

ÉLABORATION DE LA CARTE COMMUNALE DE CHAMBON SUR VOUEIZE

**OBSERVATIONS DES SERVICES DE L'ÉTAT SUR LE DOSSIER D'ÉLABORATION
de la carte communale de Chambon sur Voueize
(annexe au courrier du 8 avril 2026)**

Prescription de la carte communale : 24 novembre 2021

L'engagement de la commune de Chambon sur Voueize à entreprendre une démarche d'élaboration de sa carte communale, essentiel pour acter la stratégie et le projet communal à l'horizon 2035, vise à maîtriser son urbanisation future afin de préserver le cadre de vie et de mettre en valeur le territoire communal.

D'un point de vue général, le rapport de présentation fournit une analyse du territoire au regard des différentes thématiques abordées. Conformément à l'article R.161-2 du code de l'urbanisme, « *Le rapport de présentation (...) explique les choix retenus, notamment au regard des objectifs et des principes définis aux articles L.101-1 et L.101-2 pour la délimitation des secteurs où les constructions sont autorisées et justifie, en cas de révision, les changements apportés, le cas échéant, à ces délimitations, évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose la manière dont la carte prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur* ».

Complétude de dossier

Le dossier de la carte communale, communiqué aux services de l'État lors de la demande de dérogation à l'urbanisation limitée au titre de l'article L.142-5 du code de l'urbanisme, rassemble la majeure partie des pièces attendues par l'article L.161-1 du code de l'urbanisme : un rapport de présentation et un ou plusieurs documents graphiques.

En revanche, les annexes obligatoires devront être complétées avec une liste des servitudes d'utilité publique.

La superposition de certaines servitudes d'utilité publique sur le document graphique des secteurs constructibles nuit à la bonne lecture de la carte. La production d'un document plus lisible est nécessaire afin de faciliter la compréhension par le public.

Rapport de présentation

Actualisation du document

Il convient de rajouter que le schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) de Nouvelle-Aquitaine a été modifié et que cette modification est entrée en application depuis le 18 novembre 2024.

Perspectives démographiques

La commune a fait le choix de retenir le scénario n°3 de croissance démographique de + 0,20 % par an, visant à atteindre une population de 889 habitants à l'horizon 2035.

Cet objectif de croissance de 3,0 % à l'horizon 2035, soit + 26 habitants par rapport à la population de 2020, semble surestimé au vu de l'évolution démographique que la commune connaît depuis 2011. En effet, selon les données INSEE, le déclin moyen sur la période 2011-2021 s'élève à - 1,6 % par an. La décroissance démographique se confirme selon les données INSEE sur les années 2022 (827 habitants) et 2023 (794 habitants).

Il convient d'intégrer au rapport de présentation les évolutions de la population sur les années 2021, 2022 et 2023, afin d'avoir une analyse la plus fine possible de l'évolution de la population à l'horizon 2035. En effet si l'on prend en compte la population de 2023, l'augmentation, en application de l'objectif de croissance retenu, serait alors de + 95 habitants, et non + 26 habitants.

Les perspectives devront donc être mises en cohérence avec l'évolution démographique actuelle de la commune.

Il est à noter que la commune a obtenu en juin 2025 le label « Plus beau village de France ». L'obtention de ce label est à rajouter dans le rapport de présentation, ce dernier pouvant justifier en partie la décision de la commune de retenir un scénario de croissance.

Logements vacants

Le taux de vacance à l'horizon 2035 devrait être bien inférieur au taux identifié de 19,1 % du scénario retenu.

En effet, le diagnostic fait état d'un taux de logements vacants assez important sur la commune, représentant 25,5 % du parc total de logements (données INSEE 2020). On note que le nombre de logements vacants ne cesse de diminuer puisque selon les données INSEE 2022, le nombre de logements vacants ne serait que de 146, soit un taux de vacance de 22 %.

Et suivant les données LOVAC, le nombre de logements vacants en 2025 ne serait même plus que de 88, soit 14,6 % du parc total de logements.

De plus, une analyse de terrain a été réalisée en mars 2023 par la commission communale, afin d'évaluer les possibilités de remise sur le marché de logements vacants. Le nombre de logements vacants identifié comme étant remobilisable par la commune serait de 49 logements, dont 16 qui seraient immédiatement disponibles. La commission ne possédait pas d'éléments précis sur les 33 logements restants et leur potentiel de remise sur le marché.

Le scénario choisi par la collectivité de remise sur le marché de 35 logements vacants à l'horizon 2035, qui représente selon les données LOVAC de 2025, près de 40 % des logements vacants actuels, semble tout à fait pertinent.

Afin d'aider la collectivité dans sa démarche de remobilisation des logements vacants, un état des lieux via la plate-forme Zéro Logements Vacants (ZLV) pourra être réalisé. Une fiche de procédure pour la création d'un compte à cette plate-forme est jointe en annexe de ce document.

Besoins en logements

Le scénario 3 retenu s'appuie sur une baisse du parc vacant et une augmentation accélérée du parc de résidences secondaires, notamment pour répondre aux enjeux touristiques de la commune. Le taux de vacance pris en compte est de 19,1 % et le nombre d'occupants par logements est estimé à 1,86.

Les tableaux ci-dessous reprennent les éléments chiffrés de ce scénario :

<u>Scénario 3 logements</u>	Desserrement des ménages	Logements à créer liés aux ob- jectifs de crois- sance démogra- phique	Logements à créer liés à la va- riation du parc secondaire	Variation du nombre de loge- ments vacants	Total
Besoin en logements à l'horizon 2035	+41	+14	+30	-35	50

<u>Objectifs commune logements</u>	Déjà produit	Remobilisation logements vacants	Gisement en densification	Total
Logement avant 2035	10	25	15	50
Logement après 2035	/	24	4	28

Le calcul réalisé pour obtenir le besoin en logement est juste. En outre, les nouveaux logements ne nécessiteront aucune extension urbaine, ces derniers étant créés par densification et remise sur le marché de logements vacants.

Le scénario répond donc tout à fait aux objectifs de sobriété foncière de la loi Climat et résilience.

Diagnostic agricole

Le rapport de présentation dresse un portrait assez complet de l'activité agricole de la commune.

La commune de Chambon sur Voueize a souhaité connaître les besoins futurs des 18 exploitations agricoles recensées sur le territoire de la commune, ainsi que ceux des agriculteurs des communes limitrophes exploitant des parcelles sur la commune. Sur les 21 agriculteurs contactés via un questionnaire seulement 3 ont répondu.

Le peu de retour du monde agricole ne permet pas d'anticiper un éventuel développement, ou adaptation des exploitations, voire une diversification des activités ou une reprise de l'activité (deux agriculteurs étant actuellement à la retraite).

Il s'avérerait opportun de se rapprocher de la chambre d'agriculture qui peut être une bonne porte d'entrée pour recenser les projets envisagés par les exploitants.

Consommation d'espaces

Il convient de rappeler qu'au travers de la Loi Climat et Résilience (LCR), le législateur impose aux maîtres d'ouvrage de document d'urbanisme de comptabiliser les espaces « effectivement urbanisés » sur la période 2011-2021, pour les comparer à ceux qui pourraient l'être 2021-2031. Pour cela, le rapport de présentation analyse la consommation d'Espace Naturel, Agricole et Forestier (ENAF) sur cette période de référence. À partir de ces éléments, la collectivité doit fixer des objectifs chiffrés de modulation de la consommation d'espaces compatibles avec ceux territorialisés au sein du SRADDET Nouvelle-Aquitaine (soit une réduction d'au moins 49 % pour les territoires en revitalisation dont fait partie la Creuse sur la période 2021-2031 par rapport à la période de référence, puis une réduction de - 30 % d'artificialisation sur la période 2031-2041 par rapport à la décennie précédente). Pour ce faire, elle doit tenir compte de la capacité à mobiliser les locaux vacants, les friches, les dents creuses et les espaces déjà urbanisés existants.

Pour la commune de Chambon sur Voueize, l'évaluation du nombre de logements à produire à l'horizon de 2035 pour répondre au scénario retenu de croissance est de 50 logements (dont 35 logements vacants). Ce nombre paraît surdimensionné alors que la population continue de diminuer. Toutefois, la production de ces logements est envisagée en remobilisant les logements vacants et en densifiant les parties déjà urbanisées. Aucun nouveau logement ne sera créé par extension urbaine.

Seul le secteur de la zone d'activités, d'une surface de 0,75 ha, se situe en extension de la partie urbanisée (PU) à proximité immédiate de la zone d'activité existante.

Je tiens à souligner la qualité de l'étude de densification qui permet de répondre à l'ensemble des besoins en nouveaux logements par l'utilisation des dents creuses et sans extension urbaine à l'horizon 2035.

Surface à aménager projeté à l'horizon 2035

Destination surface	Surface	Nombre	Densification	Implantation
Logements	≈ 22 700 m ²	+ 19	≈ 8,4 log/ha	Les secteurs identifiés se situent tous en PU (partie urbanisée)
Activités économiques	≈ 7 500 m ²	Découpage en fonction des besoins	/	Secteur en extension de la PU proximité immédiate de la ZA existante

En ce qui concerne les activités économiques, la commune dispose en outre d'une friche industrielle de 1,17 ha au sein de la zone d'activités économiques des Granges, non mobilisable pour l'instant, mais qui pourrait à l'avenir être réinvestie, et permettre ainsi le développement économique de la commune sans nouvelle consommation d'espace agricole, naturel et forestier.

Pour rappel et d'après les fichiers fonciers sur la partie trajectoire de sobriété foncière, la consommation cumulée pour la période de référence (du 1^{er} janvier 2011 au 31 décembre 2020) était de 2,37 ha. Conformément à l'objectif de réduction de - 49 %, la consommation pour la période en cours (1^{er} janvier 2021 au 31 décembre 2030) ne devra pas dépasser 1,21 ha.

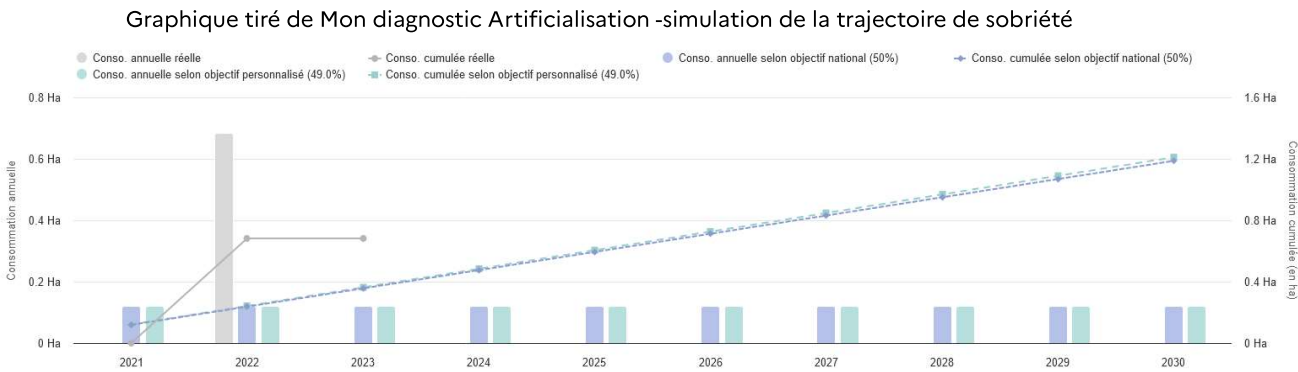
Selon les données de "Mon diagnostic artificialisation", la commune a consommé 0,68 ha sur la période 2021-2023. Afin de respecter l'objectif de sobriété foncière du SRADDET de Nouvelle Aquitaine, la commune disposerait d'un potentiel de 0,53 ha jusqu'à la fin de période 2031.

Sur la période 2031-2041, l'objectif est une réduction de l'artificialisation de 30 % par rapport à la décennie précédente. Les données ne pouvant actuellement être connues, il a été pris en compte une réduction sur la consommation estimée sur 2021-2031 ($1,21 \times 30/100$), soit une consommation maximale de 0,85 ha. Par proratisation, on a donc une consommation maximale sur la période 2031-2035 de 0,42 ha.

Les orientations choisies par la commune sont en adéquation avec l'objectif de sobriété foncière.

Trajectoire de sobriété foncière à l'horizon 2035:

surface consommée 2011-2021	objectif de réduction de la consommation	objectif de consommation 2021-2031	surface consommée 2021-2031	consommation disponible pour respecter l'objectif 2031	objectif de consommation 2031-2035	Objectif estimé de consommation 2021-2035 restant (-30 %/période 2021-2031)	consommation prévue par la collectivité à l'horizon 2035
2,37 ha	-49,00 %	1,21 ha	0,68 ha	0,53 ha	0,42 ha	0,95 ha	≈ 0,75 ha



Au vu de la consommation prévue par la collectivité à l'horizon 2035, la prise en compte des objectifs du SRADDET serait donc respectée.

Biodiversité et milieux naturels

La trame verte et bleue a bien été identifiée afin de définir les corridors écologiques à préserver.

Néanmoins, page 74, il est fait référence au SRCE. Or, depuis son approbation le 27 mars 2020, le SRADDET de Nouvelle-Aquitaine se substitue à divers documents régionaux abrogés, dont le SRCE. Il convient donc de modifier la rédaction en ce sens.

Les ZNIEFF et les zones humides ont bien été identifiées et évitées.

Assainissement

La commune de Chambon sur Voueize dispose d'un système d'assainissement collectif collectant uniquement le bourg. La capacité de la station de traitement est suffisante afin d'accepter les effluents des nouvelles constructions.

Cependant, l'agglomération d'assainissement de Chambon sur Voueize est considérée non-conforme au regard des prescriptions générales prévues par l'arrêté interministériel du 21 juillet 2015 modifié relatif aux systèmes d'assainissement collectif pour les années 2022, 2023 et 2024. La réalisation d'un diagnostic d'assainissement est demandée depuis plusieurs années par les services de l'État afin d'identifier les dysfonctionnements du réseau de collecte et de proposer des solutions.

Le maintien, voire l'ouverture à l'urbanisation, des zones constructibles desservies par le réseau d'assainissement collectif doit impérativement être conditionné à la capacité existante du dispositif de collecte et de traitement des eaux usées ou à la mise en conformité des installations.

Eau potable

Au vu des épisodes de sécheresse rencontrés ces dernières années, il convient de s'assurer que la ressource en eau potable soit adaptée aux besoins identifiés dans le scénario retenu, tant d'un point de vue quantitatif que qualitatif. Cet aspect est traité succinctement dans le paragraphe 3.5 des annexes. Le rapport de présentation devra justifier ce point, sur la base d'analyses factuelles s'appuyant sur les résultats du syndicat des eaux. Il convient donc de compléter le document en démontrant que le réseau peut assimiler les futurs aménagements.

Ainsi, l'ouverture de zones à vocation urbaine, que ce soit pour de l'habitat ou des activités économiques, ne sera envisageable qu'à la condition que le réseau de distribution d'eau potable puisse alimenter de manière satisfaisante ces nouvelles zones ouvertes à l'urbanisation.

Défense extérieure contre l'incendie (DECI)

La partie sur les risques doit être complétée par l'augmentation des risques en périodes de sécheresse, notamment d'incendie, pour lequel il convient d'être vigilant, notamment sur les capacités de défense extérieure contre l'incendie (DECI).

La commune a pris en compte dans l'identification du gisement foncier disponible les contraintes techniques liées à la DECI.

Risque inondation :

Le plan de préventions des risques inondation (PPRI) a bien été respecté dans le plan de zonage. Les zones inondables ont bien été retirées des zones constructibles.

Adaptation au changement climatique

En pages 79, le rapport de présentation aborde succinctement la thématique des énergies renouvelables. Sur ce sujet, l'agence régionale d'évaluation environnement et climat (AREC) dispose de sources de données importantes permettant d'enrichir cette thématique de l'énergie. La commune peut ainsi solliciter cet organisme afin qu'il réalise un diagnostic complet de la situation. De plus, des éléments sont disponibles en ligne sur le site d'Enedis à l'adresse suivante : <https://data..fr/pages/bilan-de-mon-territoire/>. Ces éléments permettent de mieux appréhender la situation communale, afin de définir les pistes de travail les plus pertinentes à investiguer dans le cadre de la carte communale.

Projet de zonage

Il a été défini trois types de zone :

- ZC : zone où les constructions sont autorisées
- ZCac : zone constructible réservée à l'implantation d'activités économiques
- ZNC : zone où les constructions ne sont pas autorisées sauf exceptions

La superposition du zonage et des éléments des monuments historiques sur le zoom du bourg nuit à la bonne lecture de la carte.

Des coloris différents entre zone ZC et ZCac permettraient une meilleure lisibilité du document.