Eviter les disparitions supplémentaires des arbres et des haies. La zone constructible est donc souvent réduite en profondeur pour « contraindre » la construction à proximité de la rue.

e) Les caractéristiques de la zone U

Surface de la zone U : 21 400 m²
Surface nette apte à la construction : 3 600 m²
Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : 3 à 4 selon les opportunités et les stratégies foncières

D.2.7. Gounéchas

a) Description du village

Le village est situé le long d'une pente. Le paysage offre des perspectives ouvertes et lointaines.
L'ancien « Cœur de village » est un petit hameau au bâti traditionnel. La route depuis le bourg arrive sur les façades d'une enfilade de maisons traditionnelles. Cette disposition reste assez peu lisible d'un point de vue paysager. On peut imaginer que le village était peut-être un cul de sac au départ et qu'un raccordement vers la route de Langeas – Villechenille a été réalisé par la suite.
Plusieurs constructions contemporaines se sont implantées dans la continuité du hameau vers le Nord sur le chemin menant à Cherlavaud. L'impact paysager reste moindre car les maisons ne sont pas visibles depuis la route.

Arrivée au cœur du village face à l'ancien hameau

Perspectives plus étendues et plus lointaines

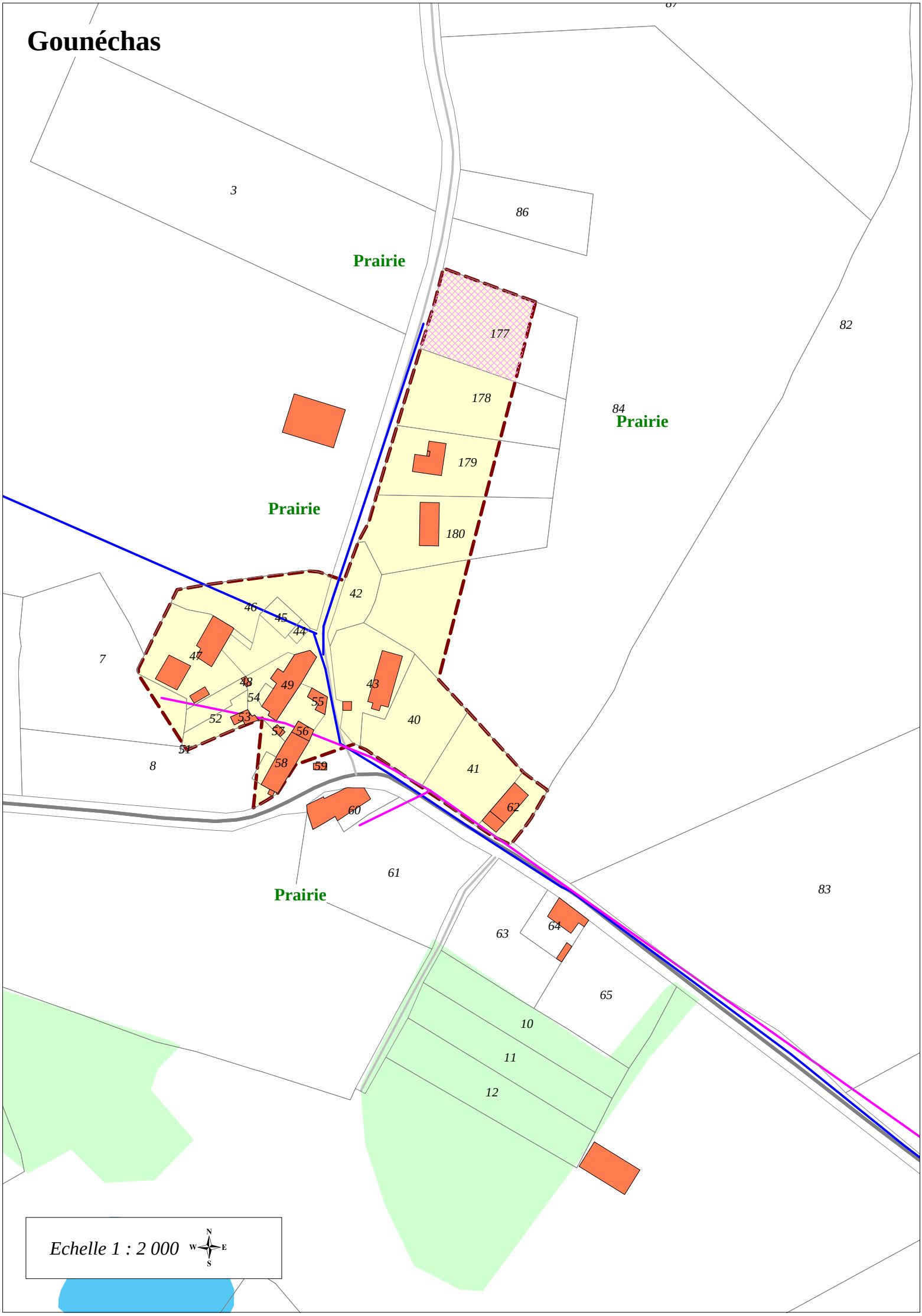
Maisons contemporaines dans une impasse …

… et dissimulées par le rideau d'arbres

b) Diagnostic agricole

Le village est entouré d'espaces agricoles productifs (prairies, céréales). Le GAEC de Villechabut exploite notamment les terrains autour du Village La construction de 3 pavillons avec une division de parcelles vient de consommer 4 500 m². Un bâtiment de stockage est présent au nord en face des nouvelles habitations.

Gounéchas


3
86
Prairie
177
178
179
180
82
84
Prairie
Prairie
42
46
45
44
47
7
48
49
43
54
55
52
53
57
56
40
51
8
58
59
41
62
60
61
Prairie
83
63
64
65
10
11
12
Echelle 1 : 2 000
N
W
E
S

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- La présence d'espaces agricoles autour du village.
- La présence de nouvelles habitations avec un CU valide pour une quatrième habitation (parcelle ZL n°177).
- Une demande de terrains constructibles (demande sur la parcelle ZM 61).

d) Les choix retenus : justification et objectifs

Le choix des zones constructibles vise à:

- Limiter la dispersion de l'habitat. Respecter les limites actuelles du village.
- Eviter les disparitions supplémentaires des arbres et des haies.
- Relier le hameau, les premières maisons du village et les maisons réparties le long de la route afin de créer un ensemble visuellement cohérent.

e) Les caractéristiques de la zone U

Surface de la zone U : 18 700 m²
Surface nette apte à la construction : 1 600 m²
Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : 1

D . 2 . 8 . Grosmont

a) Description du village

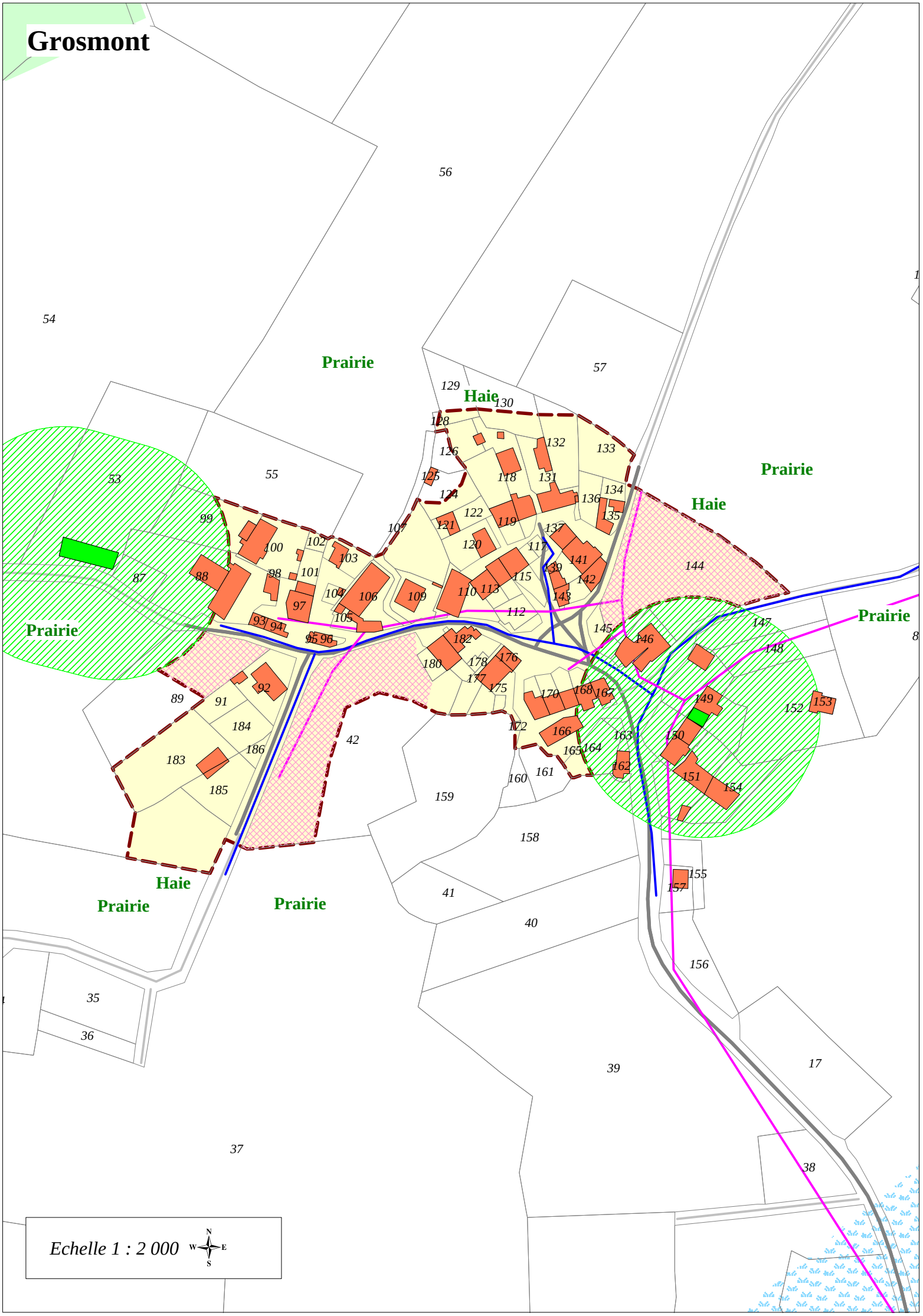
Le village, situé en haut d'un relief, s'étale linéairement le long de la route.
L'entrée principale du village (depuis la RD n°3) est marquée par une haie unilatérale d'arbres (vestige d'une haie plus importante et bilatérale ?).
Une maison contemporaine isolée apparaît toute de suite après l'entrée du village. En perspective, on aperçoit les premières maisons du village et surtout un hangar agricole qui arrête le regard.
A droite, un muret de pierres, caché par la végétation, est surmonté d'une haie qui crée une barrière infranchissable pour le regard. L'œil est alors attiré par la vaste prairie bordée d'arbres sur la gauche.
L'habitat est essentiellement traditionnel, composé de belles bâtisses regroupées, en granit, rénové, occupé ou à l'aspect abandonné.

La haie d'arbres à l'entrée du Village

La bâti traditionnel

En allant vers le village,
Regard canalisé vers la vaste prairie à gauche

Haie qui barre le regard à droite


Grosmont
Prairie
Haie
Prairie
Haie
Prairie
Prairie
Haie
Prairie
Prairie
Echelle 1 : 2 000
N
W
E
S

b) Diagnostic agricole

Le hameau est entouré de terrains agricoles (prairies) avec deux exploitations principales :
- A l'est, Bourlot Michel qui exploite les parcelles situées à l'est avec notamment des bâtiments (stockage et petite stabulation).
- Egalement à l'est, des pâtures pour chevaux.
- A l'ouest, Alain Planteligne qui exploite les parcelles situées à l'ouest avec notamment des bâtiments (stockage et petite stabulation).

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- La présence d'espaces agricoles autour du village.
- La présence de bâtiments agricoles relevant du règlement sanitaire départemental.
- Une demande de terrains constructibles (CU valides sur les parcelles ZA 40 et ZA 158, CU refusé sur la parcelle ZA 39), en sachant que ces terrains sont en ventes et ne concernent pas de réels projets de construction de la part des propriétaires.

d) Les choix retenus : justification et objectifs

Le bâti étant traditionnel et le paysage à l'identité rurale et agricole, on a donc cherché dans le choix des terrains à :

- Eviter la dispersion de l'habitat et à respecter les limites existantes du paysage.
- Limiter l'apport de bâti moderne.
- Préserver les espaces agricoles notamment au sud du village en écartant des zones constructibles les parcelles ZA n°40 et ZA n°158 pour lesquelles un certificat d'urbanisme a été délivré. Si un réel projet de construction existe, il sera réalisé pendant la période de validité du CU.

e) Les caractéristiques de la zone U

Surface de la zone U : 27 600 m²
Surface nette apte à la construction : 6 200 m²
Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : 3 à 5 selon les opportunités et les stratégies foncières.

D . 2 . 9 . La Courcelle

a) Description du village

Le village s'étale sur le versant sud d'un vallon. Le bâti est essentiellement traditionnel. On note seulement une maison moderne en contrebas du village et qui est très visible.
L'activité agricole est bien présente avec notamment un grand hangar en bas du village. Les habitations sont disposées de façon assez disparate et sans logique apparente par rapport aux autres villages de la commune - un peu comme un empilement de petits hameaux.

Construction récente en bas du village

Un petit village « blotti » à flanc de coteau

b) Diagnostic agricole

L'activité agricole est très importante autour du village à l'exception du zone boisée au sud-est entre la ruisseau de la Gasne et la voie communale n°7 en direction du stade. L'exploitation de Monsieur Jean-Claude TANTY occupe une grande partie des terrains. De nombreux bâtiments relevant du régime des installations classées (ICPE) sont situés dans le hameau et à l'extérieur (à l'ouest).

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- La présence d'espaces agricoles autour du village et de bâtiments agricoles relevant du relevant du régime des installations classées.
- La présence d'un ruisseau et d'une zone humide en bordure est du village.
- La présence de la RN 145 avec un tampon de 100 m non constructible au nord.
- Une demande de terrains constructibles (CU valides sur les parcelles ZK n°136 et ZI n°8).

d) Les choix retenus : justification et objectifs

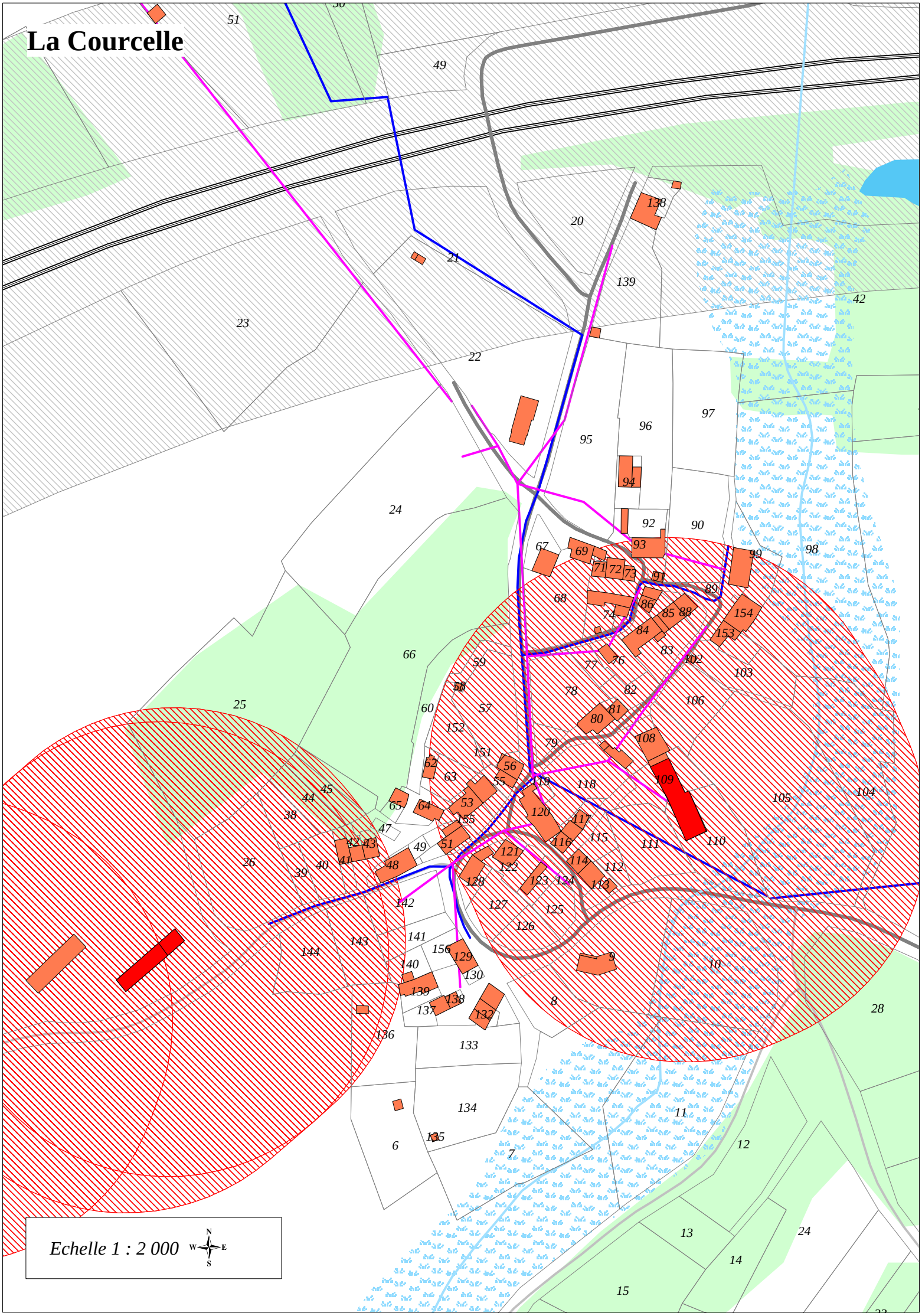
D'un point de vue paysager, le choix des zones constructibles doit respecter les enjeux suivants :

- Limiter la dispersion de l'habitat.
- Respecter les limites du village existantes.

Ces enjeux associés aux limitations dues aux zones tampons des installations agricoles expliquent le fait qu'aucune zone constructible ne peut être retenue au niveau de ce village.

e) Les caractéristiques de la zone U

Aucun terrain constructible dans le village de la Courcelle.


La Courcelle
Echelle 1 : 2 000
N
W
E
S

D . 2 . 10 . Langeas

a) Description du village

Le village de Langeas possède une structure bien particulière : très étirée. Cette situation provient du développement d'une zone d'habitations récentes vers le sud, qui s'étire jusqu'en bas du coteau marquant la vallée de la Creuse.

Ces nouvelles habitations de taille souvent importante sont majoritairement implantées sur des grands terrains, avec la vue ouverte sur les monts de Guéret et la vallée de la Creuse, dans un cadre assez privilégié. Il reste un ourlet boisé en tampon avec l'ancienne nationale (RD n°100).

Au nord du cœur du village, on trouve également quelques habitations contemporaines mais moins récentes et de taille plus modeste.

Le cœur du village offre un bâti de qualité avec du cachet.

Constructions récentes en bas du village

Les vues sont lointaines

Ourlet boisé au dessus du coteau bordant l'ancienne route nationale

Les pavillons modernes vus depuis le cœur de village : masqués par les haies

Le cœur de village

Langeas

Echelle 1 : 3 500

Zone d'extension moins récente au nord

Quelques espaces ouverts dans cette zone

b) Diagnostic agricole

La topographie du village fait que l'activité agricole est réduite et cantonnée dans la partie nord du village, moins accidentée. Les principaux exploitants sont l'EARL DARDY (bovins allaitants) et Denis GROLIERE (moutons). Deux bâtiments relevant du règlement sanitaire départemental sont situés dans la partie la plus ancienne du village (en haut).

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- La présence d'espaces agricoles au nord du village et de bâtiments agricoles relevant du relevant du règlement sanitaire départemental.
- La présence de la RD n°100 (ancienne RN 145), zone de rupture entre la zone urbanisée et les milieux naturels.
- Le relief accidenté.
- La présence de la RN 145 avec un tampon de 100 m non constructible au sud.
- La tentation d'accentuer la linéarisation de l'habitat.
- Une demande de terrains constructibles (CU valide avec un début de construction pour la parcelle ZT12 et demande en cours pour la parcelle BN 240).

d) Les choix retenus : justification et objectifs

D'un point de vue paysager, le choix des zones constructibles vise à :

- Limiter la dispersion de l'habitat. Respecter les limites du village existantes. Offrir des zones constructibles en « utilisant » les espaces encore libres au sein du village.
- Eviter les disparitions supplémentaires des arbres et des haies. La zone constructible est donc souvent réduite en profondeur pour « contraindre » la construction à proximité de la rue.
- Mieux intégrer l'extension au nord en créant une continuité avec le cœur du village.
- Respecter le cœur du village et son bâti traditionnel de qualité.

La zone U peut paraître importante mais est limitée à quelques parcelles libres et aux espaces déjà urbanisés.

e) Les caractéristiques de la zone U

Surface de la zone U : 113 200 m²
Surface nette apte à la construction : 16 800 m²
Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : 8 à 12 selon les opportunités et les stratégies foncières.

D . 2 . 11 . Laschamps

a) Description du village

Il s'agit plutôt d'un lieu dit que d'un village. Laschamps est tout petit hameau isolé sur la route de Guéret comprenant un ensemble de bâtiments avec une maison d'habitation. Le village est à proximité de la RN 145 au sud. Il est entouré de parcelles agricoles au nord et à l'ouest et d'un petit bois à l'est.

b) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- La présence d'espaces agricoles autour du village.
- La présence d'un bois à l'est du village.
- La présence de la RN 145 avec un tampon de 100 m non constructible au sud.
- Une faible pression foncière.

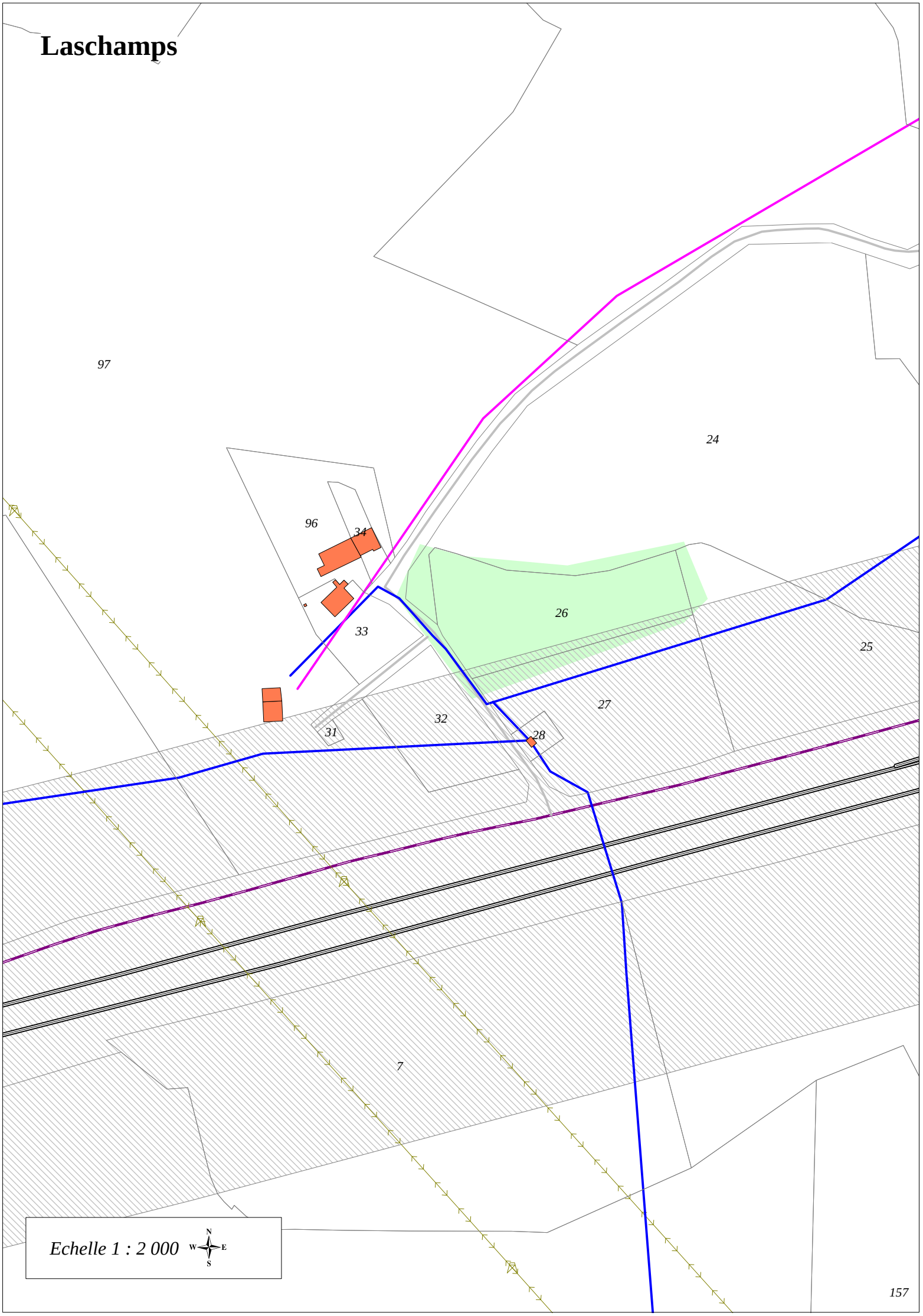
c) Les choix retenus : justification et objectifs

Il a été décidé de ne pas créer de zones constructibles dans ce village.

d) Les caractéristiques de la zone U

Aucun terrain constructible dans le village de Laschamps

Laschamps



D . 2 . 12 . Les Monts

a) Description du village

Il s'agit plutôt d'un lieu dit que d'un village. Les Monts est tout petit hameau en continuité du village de Villechabut comprenant un ensemble de 4 bâtiments. Le village est entouré de parcelles agricoles bocagères avec un réseau de haies encore bien présent.

b) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

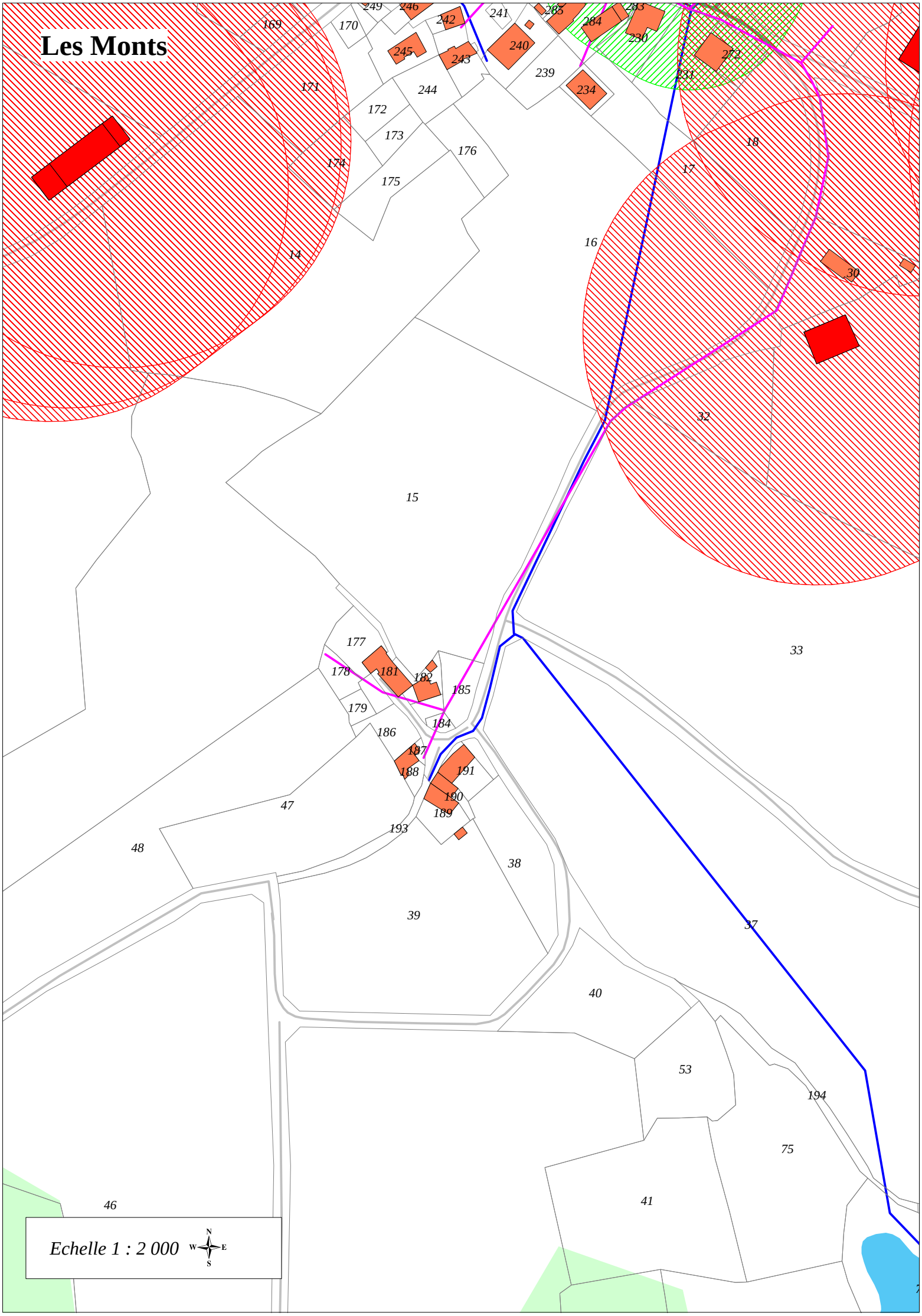
- La présence d'espaces agricoles autour du village.
- La présence de haies.
- Une faible pression foncière.

c) Les choix retenus : justification et objectifs

Il a été décidé de ne pas créer de zones constructibles dans ce village.

d) Les caractéristiques de la zone U

Aucun terrain constructible dans le village des Monts.


Les Monts
169
170
249
246
242
241
285
284
283
230
245
243
240
272
239
231
234
171
244
172
173
176
174
175
18
17
16
14
30
32
15
33
177
178
181
182
185
179
184
186
187
188
191
190
189
193
47
48
38
39
37
40
53
194
75
41
46
Echelle 1 : 2 000
N
W
E
S

D . 2 . 13 . Le Moulin d'Ajain

a) Description du village

Il s'agit plutôt d'un lieu dit que d'un village. Il y a juste une construction isolée contemporaine, en limite d'une zone boisée. Il n'est pas souhaitable d'artificialiser les lieux en apportant d'autres constructions neuves.

Vue du Moulin d'Ajain depuis la D 3

b) Diagnostic agricole

Si la forêt est omniprésente autour du bâti, les quelques parcelles agricoles au nord sont exploitées par le GAEC des Gardes (AT n°106, 107, 108). Ces terrains agricoles permettent de conserver des zones ouvertes et de maintenir un certain cadre de vie. Elles doivent absolument être préservées.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- La présence d'espaces agricoles au nord du village.
- La présence de zones boisées tout autour du bâti.
- La présence d'une zone humide au sud.
- Une faible pression foncière.

d) Les choix retenus : justification et objectifs

Il n'est pas souhaitable d'artificialiser les lieux en apportant d'autres constructions neuves.

e) Les caractéristiques de la zone U

Aucun terrain constructible dans le village du Moulin d'Ajain

Le Moulin d'Ajain
Le Moulin du Creuzet
Bois-Lavaud
Prairie
Le Moulin du Creuzet
Le Moulin d'Ajain
Echelle 1 : 4 000
N
W
E
S

D . 2 . 14 . Le Moulin du Creuzet

a) Description du village

Le village est un petit hameau situé le long d'un petit ruisseau (ancien moulin comme le nom l'indique). Le paysage est fermé, cloisonné par le bocage et en cours de fermeture : les anciennes parcelles exploitées sont en cours de colonisation par la végétation ligneuse, mais restent identifiables par la présence de murets de pierre.

Le bâti est traditionnel et bien rénové vers le ruisseau. Les petits murets de pierre renforcent encore l'aspect préservé du hameau.

Arrivée sur le Hameau par la D 16

Muret de pierre

Le petit ruisseau

Bâti ancien rénové

b) Diagnostic agricole

Le village est entouré de forêt. Les rares parcelles agricoles sont des pâtures pour les chevaux du centre équestre du Grand Verger à Moulantier (AW n°43, 44, 73). Ces parcelles doivent conserver leur vocation agricole.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- La présence d'espaces agricoles au nord du village.
- La présence de zones boisées tout autour du bâti.
- La présence d'une zone humide et d'un ruisseau à proximité des bâtiments.
- Une faible pression foncière.

d) Les choix retenus : justification et objectifs

Aucune zone constructible : hameau préservé qu'il ne faut pas artificialiser.

e) Les caractéristiques de la zone U

Aucun terrain constructible dans le village du Moulin du Creuzet

D . 2 . 15 . Le Pont à la Dauge

a) Description du village

Le village est situé en bordure de la Creuse, inséré entre l'ancienne route nationale (RD n°100) et la nouvelle 2 x 2 voies. Cette dernière est bien présente tant visuellement que auditivement.

Essentiellement traditionnel, le bâti est disposé de façon éparse à proximité de l'ancienne route. On trouve un bâti plus contemporain à l'est.

Le caractère rural et agricole est bien présent

Le village a été fortement déstructuré par l'ancienne nationale : création d'un axe qui n'existait pas avant.

Vue vers l'est : à gauche zone résiduelle coincée entre la route initiale et l'ancienne nationale

La même zone vue en direction du nord : un espace sans fonction identifiable

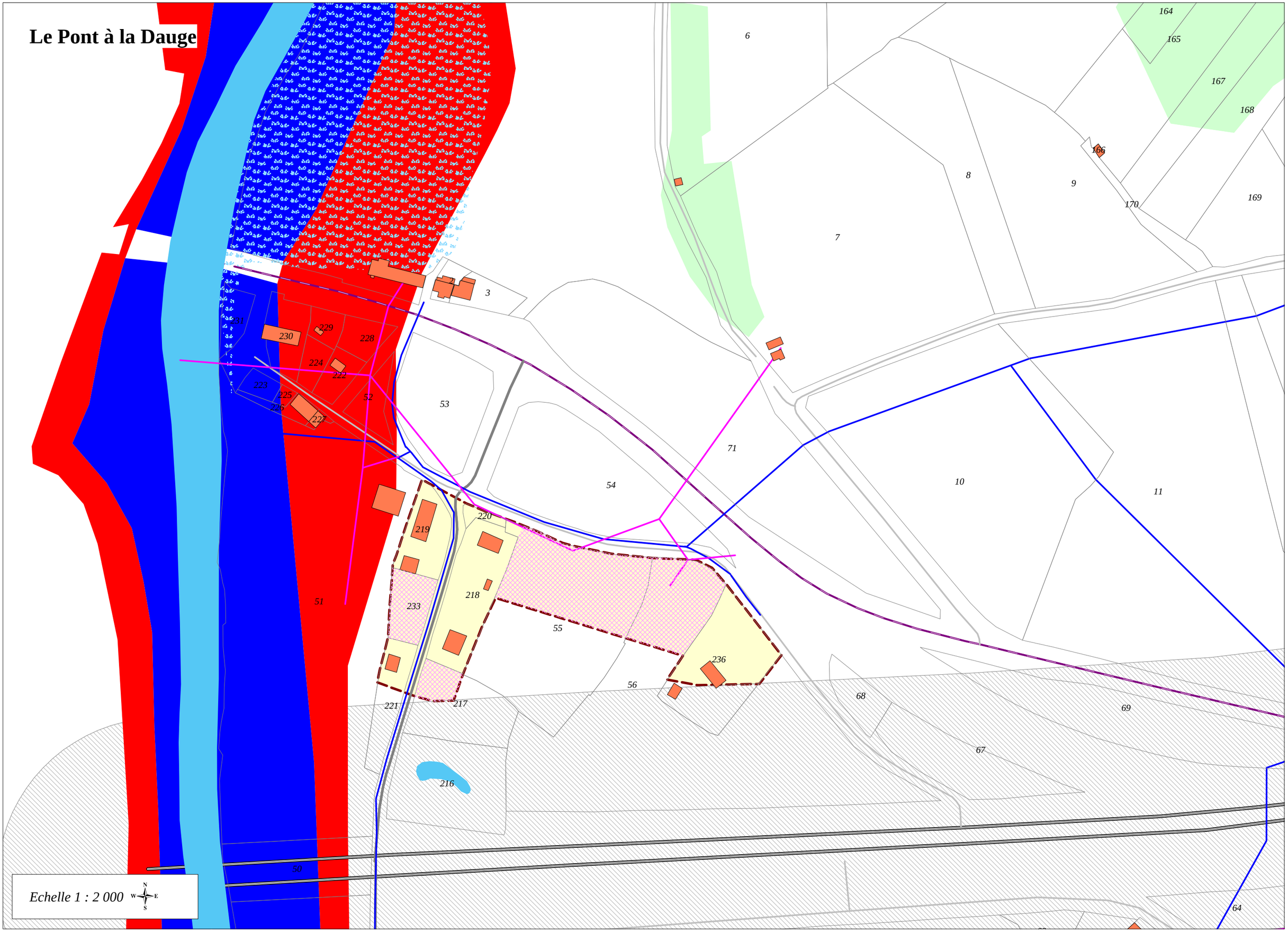
Les arbres masquent en partie la nouvelle nationale

Le pont sur la Creuse : de l'autre côté habitations récentes sur la commune de Sainte-Feyre

b) Diagnostic agricole

La configuration du village avec la RN 145, la RD n°100 et la Creuse réduit l'activité agricole à quelques pâturages et des jardins. Dans le village, on note la présence d'une petite exploitation.

Le Pont à la Dauge



c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- La présence de zones de débordement de la Creuse.
- La présence d'espaces agricoles au nord du village.
- La présence de la RN 145 avec un tampon de 100 m non constructible au sud.
- La présence de la RD n°100, zone de rupture entre la zone urbanisée et les milieux naturels et agricoles.
- La présence d'une zone humide le long de la Creuse.
- Une demande de terrains constructibles mais sur une zone assez étendue à l'écart du bâti existant.

d) Les choix retenus : justification et objectifs

D'un point de vue paysager, le choix des zones constructibles répond aux enjeux suivants :

- Limiter la dispersion de l'habitat. Respecter les limites actuelles du village.
- Compléter la zone d'extension à l'est pour créer une continuité avec le reste du village et restructurer le village.
- Conserver une zone tampon entre la partie principale du village et l'ancienne route nationale.
- Eviter les disparitions supplémentaires des arbres et des haies. Surtout au regard de la nouvelle 2 x 2 voies.

D'autre part, les zones constructibles s'écartent :

- Des zones de débordement de la Creuse
- De la RN 145 avec ses nuisances sonores

e) Les caractéristiques de la zone U

Surface de la zone U : 16 000 m²
Surface nette apte à la construction : 7 900 m²
Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : 4 à 6 selon les opportunités et les stratégies foncières

D . 2 . 16 . Loubiers

a) Description du village

On peut distinguer 2 zones :

- 1ère zone : habitations situés le long de la RD n°3. Perçus comme étant en dehors du village.
- 2ème zone : village réparti linéairement le long d'une route en légère pente. En contrebas, zone humide. L'entrée dans le village est peu marquée.

L'habitat est réparti linéairement le long des routes, façades tournées vers la route. Le bâti contemporain est plutôt situé en arrière plan du bâti traditionnel. L'habitat traditionnel est composé de belles bâtisses en granit, rénovées, occupées ou à l'aspect abandonné.
A l'entrée ouest du village, la vue est ouverte sur une prairie humide.

Prairie humide

Habitat traditionnel délaissé

b) Diagnostic agricole

Loubiers est un village très agricole avec des terrains exploités par deux agriculteurs :
Mme BOURLIOT à l'ouest avec la présence de nombreux bâtiments qui relèvent du régime des installations classées.
- l'EARL de la Perlière qui exploite de nombreuses grosses parcelles à l'ouest.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- La présence d'espaces agricoles productifs autour du village.
- La présence de bâtiments agricoles relevant du relevant du régime des installations classées.
- La présence d'une importante zone humide immédiatement au nord des zones bâties.
- Une demande de terrains constructibles à l'est (parcelles n°AE n°205 et 206).

d) Les choix retenus : justification et objectifs

Seule la partie est du village requiert les conditions pour accueillir une nouvelle construction, notamment pour satisfaire la demande du propriétaire des parcelles qui a un véritable projet à court terme. La zone U comprend donc la partie actuellement urbanisée dans sa partie sud et est. La partie nord étant trop proche de la zone humide.

Loubiers

Echelle 1 : 2 000

N
W E
S

e) Les caractéristiques de la zone U

Surface de la zone U : 5 900 m²
Surface nette apte à la construction : 500 m²
Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : 1

D . 2 . 17 . Moulantier

a) Description du village

Le village est situé à proximité du Bourg, en bordure de la RD n°11, route assez passante (route de Ladapeyre). Il est réparti autour de 3 rues : une en parallèle de la RD et 2 autres reliant cette rue principale à la RD.
On note :

- Une zone d'extension à la surface assez importante à l'ouest avec des maisons contemporaines sur de vastes parcelles. Il y a encore des maisons en construction et des terrains à vendre.
  L'entrée du village par cette zone est peu lisible : une maison « moderne » isolée puis un virage à angle droit pour arriver dans la rue principale.
- Une zone au cœur du village à l'habitat traditionnel avec de belles bâtisses rénovées en granit. Des murets et de hauts murs de pierres font figure de terrasses Il y a peu d'habitat à l'aspect abandonné.
  De fait, l'ensemble du village a un aspect « dynamique » et vivant.
- En reliant la route de Ladapeyre depuis le cœur du village, on retrouve en périphérie des maisons plus contemporaines.

Le cœur de village et le bâti traditionnel

Les murs en pierre

Exemple de bâti contemporain

Entrée Ouest du village : serre à l'abandon

Moulantier

Prairie
Prairie
Prairie
Prairie
Prairie
Prairie
Prairie
Jardins
jardins
Culture

Echelle 1 : 2 000

b) Diagnostic agricole

La partie bâtie est entourée de parcelles agricoles, à l'exception de la partie sud-est de l'autre côté de la route occupée par un important massif forestier. A l'ouest et au nord, les grandes parcelles sont très productives. A l'est, plusieurs bâtiments de deux exploitations marquent la sortie du village : le centre équestre du grand verger et Mme SENOTIER. Deux bâtiments relèvent du règlement sanitaire départemental.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- La présence d'espaces agricoles productifs autour du village.
- La présence de bâtiments agricoles relevant du relevant du règlement sanitaire départemental.
- La présence de la route départementale, rupture entre la zone bâtie et les zones naturelles.
- Une forte pression foncière avec des demandes de terrains constructibles (2 permis de construire en cours, 2 CU valides au cœur du village, 1 CU refusé sur la parcelle ZE n°42).

d) Les choix retenus : justification et objectifs

D'un point de vue paysager, la dispersion de l'habitat et le respect des limites actuelles du village ont été déterminant. Aussi, la zone constructible a été limitée au nord de la route de Ladapeyre, d'autant plus qu'il y a déjà une dynamique de construction assez forte au cœur de Moulantier.

e) Les caractéristiques de la zone U

Surface de la zone U : 74 800 m²
Surface nette apte à la construction : 4 100 m²
Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : 2 à 3 selon les opportunités et les stratégies foncières.

D . 2 . 18 . Neuville

a) Description du village

Ce village, situé dans un vallon et ouvert sur la campagne en bordure d'une vaste zone humide possède une vocation largement agricole.

b) Diagnostic agricole

Neuville est un village très agricole avec deux grosses exploitations dont les bâtiments relèvent régime des installations classées :
- le GAEC des Gardes avec une très grosse stabulation au cœur du village et des terrains au nord.
- l'EARL de la Perlière qui exploite la totalité des parcelles au sud avec des bâtiments également dans la partie sud du village.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

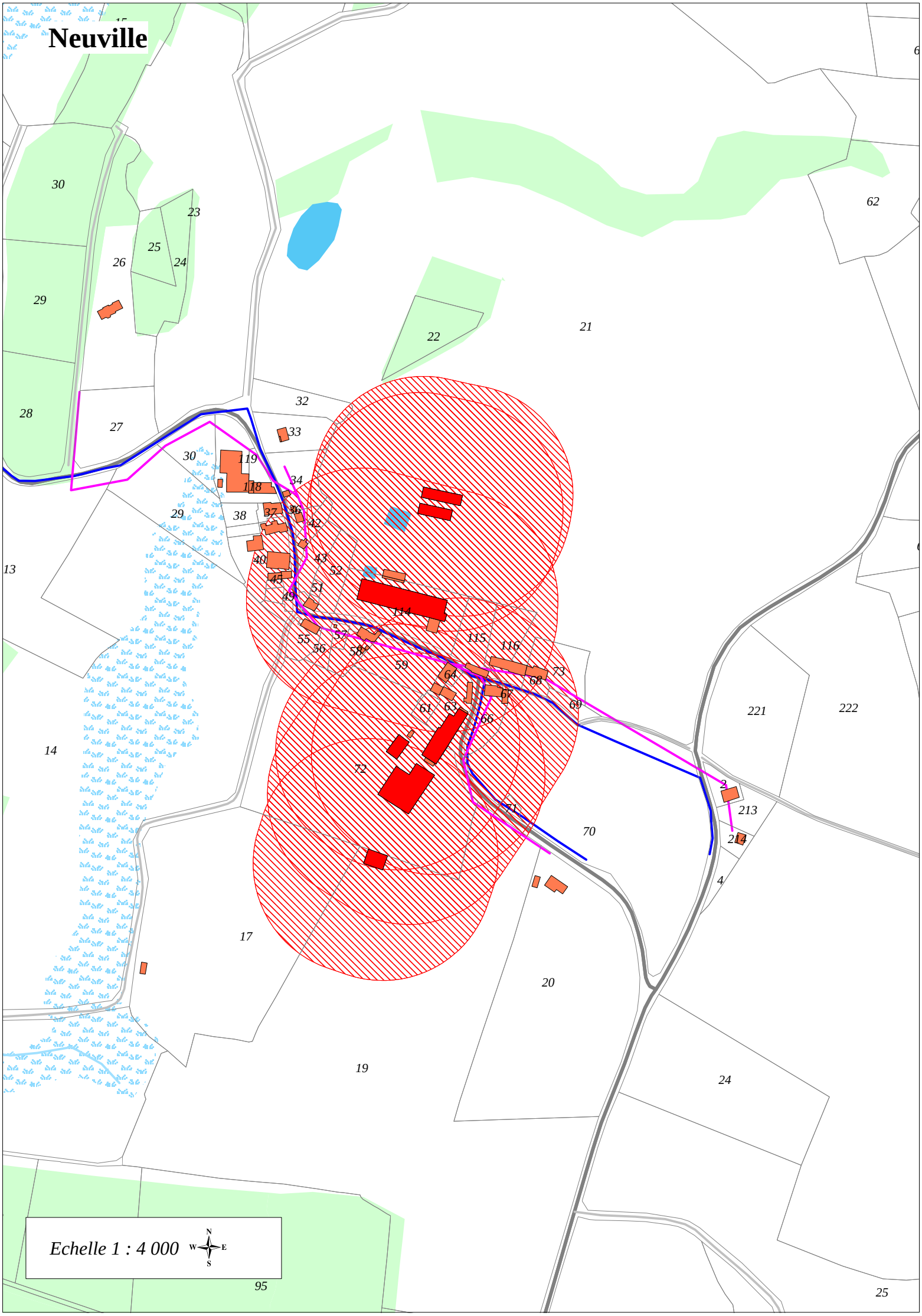
- La présence d'espaces agricoles productifs autour du village.
- La présence de bâtiments agricoles relevant du relevant du régime des installations classées.
- La présence d'une zone humide immédiatement à l'ouest des zones bâties.

d) Les choix retenus : justification et objectifs

Les contraintes sont trop nombreuses et la demande trop faible pour créer une zone constructible. Nous avons évité la dispersion de l'habitat avec ses contraintes paysagères et de consommation d'espaces au regard de l'agriculture et des zones naturelles.

e) Les caractéristiques de la zone U

Aucun terrain constructible dans le village de Neuville


Neuville
Echelle 1 : 4 000
N
W
E
S

D . 2 . 19 . Pont à Libaud

a) Description du village

Le village est situé dans un méandre, en bordure de la Creuse et en limite de commune.
Les habitations sont réparties le long de la route ou perpendiculairement à la rue qui descend vers l'ancien moulin. Le bâti essentiellement traditionnel est soit rénové, soit délaissé. Un point important à noter sur le village est la proximité de la carrière et le passage très fréquent des camions en provenance de cette carrière. L'ensemble crée des nuisances très importantes.

Vue sur la carrière depuis le village

En bas du village, camion au passage sur le pont enjambant la Creuse

b) Diagnostic agricole

La configuration du village fait que les terrains agricoles sont assez limités et sont plutôt des petites prairies naturelles entourées de haies. Plus on s'éloigne du village, plus les parcelles deviennent importantes et productives. Aucun agriculteur n'est installé dans le village.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- La partie basse du méandre est située en zone de débordement de la Creuse.
- Le trafic important des camions de la carrière.
- Les nuisances sonores de la carrière.
- Une faible pression foncière et une faible demande de terrains constructibles.

d) Les choix retenus : justification et objectifs

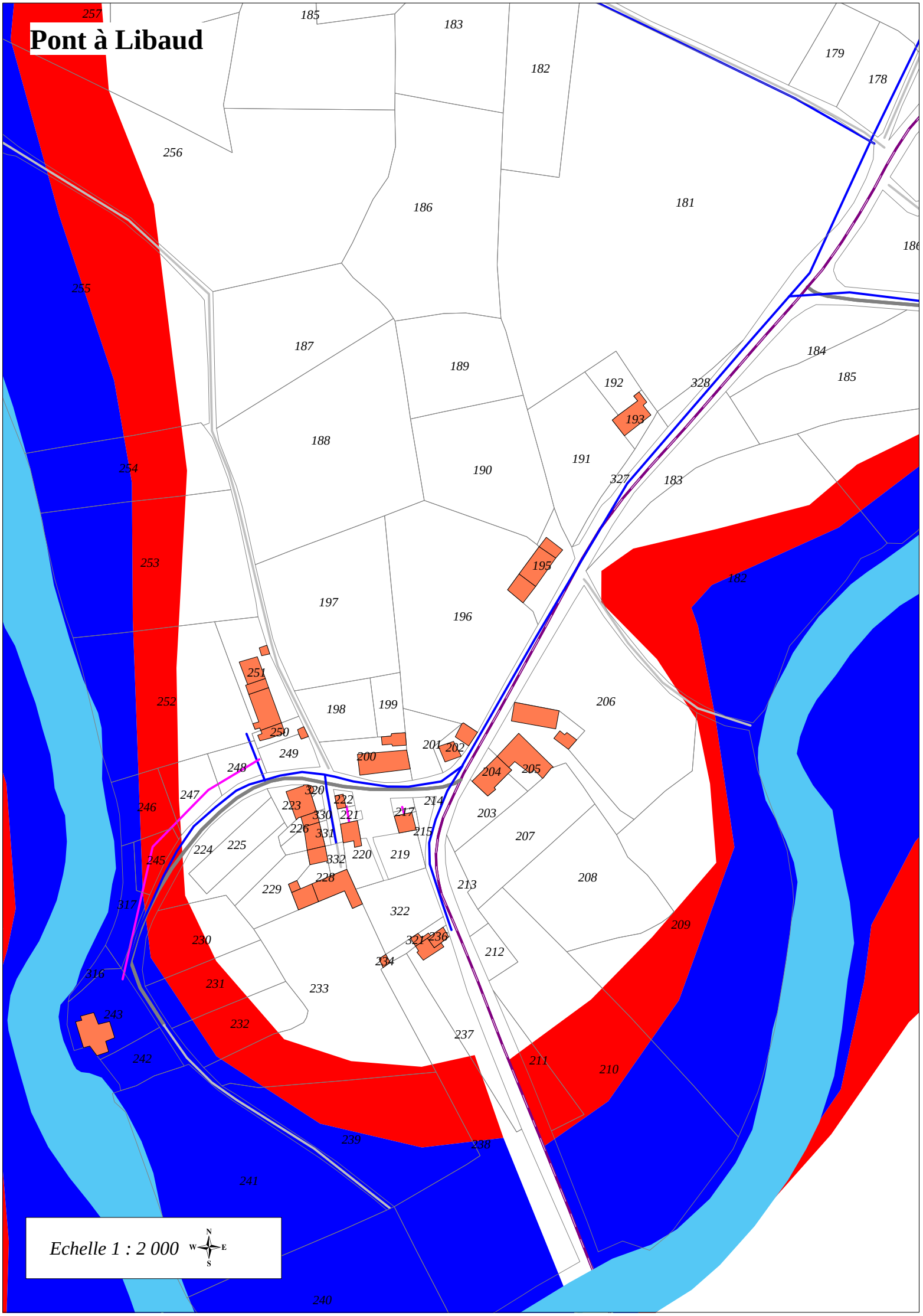
Sur ce village, les enjeux paysagers sont :

- Limiter la dispersion de l'habitat. Respecter les limites actuelles du village.
- Intégrer les nouvelles habitations en continuité avec les habitations existantes.
- Eviter les disparitions supplémentaires des arbres et des haies. En particulier, au regard de la carrière.

Au regard des enjeux paysagers et des fortes nuisances occasionnées par la carrière, nous avons jugé préférable de ne retenir aucune zone constructible.

e) Les caractéristiques de la zone U

Aucun terrain constructible dans le village de Pont à Libaud.


Pont à Libaud
257
185
183
182
179
178
256
186
181
255
187
189
184
185
192
328
193
188
191
254
190
327
183
253
195
182
197
196
251
252
198
199
206
250
249
200
201
202
204
205
248
247
320
222
214
246
223
330
221
217
203
226
331
215
207
224
225
220
219
245
332
228
208
229
213
317
322
209
230
321
236
212
316
231
233
234
243
232
237
242
211
210
239
238
241
240
Echelle 1 : 2 000
N
W
E
S

D . 2 . 20 . Puy Gaillard

a) Description du village

Le village est situé non loin du bourg d'Ajain, à proximité de la RD n°11 (route de Ladapeyre).
L'entrée principale du village est fortement marquée par un bâti contemporain implanté sur des parcelles de taille importante.
Une place arborée marque lisiblement le cœur du village d'origine. L'habitat traditionnel est composé de belles bâtisses rénovées en granit. Très peu ont un aspect abandonné.

Les maisons contemporaines sont implantées sur des parcelles aux surfaces importantes par rapport à celles des maisons anciennes. Elles se répartissent depuis le cœur du village jusqu'à sa périphérie, en bordure de la route départementale.

Entrée sud : bâti contemporain sur une grande parcelle

Place du village

A proximité du cœur du village : bâti contemporain

Bâti traditionnel en arrière plan

b) Diagnostic agricole

Les terrains agricoles sont situés sur une large partie ouest. Sur le reste des environs du village, la forêt occupe tous les espaces. Les terrains, même ceux situés au cœur du village, sont ceux de l'exploitation du GAEC

Puy Gaillard

Prairie

Prairie

Jardins

Echelle 1 : 2 000

N
W E
S

DEVENAS (bovins allaitants) avec des bâtiments qui relèvent du régime des installations classées et d'autres bâtiments en cours de montage plus à l'ouest (parcelle ZD n°20).
Des bâtiments d'une autre exploitation (Aurélien VIGNANE) sont situés dans le village et relèvent du règlement sanitaire départemental.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- La présence d'espaces agricoles productifs autour du village.
- La présence de bâtiments agricoles (régime des installations classées et règlement sanitaire départemental).
- La présence de zones boisées.
- La présence d'une importante zone humide immédiatement à l'ouest des zones bâties.
- Une forte pression foncière avec des demandes de terrains constructibles (1 CU valide sur la parcelle AP n°64, 1 CU refusé sur la parcelle ZE n°19, 1 CU en cours d'instruction sur la parcelle AP n°119).

d) Les choix retenus : justification et objectifs

D'un point de vue paysager, les objectifs visés par ces choix sont :

- Limiter la dispersion de l'habitat dans un village qui a déjà connu une extension importante.
- Pour les nouvelles constructions, limiter les destructions des haies et rapprocher les maisons des rues en cohérence avec la structure actuelle du village (maison en bordure des parcelles). Pour ce faire, les zones constructibles sont volontairement limitées en profondeur sur les parcelles.
- Conserver une zone tampon autour de la route de Ladapeyre.

e) Les caractéristiques de la zone U

Surface de la zone U : 49 900 m²
Surface nette apte à la construction : 8 000 m²
Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : 5 à 6 selon les opportunités et les stratégies foncières.

D . 2 . 21 . Rameix

a) Description du village

En arrivant par l'ouest, Rameix apparaît peu de temps après la traversée d'un massif forestier (le plus important en surface sur le territoire communal).
L'entrée de village est peu lisible car elle se fait dans une zone de bâti traditionnel abandonné avec de nombreux terrains en friche. L'ensemble donne une impression de village abandonné : terrains envahis par la friche, maisons fermées, éboulis.

Le village est situé sur une zone assezplate avec peu de perspectives sur la campagne environnante car haies et maisons limitent les perspectives. D'autant plus que la végétation (arbres, arbustes) est très présente et ferme le paysage.

L'habitat, essentiellement traditionnel, est réparti linéairement le long des routes, façades tournées vers la route.
En périphérie du village, une entreprise de charpente n'est visible qu'à sa proximité immédiate. Elle se distingue bien de la zone des habitations. Sa nature (zone d'activité) est donc bien lisible dans le paysage, sans impact notable.

Entrée ouest : arrivée dans un village à l'aspect abandonné

Entrée est : entrée plus lisible que l'entrée ouest

Bâti traditionnel de qualité mais à l'abandon

Petits murets de pierres encore bien présents

Rameix

Prairie

Prairie

Prairie

Prairie

Prairie

Entreprise charpente

Friche

Gîte

Echelle 1 : 2 000

N

W

E

S

Entrée Sud du village : vaste hangar agricole à l'ouest

A l'opposé, rénovation de qualité : gîte.

Entrée de l'entreprise de charpente

Vue depuis l'entrée de l'entreprise en direction du village

b) Diagnostic agricole

L'habitat compact du village entraîne une rupture franche entre les zones urbanisées et les zones agricoles en périphérie. Tout autour du village, les prairies bocagères sont pâturées par les bovins du GAEC JARROIR dont les bâtiments sont situés au sud du village. En limite des habitations (sud), un hangar de stockage (M DECHIRON) ne sert plus car il n'y a plus de bêtes.

Le zonage devra se limiter aux espaces déjà urbanisés afin de prendre en compte le bocage environnant.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- La présence d'espaces agricoles autour du village.
- La présence de zones bocagères (corridor écologique et intérêt paysager autour du village).
- Un bâti existant à l'abandon avec un potentiel important de reconquête.
- Une pression foncière modérée avec une demande de certificat d'urbanisme en cours sur la parcelle AL 101 et une demande refusée sur la parcelle AL n°107.
- La présence d'une entreprise avec un léger potentiel de développement.

d) Les choix retenus : justification et objectifs

D'un point de vue paysager, les objectifs visés par ces choix sont :

- Limiter la dispersion de l'habitat. Respecter les limites actuelles du village, avec cependant le maintien d'espaces non constructibles (parcelle AL 107p).
- Dans ce village, la priorité serait plutôt de revaloriser l'existant avec des rénovations de qualité. D'autant plus qu'il y a très peu de bâti contemporain.
- Au niveau de l'entrée sud, la zone constructible s'étend sur la partie opposée au gîte rénové pour marquer l'entrée du village et masquer un long hangar agricole attirant le regard.

e) Les caractéristiques de la zone U

Surface de la zone U : 59 600 m²
Surface nette apte à la construction : 2 775 m²
Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : 2

D . 2 . 22 . Roudeau

a) Description du village

Le village est situé sur une zone plate, au paysage ouvert, offrant des perspectives étendues et lointaines.

Le bâti, essentiellement traditionnel, est soit rénové, soit délaissé. Comme souvent, le village est issu d'un hameau traditionnel auquel se sont ajoutés des habitations sans recherche d'une logique spatiale particulière. Ainsi, on trouve les maisons plus récentes aux entrées du village. Elles semblent isolées du cœur du village.
La RD n°3 scinde le village en deux.

Les abords parfois peu entretenus de certaines habitations donnent un aspect peu accueillant au village.

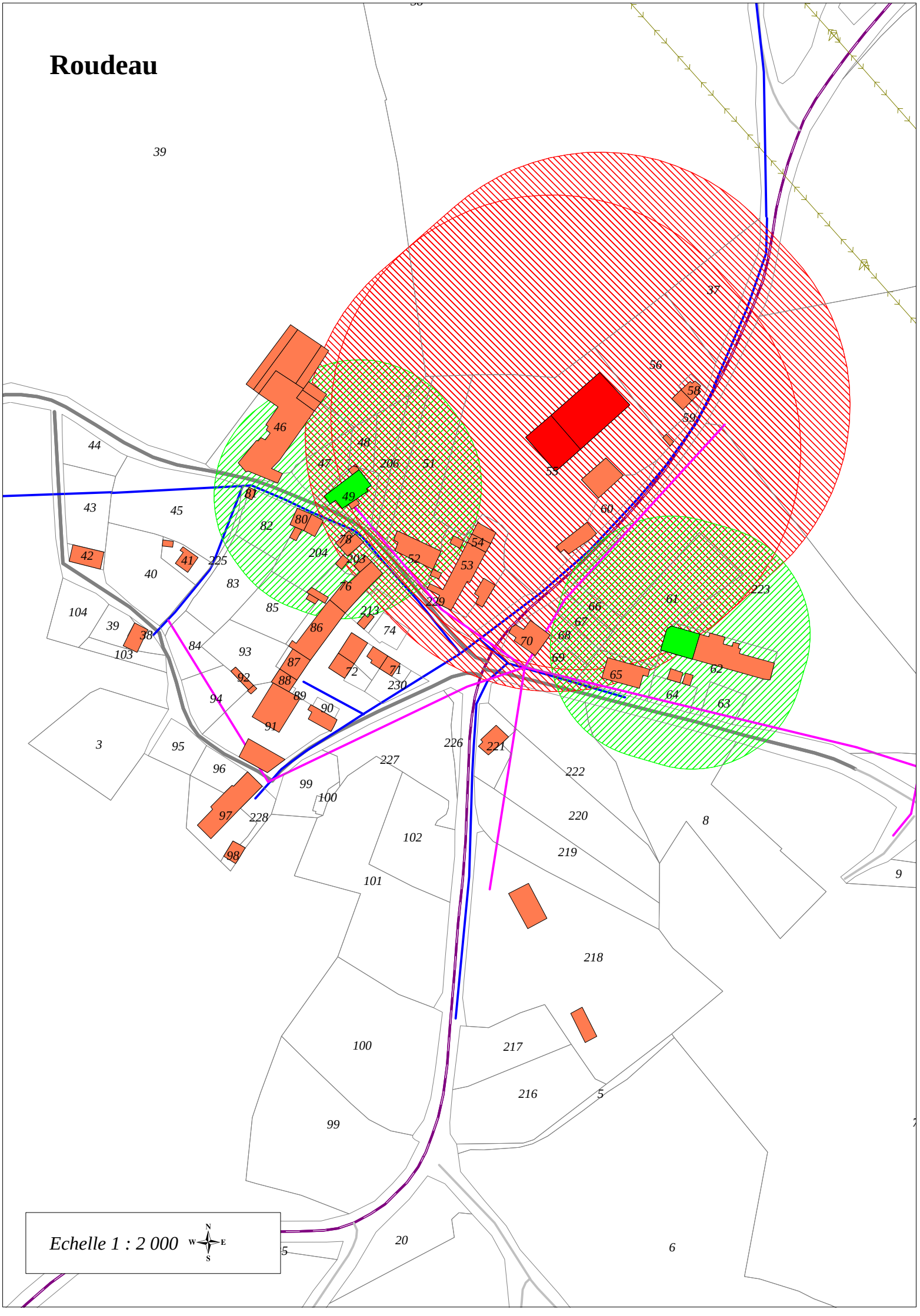
A noter également, le passage très fréquent des camions en provenance de la carrière située vers le Pont à Libaud.

Sortie du village vers le sud : vues ouvertes et lointaines

Cœur du village : hameau traditionnel

Bâti traditionnel

Roudeau


39
37
56
58
59
46
48
47
206
51
53
44
43
45
49
81
60
82
80
78
54
42
41
225
204
203
52
53
40
83
76
229
61
223
104
85
213
66
39
86
74
67
38
84
93
87
72
71
70
68
103
92
88
230
69
65
62
94
89
64
63
90
91
3
95
226
221
227
222
96
99
100
97
228
102
220
8
98
219
9
101
218
100
217
216
5
99
20
6
Echelle 1 : 2 000
N
W
E
S

b) Diagnostic agricole

Le village de Roudeau est entouré de très grandes parcelles agricoles très productives rattachées à plusieurs exploitations :
- EARL AUFAURE, relevant du régime des installations classées avec des bâtiments au nord du village.
- Christophe JOLIVET, relevant du règlement sanitaire départemental avec des bâtiments à l'ouest.
- M. Bernard MAUBLANC, relevant du règlement sanitaire départemental avec des bâtiments à l'est.

Le village a donc une forte vocation agricole qu'il convient de préserver.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- La présence d'espaces agricoles productifs autour du village.
- La présence de bâtiments agricoles (régime des installations classées et règlement sanitaire départemental).
- Un important trafic routier avec les camions s'approvisionnant à la carrière.
- Une faible pression foncière.

d) Les choix retenus : justification et objectifs

Sur ce village, les enjeux paysagers sont :
- Limiter la dispersion de l'habitat. Respecter les limites actuelles du village.
- Intégrer les nouvelles habitations en continuité avec les habitations existantes.
- Préserver les zones agricoles.

Au regard des enjeux paysagers, agricoles et des fortes nuisances occasionnées par la carrière, nous avons jugé préférable de ne retenir aucune zone constructible.

e) Les caractéristiques de la zone U

Aucun terrain constructible dans le village de Roudeau.

D . 2 . 23 . Rougnat

a) Description du village

Le village est situé sur une zone haute du relief mais malgré cela, il y a peu de perspectives sur le paysage car haies et maisons limitent l'ouverture. Les haies bocagères deviennent de plus en plus artificielles quand on se rapproche du cœur du village (thuyas ou autre haies mono spécifiques).
L'entrée au sud est marquée par la présence de maisons modernes isolées dans des parcelles de belle taille.
L'habitat est réparti linéairement le long des routes, façades tournées vers la route. On peut distinguer 2 zones distinctes d'habitations séparées par des prairies et des jardins.

- Un habitat moderne très récent ou des années 1980.
- Un habitat traditionnel de belles bâtisses en granit, rénovées, occupées ou à l'aspect abandonné. Au cœur de cet habitat traditionnel ressemble à un hameau agricole laissé un peu à l'abandon.

Visuellement il y a une discontinuité dans l'habitat (zones de jardins intermédiaire)
En périphérie du village, le paysage s'ouvre ponctuellement sur la campagne bocagère offrant des perspectives plus étendues.

Habitat récent

Ancien hameau un peu délaissé au cœur du village

Rénovation de qualité

Ouverture sur le Bocage

Rougnat

Prairie

Prairie

Prairie

Prairie

Prairie

Echelle 1 : 2 000

N W E S

Arrivée par l'Est : vue fermée

Arrivée depuis le Sud du village

b) Diagnostic agricole

Le village est entouré de parcelles agricoles rattachées à deux exploitations :
- EARL des RODDES, à l'ouest et au sud-ouest avec un ensemble important de bâtiments relevant du régime des installations classés. Cette exploitation a un projet de stabulation au sud, à l'écart du village.
- Pierre RIVIERE, au nord avec des bâtiments relevant du règlement sanitaire départemental.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- La présence d'espaces agricoles productifs autour du village.
- La présence de bâtiments agricoles (régime des installations classées et règlement sanitaire départemental).
- Une discontinuité de l'habitat avec deux entités pouvant être réunies.
- Une faible pression foncière.

d) Les choix retenus : justification et objectifs

D'un point de vue paysager, les objectifs visés par ces choix sont :

- Limiter la dispersion de l'habitat dans un village à la disposition village – rue et à l'habitat majoritairement traditionnelle.
- Renforcer la cohérence visuelle du village en créant une continuité d'habitat entre la partie au sud et la partie au nord.

e) Les caractéristiques de la zone U

Surface de la zone U : 29 300 m²
Surface nette apte à la construction : 3 900 m²
Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : 2 à 3 selon les opportunités et les stratégies foncières.

D . 2 . 24 . Villandry

a) Description du village

Le village s'étale sur la pente qui descend vers la Creuse. Située juste au dessus du village, la RN 145 est bien présente tant visuellement que auditivement.

Le bâti, essentiellement traditionnel, est réparti linéairement le long de la route qui traverse le village.
On peut noter 2 zones d'extension :

- Une plus ancienne, à l'entrée est du village.
- Une très récente au sud.

Le village a un caractère rural et agricole bien marqué.

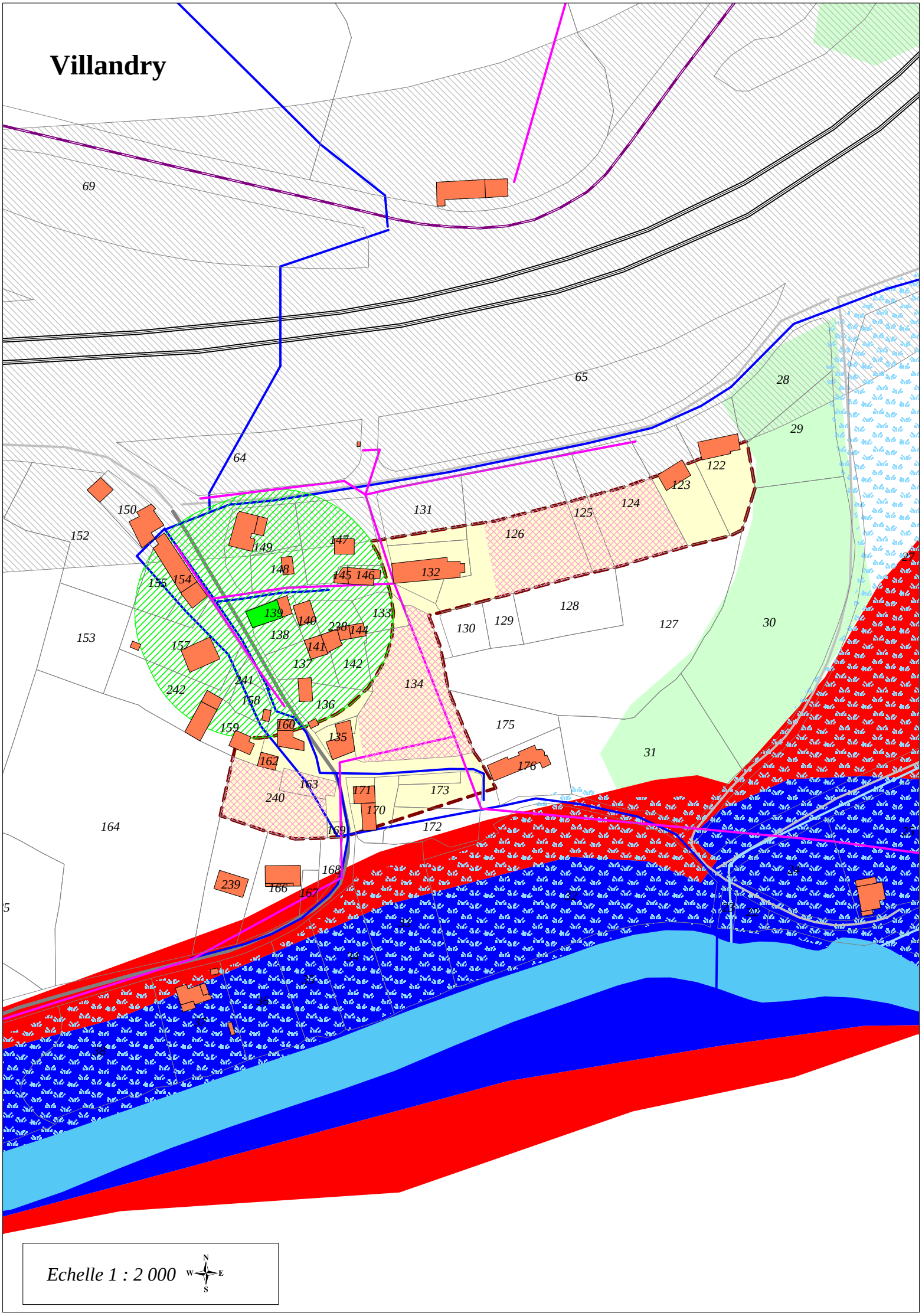
Haut de Villandry : vue sur la route nationale

Petit patrimoine à préserver

Bâti récent en bas du village

Bâti plus ancien

Depuis le haut du village, la vue s'étend de la ripisylve de la Creuse jusqu'aux Monts de Guéret, au loin.


Villandry
69
65
28
29
64
122
123
124
125
126
131
150
152
149
147
148
145
146
132
155
154
139
140
133
138
238
144
141
137
142
153
157
242
241
158
136
134
130
129
128
127
30
159
160
135
175
31
162
176
163
171
173
240
170
164
169
172
168
239
166
167
Echelle 1 : 2 000
N
W
E
S

b) Diagnostic agricole

Les espaces agricoles sont assez restreints autour du village en raison de sa situation entre la RN 145, la Creuse et ses abords boisés. Entre Villandry et Bois-Long, quelques belles parcelles sont productives en prairie ou en culture.
Au cœur du village, on note une petite étable pour quelques vaches qui relève du règlement sanitaire départemental appartenant à M. Patrice GUILLONNET.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- La présence de zones de débordement de la Creuse.
- La présence d'espaces agricoles à l'ouest du village.
- La présence d'une zone boisée à l'est du village.
- La présence de la RN 145 avec un tampon de 100 m non constructible au nord.
- La présence d'une zone humide le long de la Creuse et à l'est du village.
- Une demande de terrains constructibles (2 maisons neuves).

d) Les choix retenus : justification et objectifs

Le choix des zones constructibles répond aux enjeux suivants :

- Limiter la dispersion de l'habitat. Respecter les limites existantes du village.
- Compléter la zone d'extension « est » pour créer une continuité avec le reste du bâti.
- Eviter les disparitions supplémentaires des arbres et des haies (corridors écologiques).
- S'écarter des espaces agricoles, des milieux naturels et des zones de débordement.

e) Les caractéristiques de la zone U

Surface de la zone U : 12 400 m²
Surface nette apte à la construction : 6 400 m²
Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : 4 à 5 selon les opportunités et les stratégies foncières.

D . 2 . 25 . Villarvant

a) Description du village

Le village est situé sur une zone de relief plutôt plate avec une vue assez ouverte sur les monts de Guéret au loin et au plus proche sur la campagne environnante. Le bocage est moins préservé sur le nord de la commune. L'agriculture y est plus intensive.

Le bâti est majoritairement traditionnel avec des rénovations de qualité. L'habitat est réparti de deux façons :

- Le long de la route qui traverse, façades tournées vers la rue.
- Sous forme de hameau pour la partie à vocation plus agricole, qui a des allures de ferme. L'activité agricole est bien visible (hangar notamment).

Vue du village depuis l'entrée nord

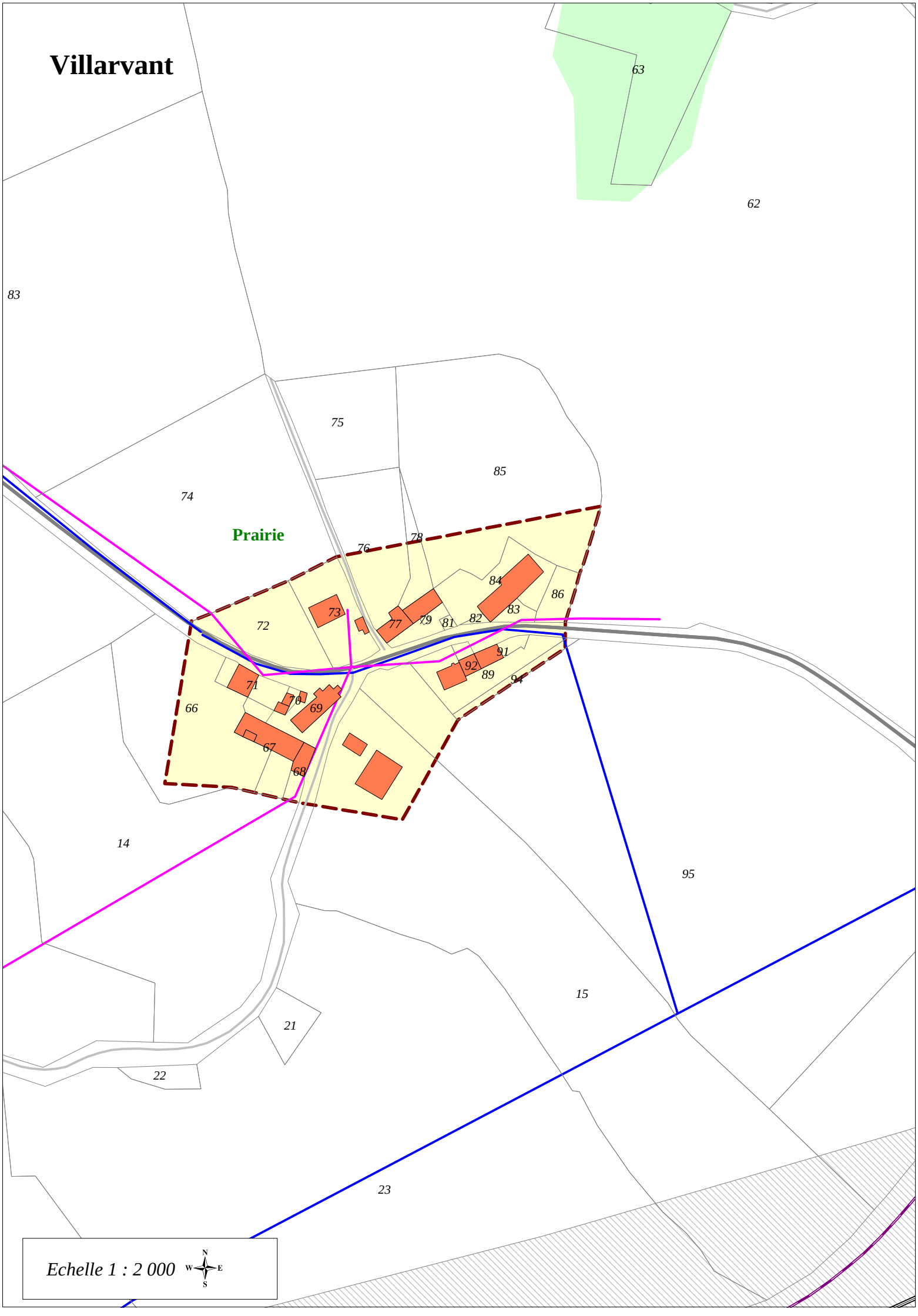
Vue ouverte et perspective lointaine sur la campagne environnante

Le bâti rénové …

… sur des parcelles de très grande taillé parfois

b) Diagnostic agricole

Villarvant est entouré de parcelles agricoles, notamment des parcelles productives de grande taille qu'il conviendra de préserver. Aucune exploitation n'est rattachée à ce village, même si un hangar de stockage est présent dans la partie la plus ancienne du village.


Villarvant
63
62
83
75
85
74
Prairie
76
78
84
86
73
72
77
79
81
82
83
91
92
89
94
71
70
69
66
67
68
14
95
15
21
22
23
Echelle 1 : 2 000
N
W
E
S

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- La présence d'espaces agricoles tout autour du village.
- L'habitat compact limitant les perspectives d'extension de l'habitat.
- Une faible pression foncière.

d) Les choix retenus : justification et objectifs

Le choix des zones constructibles vise à :

- Limiter la dispersion de l'habitat. Respecter les limites actuelles du village.
- Eviter les disparitions supplémentaires des arbres et des haies.
- Relier le hameau et les maisons réparties le long de la route afin de créer un tout visuellement cohérent.

e) Les caractéristiques de la zone U

Surface de la zone U : 16 700 m²
Surface nette apte à la construction : 0 m²
Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : 0

D . 2 . 26 . Villebèbe

a) Description du village

Villebèbe est un petit hameau à vocation agricole. Le bâti traditionnel est en bon état. On note une maison plus récente à l'entrée du hameau et à l'écart du bâti traditionnel.

Le hameau « traditionnel » …

… à vocation très agricole

b) Diagnostic agricole

Villebèbe est un village entouré de parcelles agricoles dans un contexte bocager assez peu dense. Au cœur du village, une ancienne ferme n'est plus en activité avec uniquement du stockage occasionnel dans un hangar. La majorité des terrains agricoles autour du village est exploité par M. Jean-Claude TANTY.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

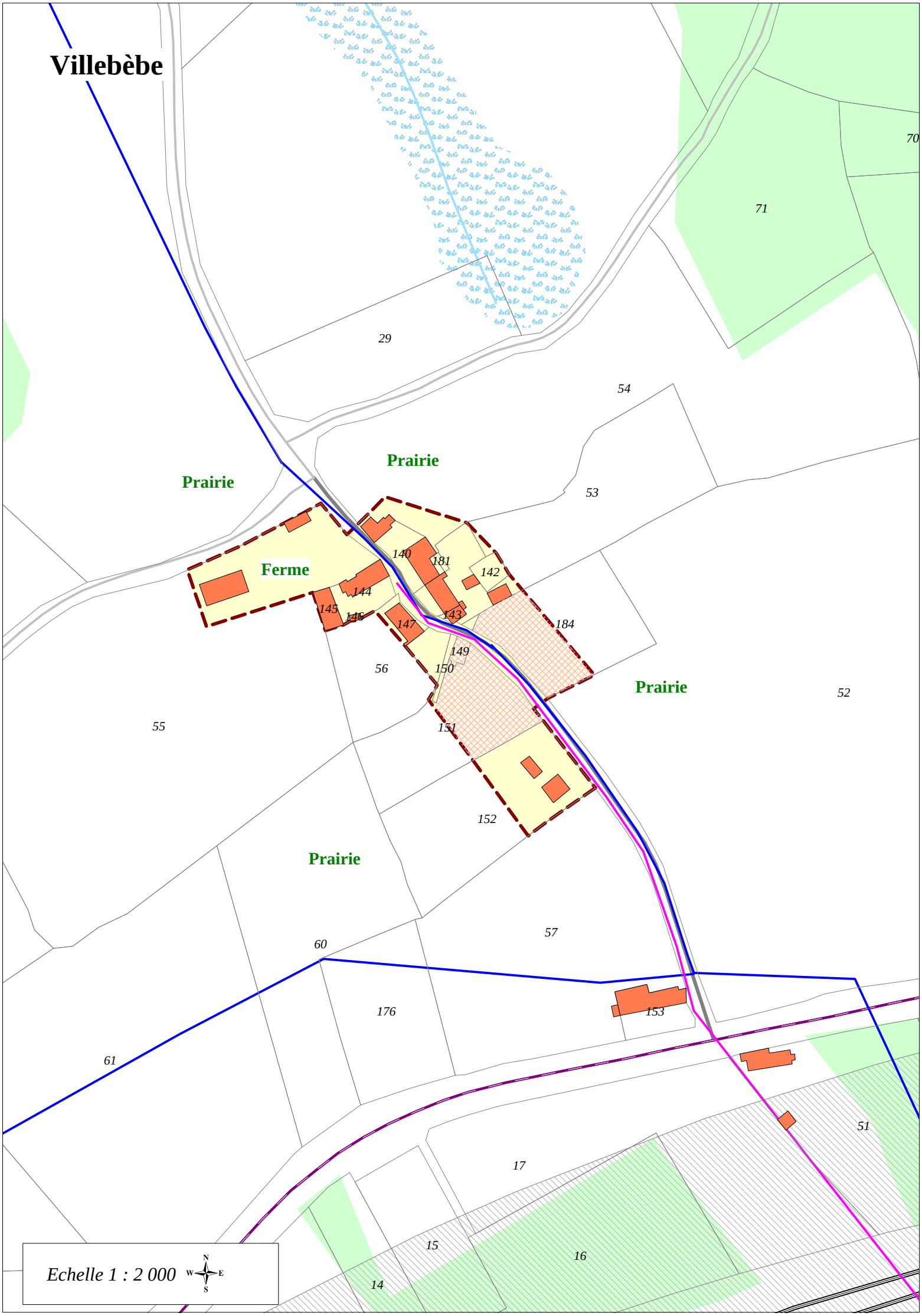
- La présence d'espaces agricoles tout autour du village.
- L'habitat séparé en deux zones avec des opportunités d'occupation des espaces intermédiaires sans risque d'étalement urbain.

d) Les choix retenus : justification et objectifs

D'un point de vue paysager, l'apport de constructions neuves dans la partie bâti traditionnel est à éviter.
Toutefois, pour créer une continuité entre la maison plus récente et le hameau plus ancien, une zone constructible peut être envisagée dans la zone vacante entre les deux types de bâti.

e) Les caractéristiques de la zone U

Surface de la zone U : 10 700 m²
Surface nette apte à la construction : 2 600 m²
Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : 2


Villebèbe
70
71
29
54
Prairie
Prairie
53
Ferme
140
181
142
144
145
146
147
143
184
149
56
150
Prairie
52
55
151
152
Prairie
57
60
176
153
61
51
17
15
16
14
Echelle 1 : 2 000
N
W
E
S

D . 2 . 27 . Villechabut

a) Description du village

Le village est situé sur une zone de relief assez plate avec une vue assez ouverte sur les monts de Guéret au loin au loin et au plus proche sur la campagne environnante. Le bocage est moins préservé sur le nord de la commune. L'agriculture y est également est intensive.
Le cœur du village est composé d'un bâti traditionnel de qualité, particulièrement bien rénové.

Les zones plus récentes se trouvent le long de la route d'accès au hameau initial. Les terrains sont bordés de haies et ces zones d'intègrent plutôt bien dans le bocage même si les haies mono spécifiques artificialisent un peu le paysage.

L'activité agricole est bien présente avec des infrastructures notables en périphérie du cœur du village.

Haie du bocage …

… haie mono spécifique à droite

Vue lointaine sur les monts de Guéret

Zone plus contemporaine à l'entrée du village

Villechabut

Echelle 1 : 3 000

Cœur de village …

… le bâti traditionnel

b) Diagnostic agricole

Deux exploitations sont présentes sur et autour de ce village.
- le GAEC de VILLECHABUT avec un élevage de bovins allaitants et d'engraissement de bovins. Un ensemble de bâtiments relevant du régime des Installations classés est présent à l'ouest et au sud du village.
- Mme BORDAT, avec un élevage de bovins allaitants et de moutons. Une bergerie est présente à l'ouest et une stabulation au cœur du vieux village. Les deux bâtiments relèvent du règlement sanitaire départemental.

Les parcelles sont de grande taille et les haies sont rares. On est dans une région fortement productive.

c) Les éléments à prendre en compte pour la définition des zones constructibles

- La présence d'espaces agricoles productifs autour du village.
- La présence de bâtiments agricoles (régime des installations classées et règlement sanitaire départemental) qui limitent la construction sur des surfaces importantes.
- Une forte pression foncière sur le reste des terrains en particulier au nord avec un CU valide sur la parcelle BE n°215 (2 projets de construction), une demande affirmée sur les parcelles ZO n°21 et 22.

d) Les choix retenus : justification et objectifs

D'un point de vue paysager, le choix des zones constructibles vise à :

- Limiter la dispersion de l'habitat. Respecter les limites actuelles du village.
- Créer une continuité entre les zones récentes et le cœur du village.
- Eviter les disparitions supplémentaires des arbres et des haies.
- Respecter un cœur de village ayant un cachet certain.

Le tout contraint par la présence d'infrastructures agricoles.

e) Les caractéristiques de la zone U

Surface de la zone U : 30 100 m²
Surface nette apte à la construction : 11 400 m²
Capacité d'accueil pour de nouvelles constructions : 6 à 9 selon les opportunités et les stratégies foncières.

D . 3 . RECAPITULATIF

				Nombre de Constructions	
Villages	**Zone U (m²)**	**Zone UA (m²)**	**Terrains aptes**	**Basse**	**Haute**
Bourg d'Ajain	195 600	19 700	12 643	6	9
Les Chabannes (Ajain-sud)	86 500		39 575	20	26
Bois Lavaud	12 600		0	0	0
Cherlavaud	21 400		3 645	3	4
Gounéchas	18 700		1 656	1	1
Grosmont	27 600		6 232	3	5
Langeas	113 200		16 897	8	12
Le Pont à la Dauge	16 000		7 919	4	6
Loubiers	5 900		469	1	1
Moulantier	74 800		4 164	2	3
Puy Gaillard	49 900		8 095	5	6
Rameix	59 600		2 775	2	2
Rougnat	29 300		3 985	2	3
Villandry	12 400		6 401	4	5
Villarvant	16 700		0	0	0
Villebebe	10 700		2 689	2	2
Villechabut	30 100		11 483	6	9
Total	**781 000**	**19 700**	**128 628**	**69**	**94**

D . 4 . COMMENTAIRES

On remarque que la commune a réalisé un effort important pour concentrer son urbanisation dans le Bourg, et cela d'une manière la plus compacte possible, afin de préserver la qualité de vie et l'environnement dans ses villages

D . 4 . 1 . Les surfaces constructibles

Les zones constructibles totalisent une surface de 800 700 m² soit 2,40 % du territoire :

- 781 000 m² (78,10 hectares) pour la zone U,
- 19 700 m² pour la zone UA (Zone d'activité).

Dans ces zones apparaissent des terrains qui ne supporteront jamais de constructions : surfaces déjà bâtis, sols, jardins, voirie diverse, etc. En réalité, ces zones constructibles représentent l'ensemble des zones à vocation urbaine déjà construites ou non.

D . 4 . 2 . Les surfaces disponibles

Les surfaces disponibles (définition page 46) ont été estimées pour chaque village.

Au total, environ 128 600 m² (12,9 hectares) pourraient accueillir entre 69 et 94 constructions, selon les opportunités et les scénarios fonciers. On note bien que cette fourchette permettrait de satisfaire largement une demande communale de 50 constructions neuves.

Cette surface de 12,9 ha peut paraître importante mais à l'opposé d'un simple calcul mathématique, elle est issue d'une approche parcelle par parcelle avec des calculs d'implantation de constructions sur chaque lot.

- Le zonage a été concentré principalement autour du bourg et dans les villages déjà bâtis.
- Les principes énoncés dans la deuxième partie ont été respectés.

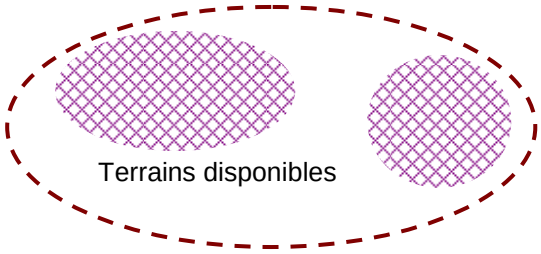
Dans le cadre d'opérations de lotissements, des aménagements collectifs (voirie, trottoirs, espaces publics) devront être créés. Ils viendront en déduction des surfaces constructibles.

Mais cette surface n'est disponible qu'en théorie. Un autre élément vient pondérer la surface offerte, c'est la rétention foncière.

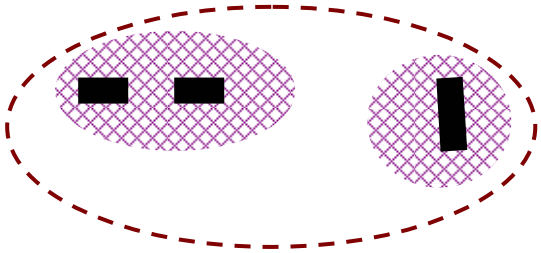
DETERMINATION DE LA CAPACITE D'ACCUEIL POUR LES NOUVELLES CONSTRUCTIONS

Déterminée selon plusieurs critères

A déduire : sols, jardins, voirie, vergers, etc., parcelles trop petites.

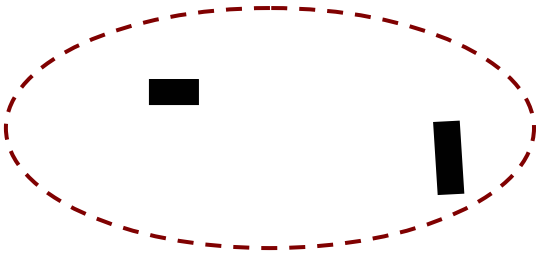


Regroupent les parcelles avec une bonne potentialité d'accueil, des projets parfois identifiés



Estimation du nombre de lots constructibles (théorique) avec fourchette haute et fourchette basse selon plusieurs critères : Surface des parcelles, accès, surface moyenne des lots, etc.

A enlever : la rétention foncière, estimée à 50 % pour les terrains privés et à 0% pour les parcelles publiques. Toutes les parcelles ne sont pas à vendre. Certaines ne se vendront jamais. Pour d'autres, cela dépend des opportunités.



Il en résulte une capacité d'accueil qui reste théorique mais qui est beaucoup plus proche de la réalité

D . 4 . 3 . Capacité d'accueil et rétention foncière

En théorie, tout terrain constructible n'est pas systématiquement à vendre :

- La surface **n'est réellement disponible** que si le propriétaire actuel désire vendre le terrain pour un projet immobilier ou envisage de construire pour lui-même. Il est donc important de prévoir une marge de manœuvre pour pouvoir répondre à la demande, de prévoir une surface constructible plus importante pour ne pas bloquer le foncier.

- La disponibilité d'un terrain dépend également de plusieurs facteurs qui peuvent évoluer avec le temps : décès du propriétaire (stratégie des héritiers), besoins financiers, restructuration des exploitations agricoles, fermage.

Pour la présente carte communale sur la commune d'Ajain, après contact avec la population et étude du foncier, la rétention foncière est plus faible que sur d'autres communes :

- Un ensemble de trois parcelles pour une surface de 29 000 m² appartient à la commune et fait l'objet d'un projet de lotissement. Il n'y aura pas de rétention sur ce terrain.
- Pour les autres terrains ouverts à l'urbanisation, la rétention peut être estimée à 50 %.

D . 4 . 4 . Comparaison offre / demande

- Demande estimée à 5 constructions par an (voir p 42) : 50 constructions

- Capacité d'accueil fourchette basse (voir p124) : 69 constructions

Dont : constructions sur des parcelles publiques 15
constructions sur des parcelles privées 54

- Capacité d'accueil fourchette haute (voir p124) : 94 constructions

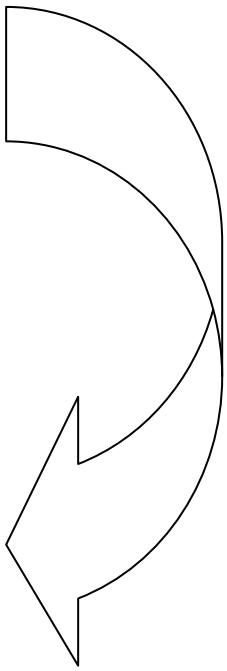
Dont : constructions sur des parcelles publiques 19
constructions sur des parcelles privées 75

- Rétention foncière

Rétention foncière sur parcelles publiques : 0 %
Rétention foncière sur parcelles privées : 50 %

- Possibilités d'accueil compte tenu de la rétention foncière : entre 42 et 56

Fourchette basse : (15 x 100%) + (54 x 50%) = 42
Fourchette haute : (19 x 100%) + (75 x 50%) = 56



E . INCIDENCE DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT

E . 1 . IMPACT SUR LE PAYSAGE

E . 1 . 1 . Les paysages sensibles ou sites emblématiques

2 Sites emblématiques d'un point de vue paysager (sites non protégés) sont présents sur la commune :

- **La Vallée de la Creuse**
- **Une zone d'étangs au Nord du bourg d'Ajain**

Ces deux sites ont été écartés des zones constructibles. Il n'y a donc aucun impact sur le paysage sensible.

E . 1 . 2 . Les paysages

La commune d'Ajain a pris comme principe de concentrer l'habitat et les zones constructibles au cœur et à proximité des villages, considérés comme pôles de vie. Tous les espaces ouverts à la construction sont déjà intégrés ou à proximité immédiate des espaces bâtis. Le risque d'implantations désordonnées le long des routes ou dans des espaces naturels est donc limité voire inexistant.

Les impacts sur l'aménagement du territoire sont limités du fait d'une réflexion préalable au zonage :

- Recherche d'une logique de développement concentré.
- Respect des zones boisées.
- Respect des zones agricoles ouvertes, de la trame bocagère.
- Respect des zones humides.
- Equilibre entre les bassins de vie, l'agriculture et la forêt.

Les secteurs forestiers ont été écartés des zones constructibles. Le zonage n'a donc pas d'impact sur les paysages forestiers.

Une analyse paysagère de tous les hameaux a été réalisée afin d'écarter des secteurs constructibles toutes zone sensible.

E . 2 . IMPACT SUR LA RESSOURCE EN EAU

Tous les hameaux sont alimentés par le réseau d'eau potable sans soucis d'accroissement du nombre d'abonnés. Afin de préserver la ressource en eau, les milieux suivants ont été écartés des zones constructibles :

- Les zones forestières avec leurs ruisseaux en tête de bassin.
- Les abords des ruisseaux.
- Les berges des étangs.

E . 3 . IMPACT SUR LA GESTION DES EAUX USEES

La capacité épuratoire nominale de la lagune est de 600 Equivalents Habitant (EH). Le raccordement en 2012 concerne environ 550 équivalent/habitants. La proposition de zonage dans le Bourg va permettre d'accueillir moins de 10 maisons soit une trentaine d'habitants, ce qui est tout à fait acceptable pour la station en place.

Le lotissement de la partie sud (les Chabannes) aura son propre système d'épuration collectif intégré dès la conception du projet.

Sur les autres villages où les constructions seront autorisées, la nouvelle charge en eaux usées sera traitée par des systèmes individuels d'assainissement adaptés à la nature du sol sur des parcelles d'emprise suffisante.

Concernant les rejets superficiels liés à l'écoulement pluvial, ils seront recueillis par les fossés et par résorption sur chaque parcelle dont la taille reste suffisamment importante. Le contexte bocager autour des villages permet de conforter la capacité d'absorption des secteurs d'urbanisation.

E . 4 . IMPACT SUR LES MILIEUX NATURELS

E . 4 . 1 . Les milieux humides

Les zones humides et les ruisseaux ont été cartographiés. Les périmètres constructibles ont été tenus à l'écart de ces zones à la fois au niveau des implantations des constructions que de la surface nécessaire pour un assainissement individuel.

E . 4 . 2 . Les espaces forestiers

Les zones forestières ont été écartées des périmètres constructibles. Les espaces forestiers sont donc réservés à la gestion et à l'exploitation des forêts. Certains espaces délaissés à la périphérie des villages se boisent naturellement, encerclent les zones bâties, ferment les paysages. A terme, ils pourront être coupés pour améliorer le cadre de vie, redonner un peu d'ouverture et sécuriser le réseau routier (en référence à la charte forestière de territoire du Pays de Guéret). Ce sont ces quelques zones boisées que l'on peut retrouver à l'intérieur des périmètres constructibles.

E . 5 . IMPACT SUR LES RISQUES

E . 5 . 1 . Les risques d'inondation

Quatre villages sont touchés par les zones de débordements courants et exceptionnels de la Creuse (Bois-Long, Le Pont à la Dauge, Pont à Libaud et Villandry). Les périmètres constructibles ont été systématiquement écartés de ces zones de débordement. Il en est de même des abords des ruisseaux. Il y à donc limitation des risques d'inondation.

E.5.2. Les risques d'érosion des pentes

Ajain n'est pas une commune avec un relief prononcé. Les pentes les plus fortes sont situées aux abords de la Creuse, notamment dans les forêts. Toutes les parties pentues ont été écartées des zones constructibles.

E.5.3. Les risques d'incendie

Les villages de Gounéchas, Laschamps, Villebèbe et Villarvant ne sont pas équipés de point d'eau. La commune doit prendre des dispositions pour équiper ces villages de points de ravitaillement pour les véhicules de secours. Le cas de ces villages n'est cependant pas préoccupant car ils sont situés au maximum à 2 km du Bourg, largement équipé en points de lutte contre les incendies.

E.6. IMPACT SUR LA SECURITE ROUTIERE

Le réseau routier départemental et communal est de bonne qualité. Le renforcement de l'urbanisation du Bourg et des hameaux sera supportable du point de vue de la circulation. Il n'est pas prévu d'équipements susceptibles d'avoir un impact sur la sécurité routière. Pour chaque parcelle, Les conditions d'accès ont été prises en compte au regard de la sécurité routière.

Deux villages n'ont pas été déclarés constructibles en partie du trafic important de poids lourds sur la RD n°3 pour évacuer les matériaux de la carrière du Pont à Libaud.

E.7. IMPACT AU NIVEAU DES NUISANCES SONORES

Un tampon de 100 m par rapport à l'axe de la RN 145 a été cartographié et pris en compte dans la détermination des zones constructibles. Cette bande sert d'exclusion aux zones constructibles pour écarter toute nuisance sonore.

La prise en compte des nuisances sonores a été un des éléments déterminants pour ne pas ouvrir à l'urbanisation les villages de Roudeau et de Pont à Libaud en raison de la proximité de la carrière et du passage des camions.

E.8. IMPACT SUR LES ACTIVITES

E.8.1. L'activité agricole

La préservation des zones agricoles a été abordée sous deux angles avec un diagnostic village par village :

- au niveau des bâtiments des exploitations où des zones tampon de 50 ou 100 mètres ont été déclarées non constructibles,
- au niveau des espaces où seuls les cœurs et les abords des villages ont été déclarés constructibles. Les surfaces agricoles ont été préservées, classées en zone N.

La prise en compte de l'activité agricole a été primordiale lors d'une réunion de travail avec les agriculteurs de la commune. Plusieurs points ont été abordés : l'utilisation des bâtiments, la réglementation, la structure de l'exploitation, les projets, les parcelles stratégiques, etc. Certains hameaux ont vu les possibilités de construire très limitées comme Loubiers, voire impossibles comme La Borde, La Courcelle, les Chassagnes ou Neuville.

Commune d'Ajain

Localisation des sites Natura 2000

Commune d'Ajain

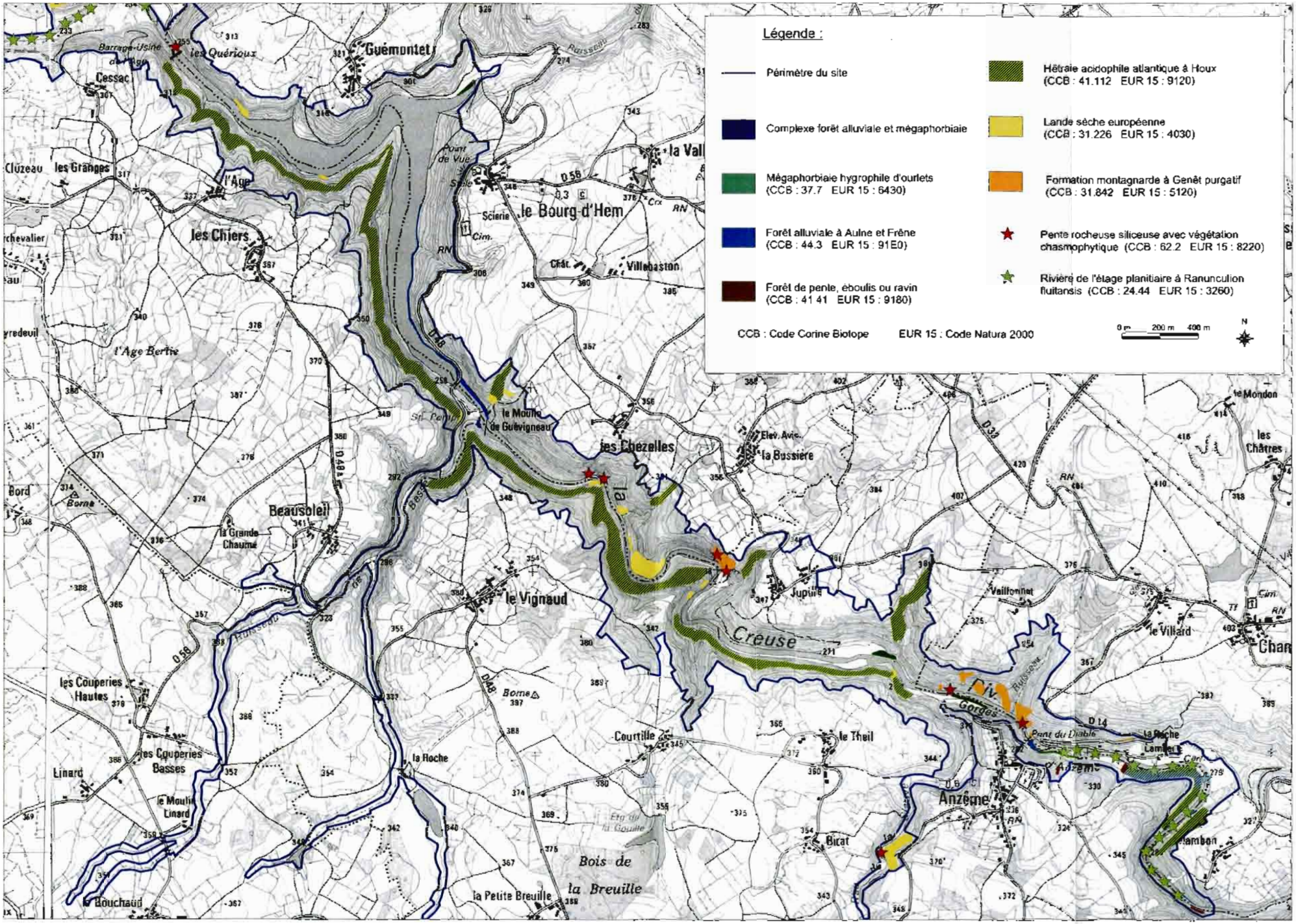
Zones constructibles

Sites Natura 2000

Echelle 1 : 320 000

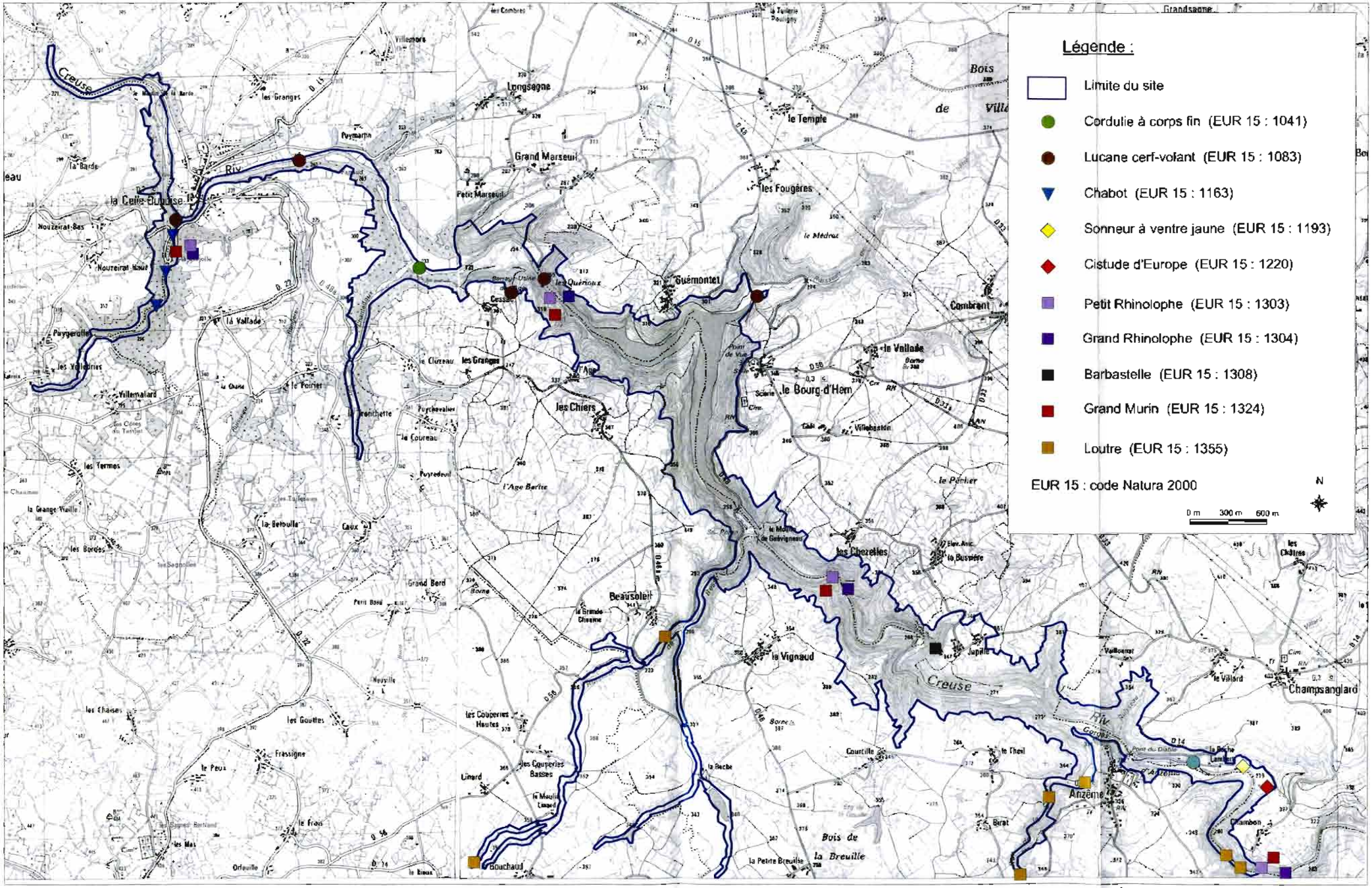
N
W E
S

CARTE 3 - LOCALISATION DES HABITATS NATURELS D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE (PARTIE ORIENTALE)



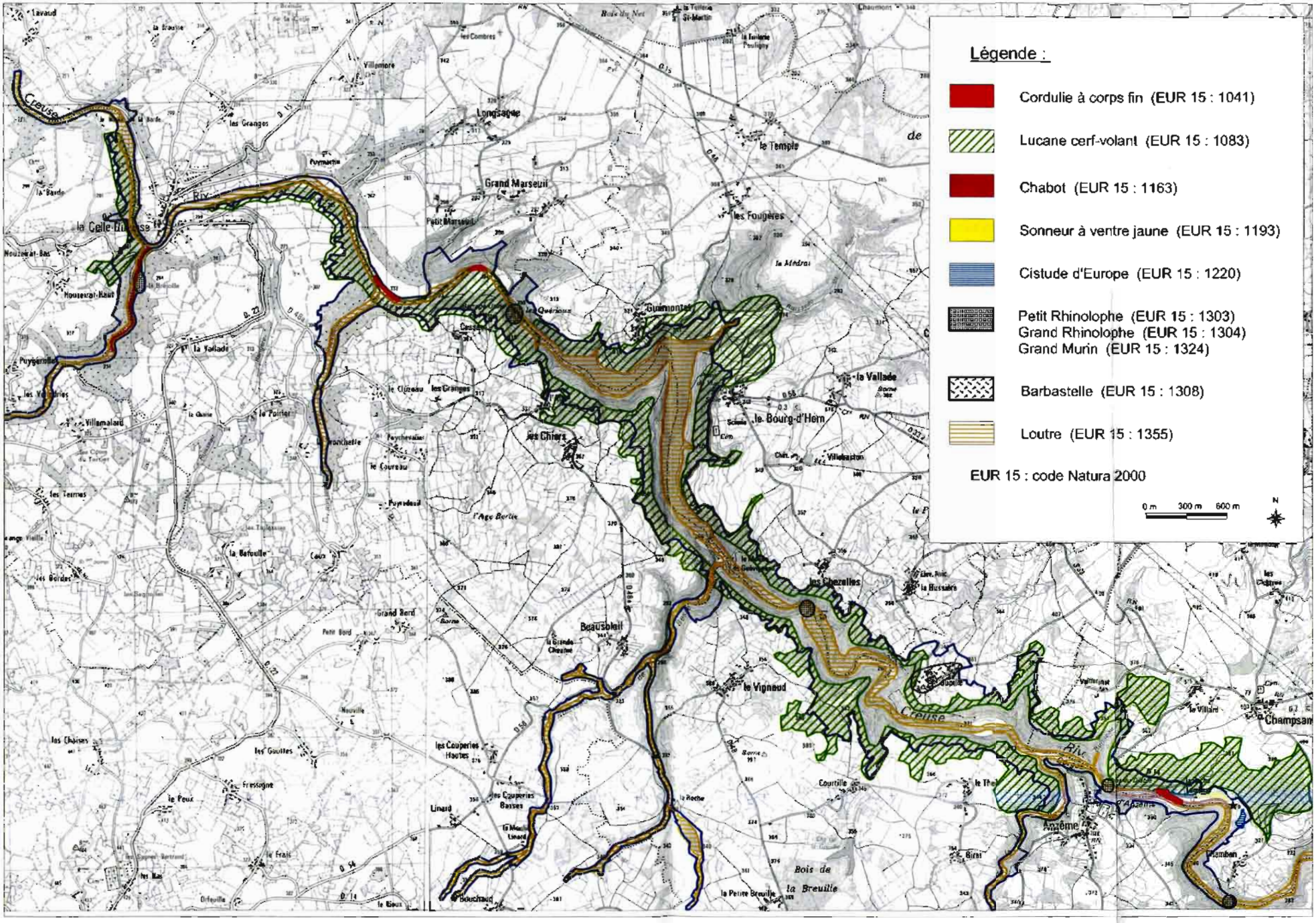
Sources et cartographie : Biotope, 2002. Fond : IGN 1983.

CARTE 5 : LOCALISATION DES ESPECES D'INTERÊT COMMUNAUTAIRE



Sources (voir texte) Cartographie : Biotope, 2002. Fond : IGN 1983.

CARTE 6 : LOCALISATION DES HABITATS DES ESPÈCES D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE



Sources et cartographie : Biotope, 2002. Fond : IGN 1983

E.8.2. L'activité forestière

Les espaces forestiers ont été écartés des périmètres constructibles. Les espaces ouverts à la construction sont en dehors des zones boisées. Aucun défrichement n'est donc nécessaire, préalablement à une éventuelle construction.

E.8.3. Les activités de loisirs

Aucun impact sur les itinéraires de randonnées, sur les chemins ruraux en général. Les demandes des propriétaires de gîtes et de chambres d'hôtes ont été prises en compte dans le zonage.

E.9. INCIDENCE DU PROJET SUR LES SITES NATURA 2000

E.9.1. Identification des sites Natura 2000

a) Sites Natura 2000

Les distances de la commune d'Ajain par rapport aux sites Natura 2000 du département de la Creuse sont :
Gorges de la Grande Creuse : 8 km, situé sur le même bassin versant.
Vallée de la Creuse : 28 km sur le même bassin versant.
Vallée de la Gartempe sur l'ensemble de son cours et affluents : 12 km et sur un autre bassin versant.
Bassin de Gouzon : 16 km sur un autre bassin versant.
Vallée du Thaurion et ses affluents : 20 km sur un autre bassin versant.
Voir carte ci-joint

Compte tenu de la distance séparant la commune d'Ajain des sites Natura 2000 du département de la Creuse, des sites des départements limitrophes ou de ceux plus éloignés susceptibles d'abriter des espèces à fort déplacement, il est exclus du simple fait de la distance que le document soumis ici à évaluation des incidences Natura 2000 puisse engendrer directement ou par son application une quelconque conséquence pour un autre site que celui, le plus proche, des gorges de la grande Creuse.

b) Gorges de la Grande Creuse

N° national : FR7401130
SIC sans liaison avec un autre Site Natura 2000.
Communes d'Anzème, du Bourg d'Hem, la Celle-Dunoise, Champsanglard, Saint-Sulpice le Dunois.
Surface : 570 ha.
Document d'objectif approuvé le 8 septembre 2003.
Arrêté de désignation : 26 décembre 2008.
Structure animatrice : Conservatoire des Espaces Naturels du Limousin.

La Creuse, dans cette partie de son cours (entre Anzème et la Celle-Dunoise), coule dans une vallée profondément encaissée où les gorges ont en moyenne 50 à 80m de profondeur. Du point de vue géologique, la plus grande partie des gorges est creusée dans le granite et l'essentiel de la végétation est constitué de bois de pentes, interrompus au niveau des zones rocheuses par des landes sèches. Ensemble complémentaire du site d'intérêt communautaire de la vallée de la Creuse, il dispose de plusieurs stations d'espèces végétales protégées en Limousin.
Quelques falaises rocheuses sont aménagées pour l'escalade.

Milieux

Forêts caducifoliées	50 %
Eaux douces intérieures (eaux stagnantes, eaux courantes)	25 %
Prairies semi naturelles humides, prairies mésophiles améliorées	10 %
Landes, broussailles, recrus,	6 %
Rochers intérieurs, éboulis rocheux,	5%
Pelouses sèches	1 %
Autres terres (incluant les zones urbanisées et industrielles, routes, mines)	3 %

Habitats (en gras, habitats prioritaires)

- Hêtraies acidophiles atlantiques à sous-bois à *Ilex* (9120) : 47,4 ha
- Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion (3260) : 20,9 ha
- **Forêts alluviales** à *Alnus glutinosa* et *Fraxinus excelsior* (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae) (91EO) : 6,8 ha
- Landes sèches européennes(4030) : 6,1 ha
- Formations montagnardes à *Cytisus purgans* (5120) : 3,1 ha
- Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires (6430) : 2,5 ha
- Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique (8220) : 2,1 ha
- **Forêts de pentes, éboulis ou ravins** du Tilio-Acerio (9180) : 0,3 ha

Espèces

Amphibiens et reptiles
Cistude d'Europe, *Emys orbicularis*
Sonneur à ventre jaune, *Bombina variegata*
Invertébrés
Cordulie à corps fin, *Oxygastra curtisii*
Lucane cerf-volant, *Lucanus cervus*
Mammifères
Loutre, *Lutra lutra*
Barbastelle, *Barbastella barbastellus*
Grand murin, *Myotis myotis*
Grand Rhinolophe, *Rhinolophus ferrum-equinum*
Petit Rhinolophe, *Rhinolophus hipposideros*
Poissons
Bouvière, *Rhodeus sericeus amarus*
Chabot, *Cottus gobio*

Enjeux et vulnérabilité

Fermeture des milieux ouverts

E . 9 . 2 . Urbanisation : définition et impact

D'un point de vue général, les terrains qui font l'objet d'une urbanisation sont soit situés au cœur ou en périphérie des villages, soit pris à l'activité agricole. Une commune non dotée d'un règlement d'urbanisme peut décider par délibération motivée d'autoriser une construction sur toute parcelle de son territoire.

D'une manière générale, l'urbanisation d'un terrain apporte des nuisances non négligeables sur les milieux naturels ou agricoles :

- Changement de nature du sol sur le terrain et la voirie (accès).
- Modification du régime d'écoulement des eaux.
- Artificialisation des milieux.
- Pollution plus ou moins élevée.
- Nuisance sonore.

L'objectif d'une carte communale est de délimiter des zones à ouvrir à l'urbanisation en réduisant le plus possible ces impacts. L'objectif est de réaliser un zonage approprié qui prend en compte et s'éloigne des zones sensibles.

E . 9 . 3 . La carte communale d'Ajain

La réflexion sur les zones à ouvrir à l'urbanisation s'est uniquement portée au niveau des ensembles bâtis existants (hameaux et bourg). Toutes les zones isolées ont été écartées afin de ne pas favoriser l'habitat dispersé, l'objectif étant une économie en matière d'espace, d'énergie, de réseaux et de fonctionnement (principe de continuité de l'habitat).

Certains villages, à vocation agricole, ou très isolés n'ont pas été ouverts à l'urbanisation.

Pour chaque village, la délimitation des zones constructibles a été réalisée selon plusieurs critères :

- La distance par rapport au réseau d'eau et d'électricité afin de ne pas augmenter les frais de prolongement de ligne ou de canalisation.
- La distance par rapport aux bâtiments agricoles en référence aux installations classées ou au règlement sanitaire départemental.
- La proximité des ruisseaux, zones humides, bois et forêts.
- La nature de la propriété (projets communaux), les projets particuliers des propriétaires à court terme, l'occupation du sol, etc.

E . 9 . 4 . Incidences directes du projet

a) Incidences directes sur les habitats spécifiquement à l'origine de la désignation

Distance du site Natura 2000 par rapport au périmètre de la commune : 8 km

Distance du site Natura 2000 par rapport à la première zone constructible : 9 km

Au niveau des habitats, on peut distinguer :

- les habitats terrestres qui, en raison de leur situation hors du territoire communal, seront épargnés de tout impact lié à la carte communale,
- les habitats liés à l'eau : forêt alluviale, mégaphorbiaie, rivières de l'étage planitiaire, qui sont les plus vulnérables à une dégradation de la qualité de l'eau.

La question à poser est la suivante :
« la création de nouvelles ouvertes à l'urbanisation sur le bassin versant va-t-elle dégrader la qualité de l'eau et des milieux dans le site Natura 2000 ? »

Plusieurs arguments permettent de répondre favorablement à cette question :

- La carte communale ne va pas occasionner de déboisement.
- Les milieux agricoles ont été préservés autant que possible.
- Les milieux intermédiaires, humides, les bordures de ruisseaux connus pour leur fonction épuratrices ne sont pas touchés.
- Le Bourg, lieu de vie le plus important, dispose d'un réseau d'assainissement capable de supporter la totalité des nouvelles constructions sans impact sur l'environnement.
- Le lotissement des Chabannes sera équipé d'un assainissement collectif.
- En ce qui concerne l'assainissement des constructions dans les autres villages, elles seront équipées d'un assainissement individuel contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.).

Les impacts sur les habitats d'intérêt communautaires seront très limités, voir exclus et en tout cas, bien inférieurs à ceux pouvant être occasionnés par des opérations de remembrement et les déboisements en aval.

b) Incidences directes sur les espèces spécifiquement à l'origine de la désignation

Au niveau des espèces, on peut distinguer :

- les chiroptères, qui sont très peu concernés par le projet déjà très respectueux des espaces naturels, zones de chasses et de gîtes des espèces.
- les poissons et autres espèces liées à l'eau (sonneur, cistude, loutre, cordulie).

Les caractéristiques du projet montrent que ce dernier ne va avoir que très peu d'incidences sur la qualité des milieux en aval.

Les incidences directes, comme les incidences indirectes du document d'aménagement et de sa mise en œuvre peuvent donc être exclues sur les espèces à l'origine de la désignation du site. La précaution additionnelle instituée par le cadre réglementaire et consistant en la soumission individuelle des projets susceptibles d'impact à l'évaluation des incidences au titres de Natura 2000 permet de valider définitivement l'absence d'incidences (négatives) notable sur les espèces à l'origine de la désignation du site, que ces incidences soient directes ou indirectes.

E.9.5. Conclusion

Au delà des considérations de distance des habitats ou de déplacement des espèces, l'impact de la mise en place de l'outil « carte communale » allant dans le sens d'un encadrement accru de pratiques d'aménagement ou d'urbanisme, sans toute fois en augmenter le volume, ne peut aller que dans un sens favorable du maintien d'une qualité environnementale élevée et n'est en aucun cas contraire aux objectifs du site Natura 2000 situé à proximité. L'impact de la mise en place de la carte communale ne peut donc être que nul ou positif d'un point de vue environnemental ; l'incidence notable et défavorable sur l'un ou l'autre des habitats ou espèces ayant justifié la désignation du site est donc absolument exclue.

F . CONCLUSION GENERALE

Le zonage proposé dans cette carte communale est une synthèse. Il doit refléter un équilibre entre la volonté de développer l'habitat, la nécessité de préserver les zones sensibles et le cadre de vie, les attentes d'une population de plus en plus exigeante et les directives du Schéma de Cohérence Territoriale de la communauté d'agglomération du Grand Guéret.

Il s'appuie sur une démarche cohérente comprenant une analyse fine et complète du territoire, une réflexion stratégique de l'équipe communale et une importante concertation avec la population et l'ensemble des acteurs du territoire. Cette concertation a pris la forme d'une de travail avec les agriculteurs de la commune (2 mars 2012), de réunions de travail avec les membres du conseil municipal (18 septembre, 2 octobre et 9 novembre 2012) et de deux journée « portes ouvertes » avec les habitants de la commune (6 juin et 30 octobre 2012). Lors de ces journées, les demandes de terrains constructibles ont été très nombreuses. La commune a écouté les porteurs de projets en essayant de prendre en compte les nombreuses demandes mais est restée ferme sur les principes techniques qu'elle a mis en place avec le chargé d'études et qui sont largement expliqués dans le rapport : présence des réseaux, économie de l'espace, respect des milieux naturels, etc.

Bien entendu, cette carte communale a ses limites puisque aucune préconisation particulière ne viendra appuyer les délimitations des périmètres constructibles.

Ce document est prévu pour avoir une durée de vie d'environ 10 ans. Il est conçu pour prendre en compte des projets de développements, notamment au sud du Bourg d'Ajain. Il pourra être révisé en cas de projets exceptionnels de la collectivité.

G . BIBLIOGRAPHIE

- Commune d'Ajain - Révision du Plan d'Occupation des Sols (1999)
- Insee – www.insee.fr - Données communales (2012)
- Ministère de la culture – www.culture.gouv.fr – Edifices classés au titre des monuments historiques (2012)
- Ministère de la culture – www.culture.gouv.fr – Objets inscrits au titre des monuments historiques (2012)
- Conseil Général de la Creuse - Atlas de la Creuse (2005)
- DIREN Limousin – Paysages en limousin (2005)
- DRAC du Limousin – liste des entités archéologiques du territoire communal d'Ajain (2012)
- CITADIA - SCoT de la Communauté de communes de Guéret-Saint-Vaury (2012)
- DDT de la Creuse – Etude de faisabilité d'un lotissement sur la commune d'Ajain (2012)
- ONF – Charte forestière du pays de Guéret (2009)
- Michel Berger et Robert Guinot – La Creuse à tire d'aile (2002)

Crédit photographique

Couverture : Michel Berger – la Creuse à tire d'aile

Les autres photographies du rapport : Marlène Tréca – ONF