

**MOVA**  
Communauté de communes  
Marche Occitane  
-Val d'Anglin

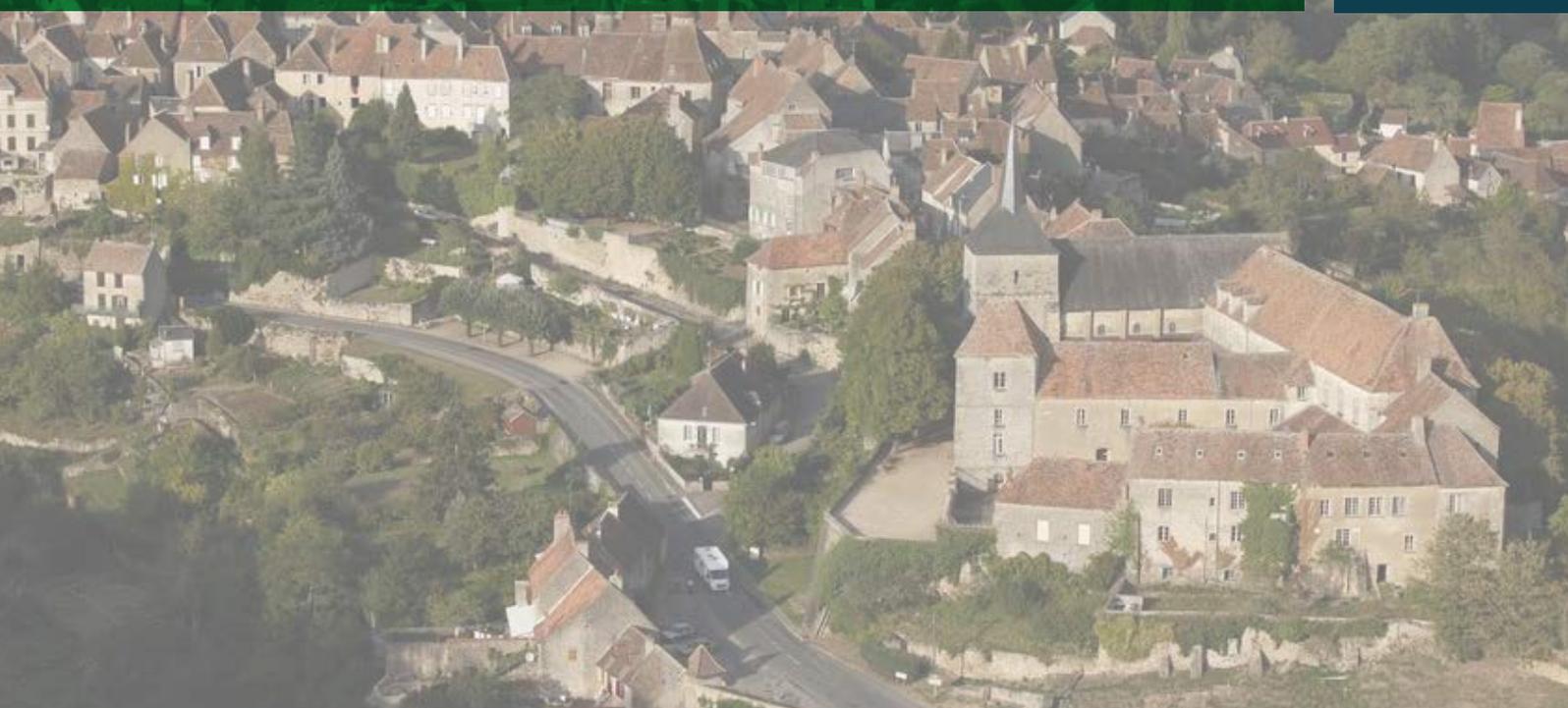
# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
**MARCHE OCCITANE VAL D'ANGLIN**

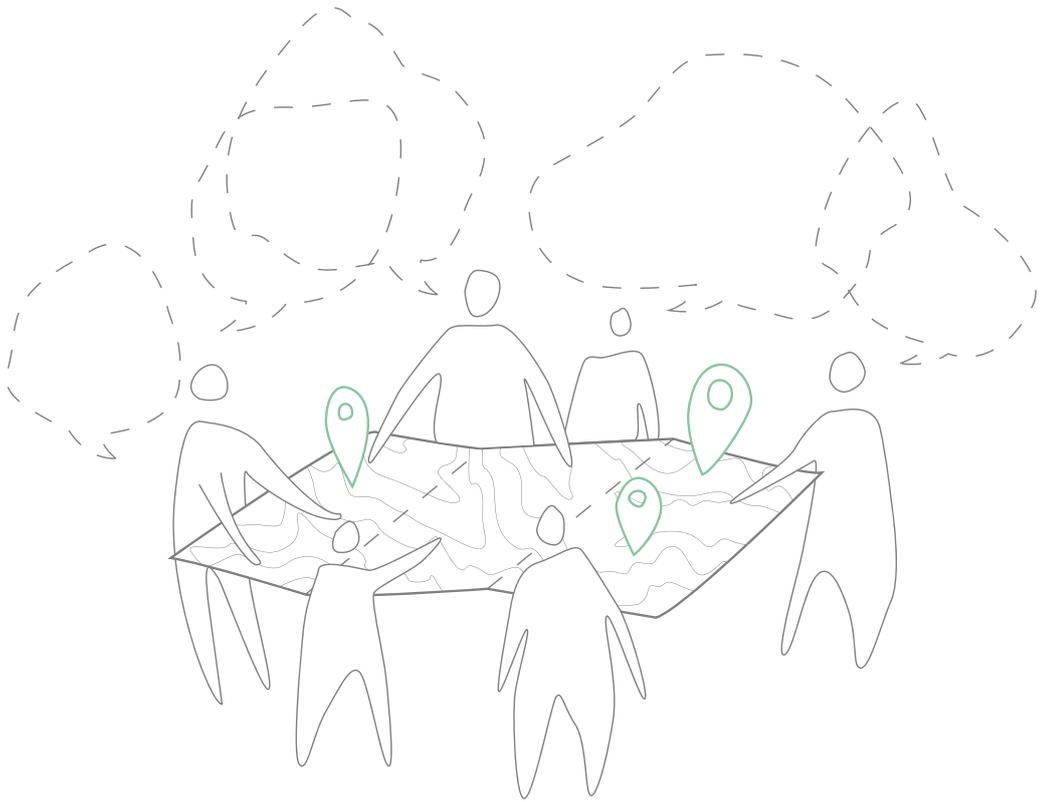
## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PIÈCE

2



Vu pour être annexé à la délibération du conseil communautaire en date du



# PRÉAMBULE

## POURQUOI UN PLUi ?

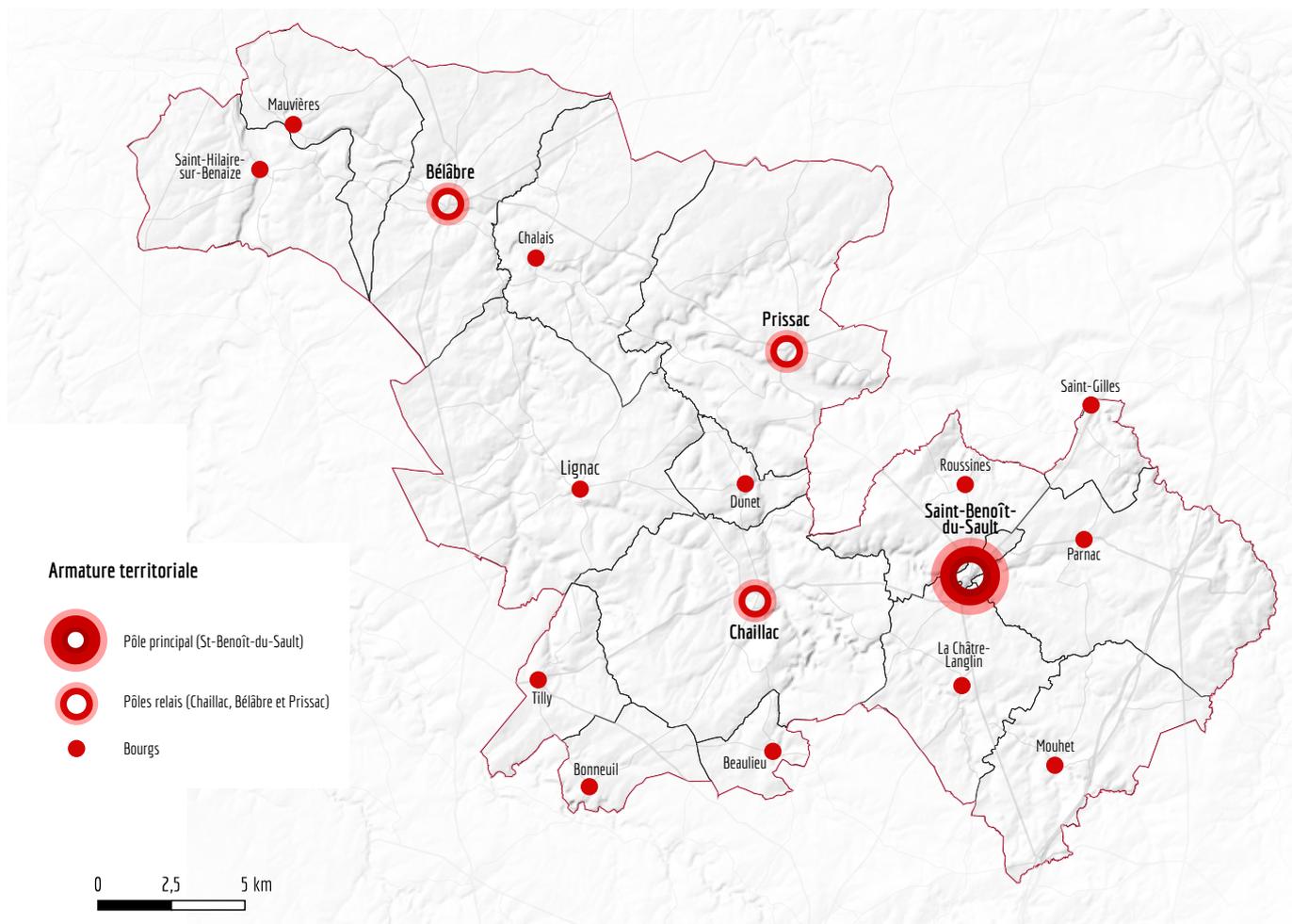
La Communauté de communes Marche Occitane Val d'Anglin a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2013 dans le cadre de la mise en oeuvre du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale par la fusion des communautés de communes de la Marche occitane et du Val d'Anglin.

La Communauté de communes MOVA exerce, entre autres, la compétence en matière d'élaboration, révision ou modification du PLUi.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal permet de mettre en œuvre un projet de territoire commun et partagé par les 17 communes et composant l'intercommunalité :

- |                     |             |                             |
|---------------------|-------------|-----------------------------|
| › Beaulieu          | › Dunet     | › Roussines                 |
| › Bélâbre           | › Lignac    | › Saint-Benoît-du-Sault     |
| › Bonneuil          | › Mauvières | › Saint-Gilles              |
| › Chaillac          | › Mouhet    | › Saint-Hilaire-sur-Benaize |
| › Chalais           | › Parnac    | › Tilly                     |
| › La Châtre-Langlin | › Prissac   |                             |

Au travers de ce document, les habitants et les porteurs de projets peuvent se référer à un document unique qui fédère la politique d'aménagement du territoire et de l'urbanisme pour les prochaines années. Il établit le droit des sols par un dispositif réglementaire cohérent et fondé sur un projet commun incluant l'ensemble des communes.



# RAPPEL DES OBJECTIFS COMMUNAUTAIRES

Le 29 juillet 2019, la MOVA a prescrit l'élaboration de son premier Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi).

Au travers de ce document stratégique et réglementaire, l'intercommunalité souhaite articuler le développement de l'urbanisation avec les nouveaux enjeux de l'urbanisme et de l'aménagement, assurer une gestion économe de l'espace, favoriser la cohésion et la mixité sociale tout en veillant à la satisfaction des besoins en matière de qualité du cadre de vie, d'habitat, de services et de développement économique, préserver et valoriser l'environnement, économiser l'énergie et valoriser les énergies renouvelables. L'un des objectifs est également d'assurer la prévention contre les risques naturels et technologiques ainsi que contre les pollutions et nuisances de toutes natures.

Les objectifs fixés par le Conseil Communautaire au travers de sa délibération de prescription du PLUi sont les suivants :

- Permettre une progression démographique du territoire équitablement répartie sur l'ensemble des communes ;
- Maîtriser l'urbanisation afin de limiter la consommation foncière en recherchant un certain équilibre entre les différentes formes d'habitat et les besoins liés aux activités économiques ;
- Favoriser un développement territorial équilibré entre les habitats, emplois, commerces et services ;
- Prendre en compte les enjeux liés au développement durable, notamment ce qui concerne la transition énergétique, le développement du mix énergétique et la lutte contre le changement climatique ;
- Renforcer l'attractivité économique du territoire, notamment au travers de la valorisation de filières agricoles, forestières, commerciales et artisanales et par le développement de réseaux de communication numérique ;
- Valoriser et préserver les ressources naturelles et paysagères qui font la richesse du territoire et sur lesquelles peuvent s'appuyer le maintien et le développement d'activités touristiques.

## LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD), L'EXPRESSION D'UN PROJET DE TERRITOIRE AU CŒUR DU DOSSIER DE PLUI

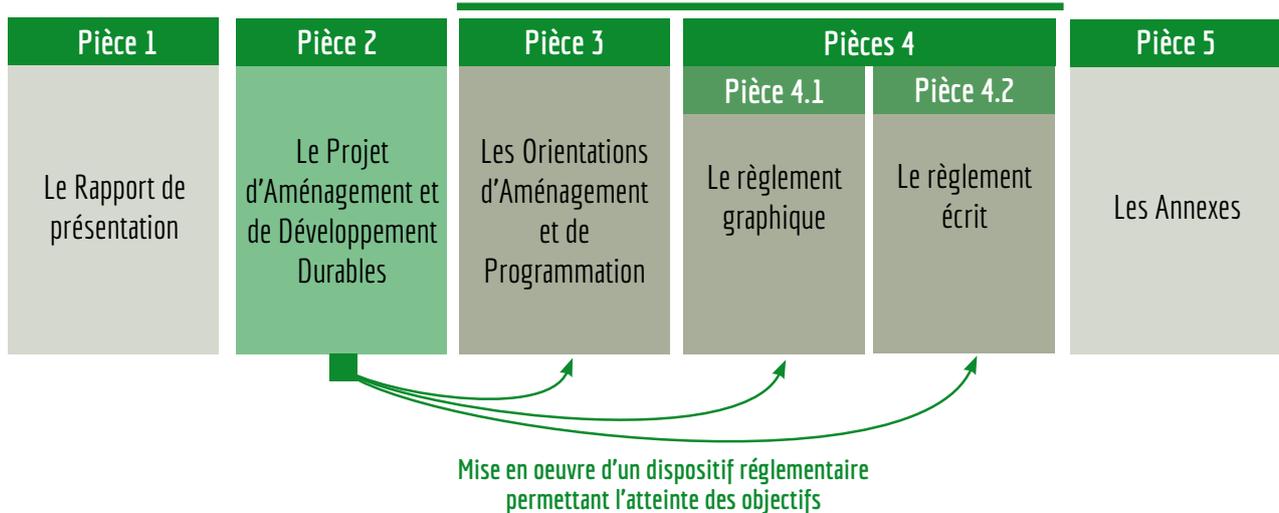
### Qu'est-ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, dit «PADD», est la pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme intercommunal : il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la Communauté de communes Marche Occitane Val d'Anglin et ses communes membres.

S'inscrivant dans une logique de développement durable, le PADD est ainsi l'expression d'un projet politique visant à répondre aux besoins présents du territoire sans compromettre la capacité des générations futures de répondre aux leurs. Les choix d'aménagement pris dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme intercommunal ne doivent pas entraver l'essor du territoire ou accentuer les déséquilibres urbains existants. Ils doivent au contraire permettre un développement harmonieux à long terme, répondant aux attentes de la population. Ainsi, les objectifs engagés à l'échelle de l'intercommunalité doivent permettre un développement équilibré de l'ensemble du territoire, en garantissant sur le long terme à la fois le progrès social, l'efficacité économique et la protection de l'environnement, les préoccupations majeures pour assurer le développement durable.

Le PADD n'est pas une pièce directement opposable aux demandes d'urbanisme (permis de construire, déclarations préalables, permis d'aménager). Néanmoins, l'ensemble des pièces réglementaires en sont la traduction et la réponse aux objectifs qu'il fixe, ce qui explique sa place de véritable « colonne vertébrale » du dossier de PLUi :

## Pièces réglementaires opposables aux demandes d'urbanisme



## Encadrement légal et réglementaire du PADD

Comme l'ensemble des documents qui composent le dossier PLUi, le PADD doit permettre de traduire et de territorialiser les objectifs de la politique française d'urbanisme tels que définis par l'article L.110 du Code de l'urbanisme :

*«Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.»*

Au titre du L.151-5 du code de l'urbanisme :

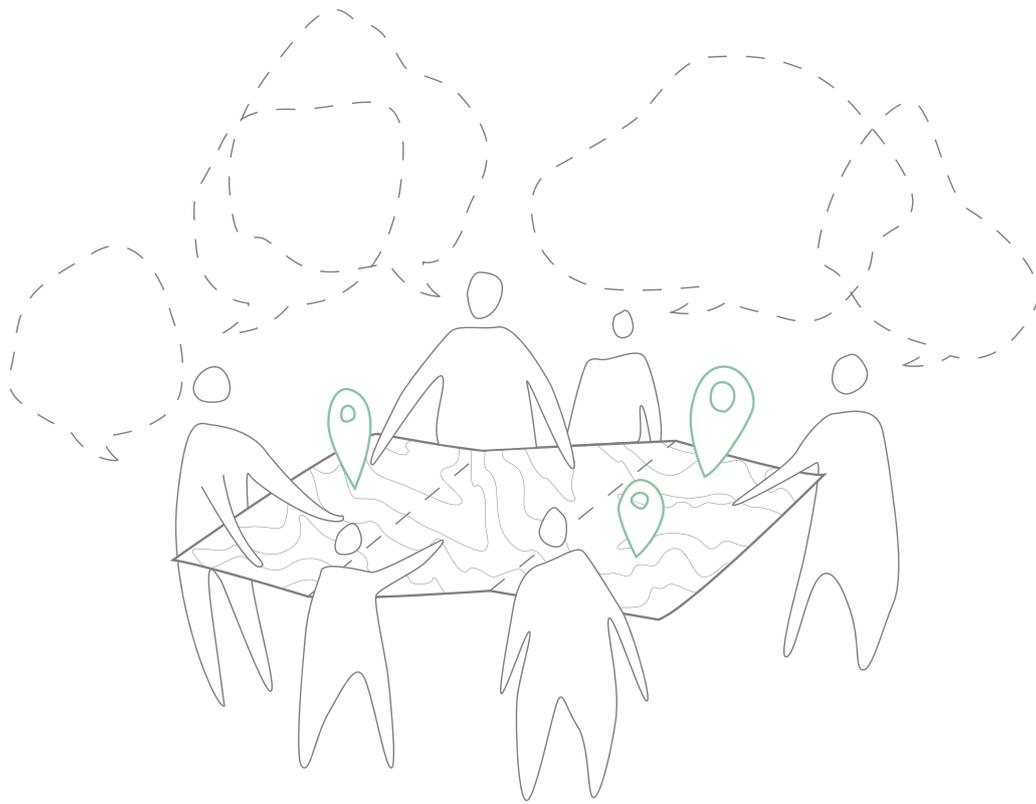
*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols [...], le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés [...].»*





# LES AXES STRATÉGIQUES

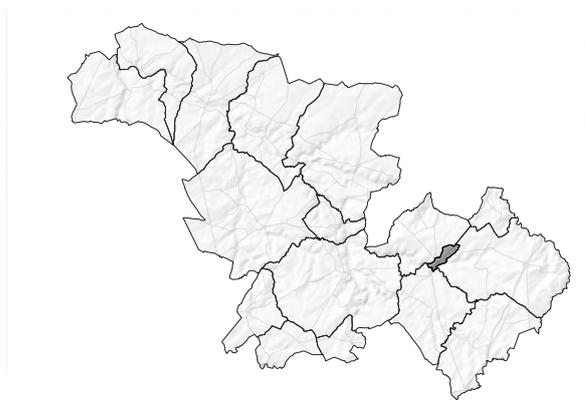
du Projet de d'Aménagement  
et de Développement Durables (PADD)

## ORGANISATION DU PADD

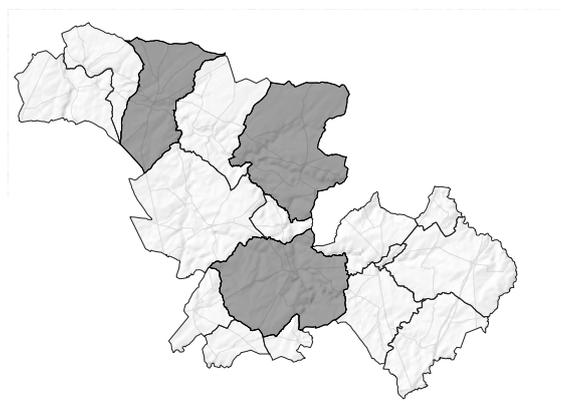
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de communes Marche Occitane Val d'Anglin est exprimé ci-après à partir d'un ensemble d'orientations générales couvrant l'ensemble des thématiques traitées et/ou impactées par la politique d'urbanisme et d'aménagement du territoire notamment portée et traduite dans le PLUi.

Ces orientations ont été définies à partir des constats et des enjeux identifiés dans le diagnostic (voir Pièce 1- Rapport de Présentation) ainsi que par les élus du territoire, à travers les ateliers PADD et les projets. Elles se structurent également à partir du cadre législatif et des documents supra-communautaires en particulier le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de Brenne Marche, approuvé le 6 février 2019. Ce document de planification stratégique a établi des axes à mettre en œuvre pour les 3 communautés de communes dans le cadre de leurs PLU et PLUi.

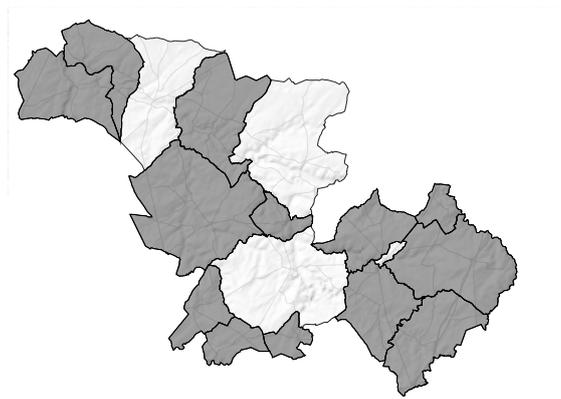
Le SCoT Marche Brenne s'appuie notamment sur la définition d'une armature territoriale :



› Le pôle de centralité :  
Saint-Benoît-du-Sault



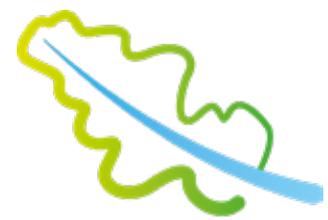
› Les pôles relais  
Bélâbre, Chaillac et Prissac



› Les pôles ruraux  
l'ensemble des autres communes

# UN PROJET ORGANISÉ AUTOUR DE 3 AXES ET 10 OBJECTIFS

Non hiérarchisés, complémentaires et indissociables, ces orientations se combinent dans l'objectif d'assurer un développement cohérent du territoire avec, pour fil conducteur mixité, qualité urbaine, préservation de l'environnement et équilibre territorial.



**MOVA**  
Communauté de communes  
Marche Occitane  
-Val d'Anglin

Axe 1

Axe 2

Axe 3

## Axe 1 | La MOVA, terre d'un projet économique orienté sur un développement local et rural inscrit dans les transitions sociétales en cours

- Objectif 1** Conforter le développement économique local et l'emploi en cohérence avec l'identité rurale du territoire
- Objectif 2** Préserver l'activité agricole en accompagnant son évolution et sa diversification
- Objectif 3** Asseoir une économie de proximité au service de tous
- Objectif 4** Réaffirmer le tourisme comme vitrine du territoire

## Axe 2 | L'accueil de population et la politique du logement au coeur du projet de revitalisation rurale

- Objectif 5** Inscrire l'accueil de population comme pilier de la revitalisation rurale
- Objectif 6** Construire une politique du logement et de l'habitat inscrite dans la modération de la consommation d'espace et la lutte contre la vacance résidentielle
- Objectif 7** Maintenir le cadre de vie et mettre en valeur une ruralité de la proximité et de l'accessibilité aux services

## Axe 3 | Un cadre de vie préservé comme pilier d'attractivité rurale et d'initiatives durables

- Objectif 8** Préserver les paysages, les milieux naturels et les corridors écologiques tout en prenant en compte les fonctions agricole, sociale et touristique de la nature sur le territoire
- Objectif 9** Maintenir les qualités architecturales, urbaines et patrimoniales tout en permettant l'adaptation aux enjeux contemporains
- Objectif 10** Accompagner la transition énergétique de la MOVA



# Axe 1 | La MOVA, terre d'un projet économique orienté sur un développement local et rural inscrit dans les transitions sociétales en cours



Zone d'activité économique de Chaillac

## Objectif 1 Conforter le développement économique local et l'emploi en cohérence avec l'identité rurale du territoire

- 1.1 Inscrire l'accessibilité du territoire au cœur de la stratégie d'attractivité économique
- 1.2 Affirmer la transition numérique comme opportunité de nouveaux modes de travailler au profit de la ruralité
- 1.3 Développer une offre foncière et immobilière à destination des entreprises dans les zones d'activités économiques
- 1.4 Faciliter l'évolution des entreprises existantes sur le territoire

## Objectif 2 Préserver l'activité agricole en accompagnant son évolution et sa diversification

- 2.1 Favoriser le maintien des exploitations, leur transmission et les implantations nouvelles
- 2.2 Faciliter la diversification des exploitations agricoles

## Objectif 3 Asseoir une économie de proximité au service de tous

- 3.1 Maintenir et asseoir une offre commerciale de proximité
- 3.2 Vers un renforcement de la mixité des fonctions dans les bourgs pour répondre aux besoins des professionnels, des artisans et des indépendants

## Objectif 4 Réaffirmer le tourisme comme vitrine du territoire

- 4.1 S'appuyer sur les richesses existantes au sein et à proximité du territoire
- 4.2 Accompagner les initiatives privées et publics à destination des visiteurs

## 1.1 Inscrire l'accessibilité du territoire au cœur de la stratégie d'attractivité économique

- Maintenir les conditions optimales de circulation, notamment sur les axes des dessertes stratégiques liés à l'Autoroute A20, vers et entre les pôles principaux du territoire (Saint-Benoît-du-Sault, Bêlâbre, Chaillac et Prissac), les pôles secondaires (les bourgs de l'ensemble des communes) ainsi que l'accès aux centralités voisines : Le Blanc, Argenton-sur-Creuse, Montmorillon, Châteauroux, La Souterraine... La stratégie d'optimisation des circulations intégrera la question de l'accessibilité aux gares comme un enjeu majeur (Argenton-sur-Creuse, Poitiers, Châteauroux et Limoges).
- Accompagner les travaux d'amélioration des voiries et des dessertes notamment en mobilisant les outils de maîtrise foncière utiles à l'optimisation des axes de déplacements.
- Intégrer au PLUi des études dérogoires nécessaires au développement de zones à proximité des voies classées à grande circulation (loi Barnier) afin de garantir la compatibilité des projets.



Autoroute A20 (échangeur)

## 1.2 Affirmer la transition numérique comme opportunité de nouveaux modes de travailler au profit de la ruralité



Déploiement de la fibre (CD36)

- Accompagner la mise en oeuvre des nouvelles formes de travail en lien avec le développement de la fibre et le développement du réseau de téléphonie mobile : télétravail, espaces de coworking, mutualisation de locaux, pépinières d'entreprises, etc.
- Favoriser et accompagner les initiatives du Conseil Départemental de l'Indre et des opérateurs privés en matière de développement numérique.
- Encourager la mutualisation des infrastructures d'accueil ou les travaux de construction de ces infrastructures.
- Anticiper le déploiement des réseaux lors des opérations d'aménagements (par exemple en prévoyant des fourreaux).



### Zoom projet

Réhabilitation du Prieuré de Saint-Benoît-du-Sault avec transformation en espace de coworking et d'un Fablab (travaux programmés pour la période 2023-2025).



Exemple d'espace de coworking (BFM, 2018)

# 1.3 Développer une politique immobilière et foncière à destination des entreprises dans les zones d'activités économiques

## Affirmer l'armature économique des Zones d'Activités et la logique de densification / réhabilitation du foncier économique existant

Le territoire de la Marche Occitane Val d'Anglin bénéficie de 3 Zones d'Activités Économiques (ZAE) existantes et structurantes sur son territoire :

- > La Zone Industrielle de Saint-Benoît-du-Sault ;
- > La Zone d'activités de Bélàbre ;
- > La Zone d'activités de Chaillac.

Dans le cadre de la mise en oeuvre de sa compétence en matière de gestion et d'aménagement des Zones d'Activités Économiques, la Communauté de communes MOVA désire, au travers de sa politique d'urbanisme :

- Implanter de manière préférentielle les entreprises dans les ZAE, en particulier les entreprises pouvant être sources de nuisances (incompatibles avec les objectifs de mixité fonctionnelle présentés ci-après), nécessitant des volumes de construction importants ou entraînant des circulations importantes liées à l'activités, aux employés (notamment les entreprises de plus de 50 employés) et à la clientèle.
- Privilégier le comblement du foncier vacant déjà viabilisé avant de recourir à des extensions urbaines.
- Privilégier et faciliter la reprise des bâtiments et des locaux existants vacants au sein des ZAE.



Zone de Saint-Benoit-du-Sault



Site de Sitram (St-Benoit)

- Accompagner la résorption des friches d'activités en permettant leur reprise ou leur transformation (changement d'usage). A ce titre, le PLUi encadre l'ancien site de Sitram sur la commune de Saint-Benoît-du-Sault afin d'en faciliter l'évolution future.

### Zoom projet



*Construction de deux bâtiments de 400 m<sup>2</sup> pour accueillir des activités économique sur la Zone d'Activité Économique de Saint-Benoît-du-Sault*

## Développer une offre foncière à long terme en cohérence avec la stratégie économique de la MOVA



Zone de Bélàbre

En plus de cet objectif de restructuration et d'optimisation des parties déjà aménagées des ZAE, la Communauté de communes projette un développement du foncier constructible à destination de l'implantation de nouvelles entreprises sur le territoire.

Le dispositif de PLUi devra permettre de :

- Développer les ZAE par l'établissement de zones d'urbanisation futures spécialement destinées à la construction de bâtiments d'activité, notamment de ceux présentant un volume ou un usage les rendant peu compatibles avec un voisinage résidentiel (industrie, artisanat, BTP, etc.).



## Objectif 2

# Préserver l'activité agricole en accompagnant son évolution et sa diversification

*L'agriculture constitue l'activité économique majeure pour le territoire. Elle fédère l'ensemble des communes autour d'une dynamique commune et structurante. Elle est portée par des exploitations agricoles qui ont vu leur nombre se réduire au fil des décennies. Le maintien de leur nombre et de leur bon fonctionnement est un enjeu phare identifié et inscrit par le projet de territoire du PLUi qui accompagnera et facilitera les démarches des exploitants désireux de faire évoluer leurs exploitations : travaux de modernisation et de diversification des activités.*

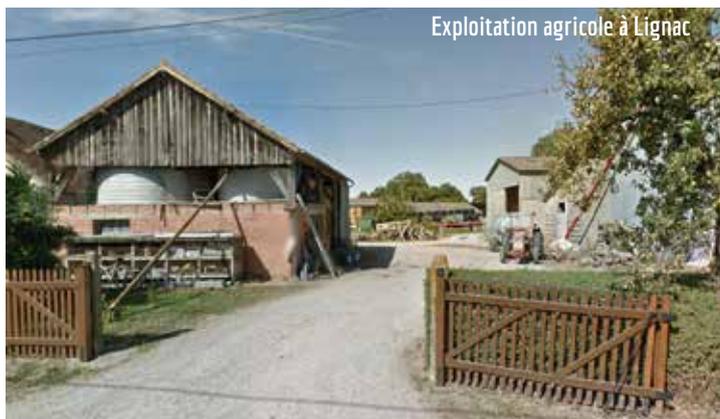
## 2.1 Favoriser le maintien des exploitations, leur transmission et les implantations nouvelles

- Préserver le foncier agricole des pressions de l'urbanisation. A ce titre, le PLUi fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces agricoles limitant l'extension de l'urbanisation. Par ailleurs, la priorisation des secteurs de développement (les zones A urbaniser ou les zones U en extension) intègre, dans leur choix de localisation, le critère et l'enjeu agricole.
- Permettre les nouvelles constructions agricoles et forestières liées au développement des exploitations ainsi qu'à la création de nouvelles.
- Soutenir la diversification de l'agriculture (maraîchage, gîtes/camping à la ferme, fermes pédagogiques, transformation directe de la production, points de vente directe, etc.).
- Prendre en compte les déplacements agricoles lors des nouveaux aménagements de manière à limiter les contraintes et les obstacles difficilement franchissables par les engins agricoles.
- Le PLUi veille à intégrer les distances de réciprocités sanitaires afin d'anticiper les évolutions des bâtiments d'exploitation, mais aussi celles de l'urbanisation. L'objectif est de lutter contre l'émergence ou l'accentuation de nuisances réciproques entre les exploitations et les espaces habités.



Terres agricoles à Chaillac

## 2.2 Faciliter la diversification des exploitations agricoles



Exploitation agricole à Lignac

- Accompagner la diversification des activités des exploitations en lien avec :
  - > La promotion des produits locaux (vente directe),
  - > La filière touristique (gîtes, camping à la ferme, chambres d'hôtes, fermes pédagogiques...)
  - > Ou la production d'énergies renouvelables (méthanisation, bois énergie, photovoltaïque, etc.) ;



- \_ Permettre le changement de destination d'anciens bâtiments agricoles repérés afin de permettre leur transformation vers d'autres usages dans le respect de leurs identités patrimoniales et de la vocation agricole des espaces proches : gîtes à la ferme, chambres d'hôtes, restauration, fermes pédagogiques.
- \_ Conserver les outils structurants pour l'économie agricole : mettre en valeur la filière agro-alimentaire existante sur le territoire et favoriser les initiatives individuelles ou collectives pour poursuivre et étendre cette dynamique.

## Objectif 3

### Asseoir une économie de proximité au service de tous et confortant la centralité des cœurs de bourgs

*Territoire rural, la MOVA demeure un espace de la proximité où les habitants ont accès aux besoins du quotidiens à quelques kilomètres au plus de leur logement.*

*Le projet de territoire vise à conserver et développer ce mode de vie qui constitue un attrait majeur pour l'attractivité d'une ruralité de la proximité qui s'accorde parfaitement avec un grand nombre des attentes actuelles des ménages : le consommer local, la proximité humaine et l'esprit village, le vieillissement de la population, le déploiement des déplacements doux, etc.*

### 3.1 Maintenir et asseoir une offre commerciale de proximité

- \_ Permettre l'implantation des commerces dans les communes en priorisant les centres-bourgs ainsi que la reprise des locaux existants.
- \_ Poursuivre les dynamiques de requalification des espaces publics, des cœurs de bourgs et de villages. Le traitement des espaces publics aura également vocation à conforter la perception des centralités urbaines.
- \_ Protéger les locaux commerciaux de rez-de-chaussées des principales centralités commerciales principales du territoire en contraignant les travaux entraînant l'irréversibilité des transformations en habitations.
- \_ Accompagner l'intervention des collectivités en matière d'acquisition des locaux vacants, des fonds commerciaux, politique du dernier commerce, etc.
- \_ Identifier des secteurs dédiés à l'activité commerciale pour y établir une réglementation dédiée.
- \_ Prendre en compte le développement des points de vente directe à la ferme et les initiatives de vente de production locale.
- \_ Prendre en compte les marchés locaux dans les travaux sur les espaces publics et les constructions.



Commerces de centre-bourg à Chaillac



Supermarché intégré dans les tissus urbains de St Benoit



#### Zoom projet

*Aménagement d'un point de vente de producteur automatique (système de casiers) à Saint-Hilaire-sur-Benaize.*

## 3.2 Vers un renforcement de la mixité des fonctions dans les bourgs pour répondre aux besoins des professionnels, des artisans et des indépendants

- Permettre l'implantation des services avec un accueil de clientèle et les bureaux au sein des tissus urbains en privilégiant les centres-bourgs.
- Permettre la construction ou le changement de destination visant à implanter une activité économique si celle-ci est compatible avec les tissus résidentiels : les commerces, les services à la personne, les activités artisanales, les bureaux, les hébergements hôteliers, la restauration...



### Objectif 4 Réaffirmer le tourisme comme vitrine du territoire

Ces dernières années ont vu se développer les initiatives en faveur de l'attractivité touristique de la MOVA qui bénéficie à la fois d'un patrimoine culturel et historique riche (Saint-Benoît-du-Sault, reconnu parmi les Plus Beaux Villages de France, les châteaux, les domaines, les musées, le petit patrimoine endogène sur l'ensemble des communes) mais aussi d'une grande richesse de ses paysages, ses milieux naturels et son caractère rural (traversée de l'Anglin et de nombreuses rivières, les espaces bocagers, les étangs et points d'eau). L'ensemble est propice au déploiement d'un « tourisme nature » dont l'ancrage local sera accentué avec l'ouverture au Parc Naturel Régional de la Brenne à l'ensemble des communes du territoire intercommunal. La MOVA a vocation à s'affirmer comme la porte d'entrée de la Brenne sur l'axe Paris-Toulouse, bénéficiant de sa desserte par l'A20, mais aussi comme un point de passage obligé faisant le lien entre le Pays des 1000 étangs, la vallée des Peintres et le Pays de George Sand...

Au travers de son PLUi, la MOVA désire accompagner le développement du tourisme vert et ainsi encourager l'émergence de projets touristiques d'initiative public et privé afin de développer l'offre à destination des visiteurs.

## 4.1 S'appuyer sur les richesses existantes au sein et à proximité du territoire

- Intégrer l'extension du PNR de la Brenne (pour les communes désireuses d'y adhérer) comme fil conducteur de l'attractivité touristique. Affirmer la MOVA comme la porte d'entrée du PNR de la Brenne sur l'axe Paris-Toulouse mais aussi comme lieu incontournable de la liaison Brenne / Vallée des Peintres / Berry romantique par l'affirmation de l'écovallée de l'Anglin.



- Prendre en compte les principaux sites de tourisme culturel, historique et patrimonial et permettre les travaux favorisant leur mise en valeur et leur affirmation comme centralité historique : les châteaux et domaines (Château Guillaume, Céré, Brosse, Moulin de Seillant), des musées (Minéralogie, les 3 musées), les offices du tourisme (Bé-lâbre, Chaillac et Saint-Benoit), etc.



Lac et base de loisirs de Chaillac

- Protéger et valoriser les circuits pédestres et cyclables notamment les sentiers de randonnée (ex : Voie verte, PDIPR, sentiers communaux, sentiers ruraux). En la matière, une vigilance toute particulière devra être portée au maintien des qualités paysagères des abords de sentiers.
- Développer les itinéraires et les circuits : prolongement des voies vertes, mises en valeur des sentiers ferroviaires (type chemins des minières) et accompagner le développement d'une offre aux utilisateurs.
- Intégrer les sites de loisirs majeurs (bases de loisirs de Chaillac, de Bêlâbre, etc.) ainsi que les sites de loisirs et tourisme «nature» : sites de pêche, centres équestres, bases de canoë, etc. Et permettre le développement de ces offres.



**Zoom projet**

*Réhabilitation de la maison Margaux à Saint-Benoît-du-Sault pour en faire un espace polyvalent avec un potentiel d'utilisation pour un usage touristique*

## 4.2 Accompagner les initiatives privées et publics concourant à la promotion du territoire, aux pratiques de loisirs et de tourisme et à l'accueil de visiteurs

- Prendre en compte et assurer le maintien des infrastructures d'hébergements touristiques et de l'offre de restauration existante. Anticiper leur développement selon les besoins et les projets permettant leur adaptation à la demande.
- Permettre l'émergence de nouveaux projets à destination des touristes : création de campings (à la ferme par exemple), hôtellerie, restaurants, caravanning, etc.



Pratiques équestres



Camping de Lignac

- Permettre le développement des projets locaux connus mettant en valeur des sites naturels dès lors qu'ils en respectent leurs fonctions environnementales et paysagères : les centres équestres, les sites de pêches, les cabanes de chasse, les bases de sports, les espaces verts, les circuits sportifs, les hébergements touristiques insolites (yourtes, cabanes dans les arbres, tiny house).
- Permettre les projets de particuliers concourant à la mise en valeur des pratiques (cabanes à chevaux, jardins partagés, jardins participatifs, etc.).
- Permettre le développement de l'agrotourisme (point de vente direct à la ferme, gîtes ou camping à la ferme, fermes pédagogiques, etc.) en permettant les constructions nouvelles à destination de ce type de projet lorsqu'elles sont nécessaires ou encore les changements de destination de granges agricoles, etc.

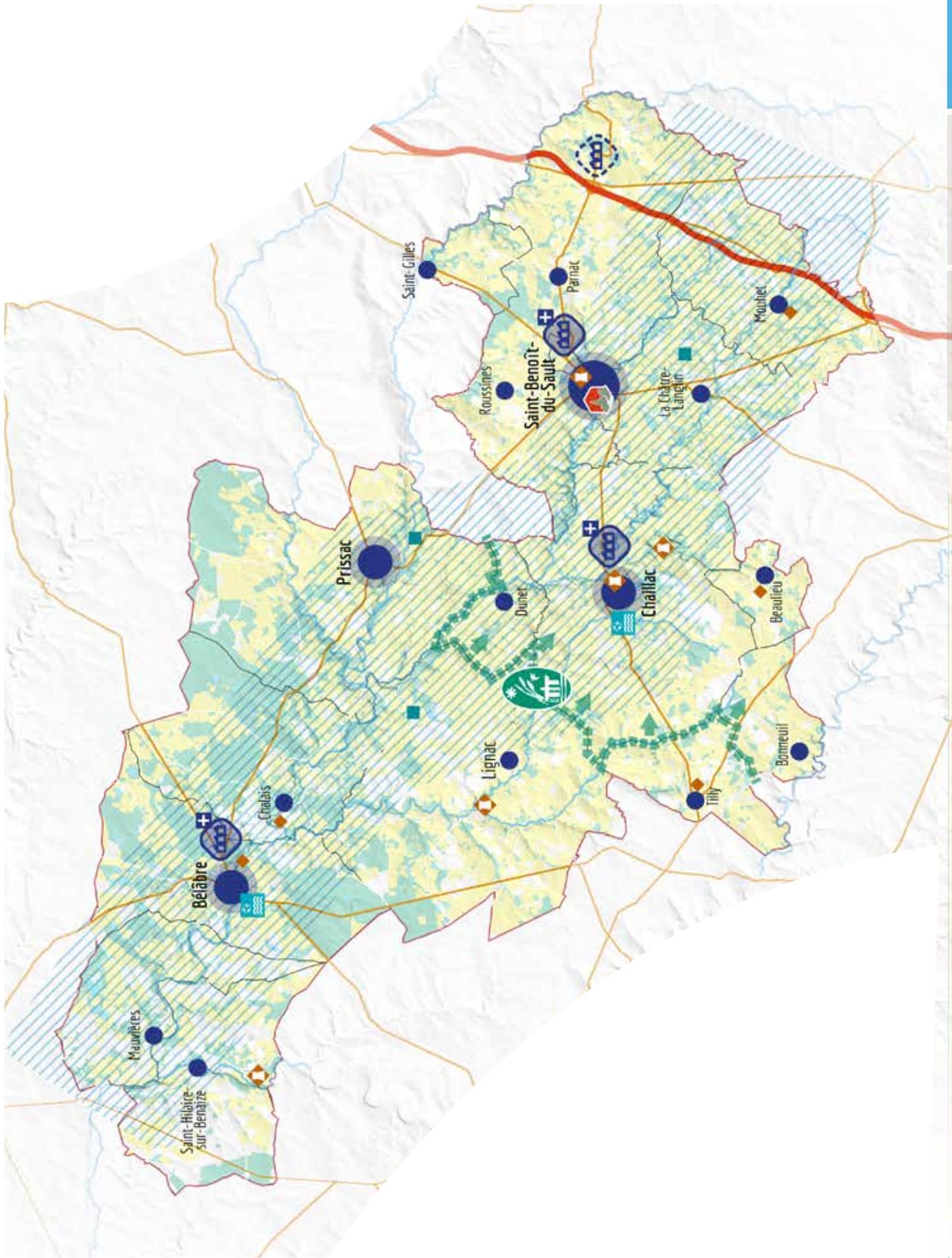


**Zoom projet**

*Renforcement de la base de loisirs de Chaillac passant par l'agrandissement du camping, le réaménagement des espaces publics et le développement d'une offre nouvelle attractrice de visiteurs (type parc de loisirs).*

# Axe 1 | La MOVA, terre d'un projet économique orienté sur un développement local et rural inscrit dans les transitions sociétales en cours





## Axe 2 | L'accueil de population et la politique du logement au coeur du projet de revitalisation rurale

Axe 2



### Objectif 5

#### Inscrire l'accueil de population comme pilier de la revitalisation rurale

- 5.1 Endiguer le déclin démographique en prenant en compte les phénomènes endogènes des ménages
- 5.2 Accompagner la reprise de la croissance dans un objectif de mixité générationnelle

### Objectif 6

#### Construire une politique du logement et de l'habitat inscrite dans la modération de la consommation d'espace et la lutte contre la vacance résidentielle

- 6.1 Lutter contre l'augmentation des logements vacants en facilitant les travaux de réhabilitation et de renouvellement urbain afin de rendre les tissus résidentiels plus attractifs
- 6.2 Organiser le territoire autour d'une armature urbaine limitant la dispersion des constructions de logements
- 6.3 Privilégier la densification des enveloppes urbaines plutôt que la consommation d'espace naturel ou agricole
- 6.4 Contenir les extensions d'urbanisation à la réponse aux besoins de production des 10 prochaines années

### Objectif 7

#### Maintenir le cadre de vie et mettre en valeur une ruralité de la proximité et de l'accessibilité aux services

- 7.1 Maintenir le niveau d'équipements et de services publics et d'intérêt collectif et poursuivre leurs adaptations aux besoins nouveaux
- 7.2 Développer les services aux personnes, notamment en faveur de la santé et de l'accompagnement des séniors
- 7.3 Accompagner le déploiement des modes de transports alternatifs au tout automobile
- 7.4 Limiter l'exposition des personnes et des biens aux nuisances, risques et aléas naturels ou humains

*L'analyse des évolutions passées de la population de la MOVA témoigne d'une baisse démographique s'inscrivant sur le long terme. Cette régression est essentiellement induite par un solde naturel négatif largement lié au phénomène de vieillissement de la population (les décès excédant largement la natalité). La communauté de communes MOVA et ses communes membres sont désireuses d'agir en faveur d'une reprise démographique passant notamment l'accueil de jeunes ménages actifs qui, seuls, permettront d'assurer un renouvellement de la population et une mixité de génération inscrites dans le temps long.*

*La politique économique présentée dans l'axe 1 du présent PADD est un pilier de l'action locale dans le domaine. Le second pilier est l'action sur le parc de logement, existant (réhabilitation, reprise des logements vacants, etc.) et à construire (construction de logements neufs).*

## 5.1 Endiguer le déclin démographique en prenant en compte les phénomènes endogènes des ménages

Entre 2008 et 2018, le territoire intercommunal de la Marche Occitane Val d'Anglin a perdu 831 habitants. Ce phénomène s'explique essentiellement par le vieillissement de la population (induisant un solde naturel négatif) mais aussi un solde migratoire déficitaire sur les quelques dernières années (les partants plus nombreux que les arrivants).

Par le passé, les dynamiques de création de résidences principales n'ont pas été suffisante pour que le territoire puisse maintenir ses effectifs démographique, ce que l'on appelle le besoin de «Point Mort». En effet, assurer la stabilité démographique nécessite de prendre en compte des phénomènes endogènes qui induisent des besoins en compensation.

Le premier facteur induisant un besoin de logements est le desserrement de la taille moyennes des ménages, c'est à dire le nombre moyen de personnes occupants une résidence principale. Ce desserrement est un phénomène naturel lié à la structure démographique de la MOVA : le vieillissement de la population et des ménages, le départ des enfants du domicile parental, la baisse de la natalité, l'allongement de la vie, baisse du nombre d'enfant et les primonatalité plus tardive, l'augmentation des décohabitations (divorce, familles monoparentales, etc.) induisent ensemble un besoin pour maintenir la population à niveau constant. Les ménages en place vont poursuivre leur desserrement (néanmoins, le PLUi poursuit une ambition d'accueil de jeunes ménages qui aura pour enjeu d'atténuer ce phénomène.

- Compenser un besoin de 248 résidences principales afin de compenser le desserrement de la taille des ménages maintenus sur le territoire.
- Encourager le renouvellement des ménages sortants (départs et décès) par l'accueil de jeunes ménages actifs et de famille. Ce renouvellement entraîne un besoin de 73 résidences principales mais permet une croissance démographique réduisant les besoins liés à la croissance (-19 RP nécessaires).

## 5.2 Accompagner la reprise de la croissance dans un objectif de mixité générationnelle

### > Établir un objectif d'accueil des ménages afin d'assurer la reprise démographique

En plus de mettre en oeuvre un cadre facilitant l'endiguement de cette baisse démographique, le projet de territoire du PLUi poursuit l'objectif de reprise de la croissance démographique. L'ambition exprimée à accueillir de nouveaux ménages afin compenser une part du déclin d'habitants subi ces dernières décennies.

L'objectif fixé s'inscrit dans la mise en oeuvre des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale Marche Brenne à savoir un taux d'accroissement annuel cohérente avec les ambitions du pays (+ 0.30%/an) correspondant à l'accueil de + 203 habitants soit +90 ménages en 10 ans.

L'aspiration du projet de territoire est concentrée cet effort d'accueil à destination des ménages actifs et des familles avec enfants (ou en voie de fonder une famille) notamment afin de maintenir le niveau de service public sur le territoire.

\_ Accompagner la création d'environ 90 résidences principales afin d'accueillir des ménages supplémentaires (croissance démographique) dont 19 obtenue par renouvellement des ménages sortants.

### Synthèse de la prospective territoriale



## Objectif 6

### Construire une politique du logement et de l'habitat inscrite dans la modération de la consommation d'espace et la lutte contre la vacance résidentielle

Le projet réglementaire défini par le PLUi, devra traduire le plus directement possible les ambitions et les objectifs chiffrés exprimés en Objectif 5 du PADD par une politique foncière, de construction neuve et de traitement du parc existant.

Au travers de son dispositif d'encadrement de la constructibilité, la MOVA s'inscrit pleinement dans l'atteinte des objectifs nationaux de modération de la consommation d'espace, de lutte de l'artificialisation excessive des sols et de consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

### 6.1 Lutter contre l'augmentation des logements vacants en facilitant les travaux de réhabilitation et de renouvellement urbain afin de rendre les tissus résidentiels plus attractifs

La stratégie de la MOVA est d'accompagner la restructuration et le renouvellement du parc de logements existants souvent anciens. Le parc a fait l'objet d'un faible renouvellement au cours des dernières années, et les tissus urbains composés de logements parfois vieillissant dégradé et/ou mal adaptés aux demandes des ménages actuels. Cette inadaptation explique en partie, le délaissement d'une partie des logements et la présence d'une vacance résidentielle largement concentrée dans les centres de villages et de bourgs.

#### > Accompagner le renouvellement du parc de logement ancien

L'objectif de renouvellement intègre et quantifie les créations et suppressions de logements au sein du parc immobilier local. Au sein du parc des logements peuvent en effet être supprimés dans le cadre de démolitions, de fusions de

plusieurs logements en un seul, de changements d'usage (en bureaux, ateliers, points de vente, etc.) et d'autre part des logements peuvent être créés (divisions de logement, transformation de bâtiments en logement).

La volonté d'accompagner le renouvellement et l'adaptation du parc génère des « suppressions » à compenser (une part des logements construits ne vient finalement que compenser les pertes). Sur les 10 dernières années, ce renouvellement du parc a été estimé de 83 logements. La constructions neuves n'a pas permis d'atteindre ce chiffre ce qui explique pourquoi le nombre de logements est en baisse à la MOVA (il y a plus de démolition- au sens large- que de constructions neuves). L'hypothèse retenue pour estimer le besoin de renouvellement intègre la volonté de la MOVA d'encourager plusieurs dynamiques au sein des tissus urbains :

- Agir en faveur d'un renouvellement renforcé des tissus résidentiels en particulier des tissus anciens parfois dégradés. Il ressort des études menées qu'une part importante des logements vacants sont dégradés et non conformes aux attentes des ménages cibles de la MOVA. Le dispositif du PLUi devra faciliter les fusions de logements et les évolutions de l'existants afin d'offrir des logements plus adaptés aux attentes des ménages. En la matière, des opérations de curage pourront être encouragées afin de rendre des biens plus attractifs (luminosité, extérieur, etc.). Il est estimé que ces efforts et les facilitations réglementaires permises visent à conduire à un « renouvellement » de 110 logements avec la volonté de cibler de manière prioritaire des logements vacants de longue durée, dégradée et (80 logements vacants à renouveler).
- Faciliter et s'accorder avec les dispositions de nouveaux programmes qui pourraient émerger au cours des prochaines années et décennies dans le domaine (Opérations Programmées d'Amélioration de l'habitat de type Renouvellement urbain ou de Revitalisation Rurale, PIG habitat, actions de lutte contre la vacance résidentielle, RHI, THIRORI, etc.).

En parallèle de cet effort de renouvellement urbain, la MOVA recherche également la création de nouveaux logements au sein de ses tissus bâtis et des bâtiments existants. Plusieurs filières peuvent être mobilisées en la matière soit par division de grands logements en plusieurs mais surtout en transformation de bâtiments non-résidentiels comme les anciennes granges agricoles en habitation. La création de logements dans des bâtiments est vertueuse à plusieurs titres : elle permet d'accueillir des habitants sans avoir recours à des constructions neuves consommatrices d'espaces, elle permet également de mettre en valeur et de pérenniser des constructions présentant souvent une valeur patrimoniale, etc.

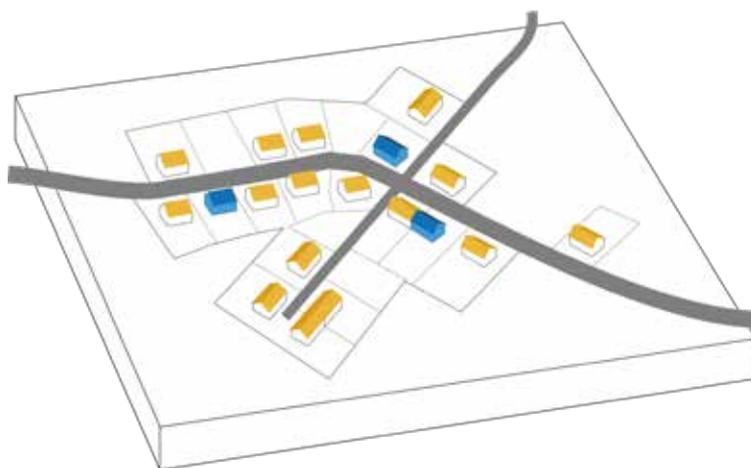
- Rechercher la création de 50 logements sans constructions neuves notamment par transformation d'ancien locaux ou granges sans usage.

### > Remobilisation des logements inutilisés (logements vacants) et prise en compte des usages partiels (résidences secondaires et logements occasionnels).

La variation du nombre de logements vacants a quant à elle un impact direct sur le maintien de la population, l'inutilisation de ces logements ne permettant pas l'accueil de ménages. Sur la période de 10 ans, les logements vacants se sont développés avec 226 logements vacants supplémentaires (2008-2018). Le PLUi s'accordera avec les actions d'habitat afin de lutter contre la vacance résidentielle et la réduction quantitative et proportionnelle des logements vacants :

En conséquence, le PLUi doit :

- Contribuer à endiguer la croissance des logements vacants sur le territoire.
- Diminuer le stock de logements vacants avec un objectif de -130 logements vacants correspondant à un gain de 50 résidences principales (ne nécessitant pas de construction neuve) et la rénovation de 80 logements (opérations de fusions, curages, rénovations urbaines, changements d'usages, etc.).



L'évolution des variations du nombre de résidences secondaires a également un impact direct sur le maintien de la population. Si une part des résidences contribue au dynamisme saisonnier du territoire (leur inutilisation ne leur permet pas d'accueillir une population) une autre part est utilisée fréquemment (télétravailleurs, retraités venant fréquemment dans le mois). Ces logements se transforment parfois en résidences principales lors des départs à la retraite. L'accessibilité financière du marché immobilier de la MOVA est propice à ces logements occasionnels qui sont vus comme un élément positif d'attractivité résidentiel (réduction de la vacance, travaux sur les logements anciens, etc.). Sur la période de 10 ans passés (2008-2018) le nombre de résidences secondaires et occasionnelles a augmenté de 75 unités. Le PLUi retient l'hypothèse de la poursuite de ce phénomène dans des proportions équivalentes :

- Anticiper une augmentation de 70 résidences secondaires et logements occasionnels.

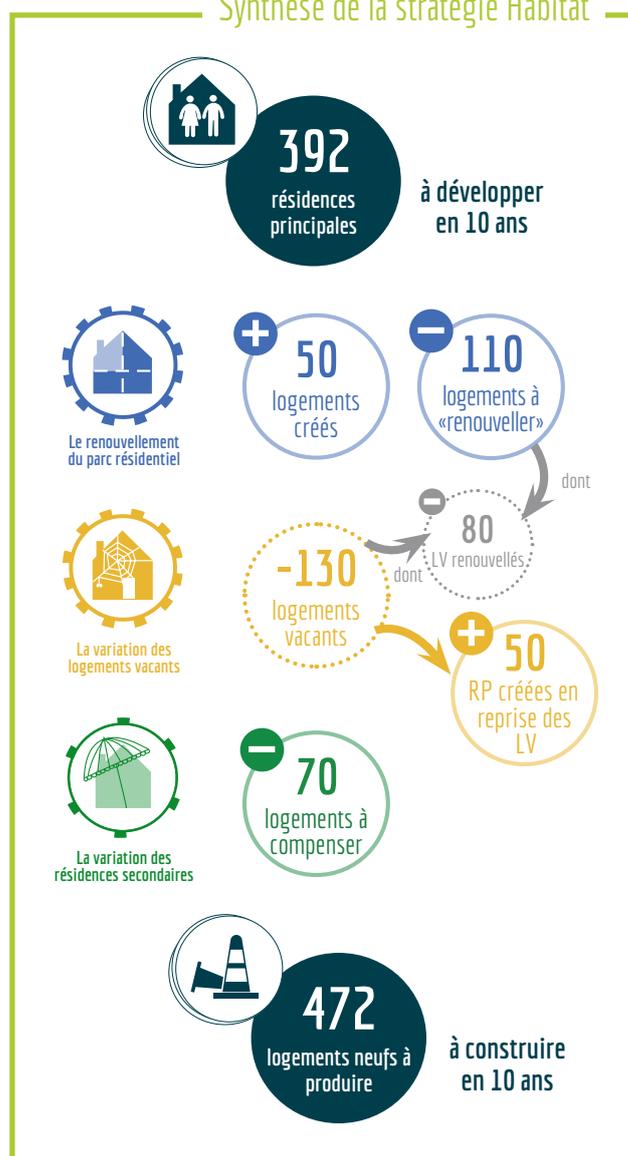


### Zoom projet

*Rénovation d'un logement communal sur la commune de Chalais (passage de l'étiquette F à B par des travaux de rénovation énergétique thermique). Réalisation du projet en partenariat avec l'État, la Région et le Département.*

*Le Parc naturel régional de la Brenne propose un nouveau service public de la rénovation énergétique avec le soutien de la Région Centre-Val de Loire, l'Europe, l'ANAH et l'ADEME : la Maison de la rénovation. Avec ce nouveau service public, le Parc assure conseil et accompagnement à la rénovation, un service gratuit, fiable et de proximité.*

## Synthèse de la stratégie Habitat



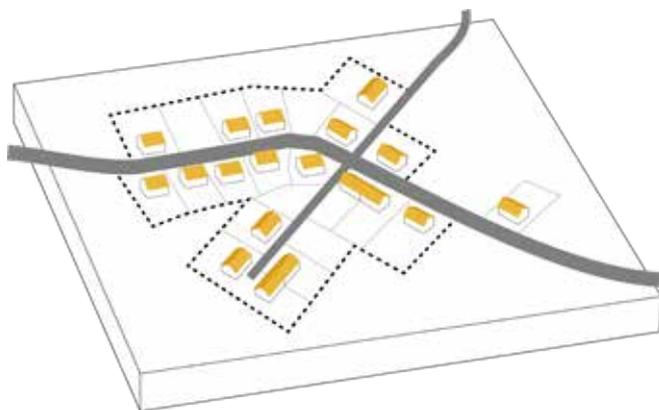
### > Produire des logements neufs afin de répondre aux ambitions démographiques et au renouvellement des tissus anciens

L'ensemble des ambitions présentées ci-avant nécessitent le recours à la filière de la construction neuve dont les dynamiques seront renforcées dans la décennie à venir :

- Produire 472 logements neufs sur la période des 10 prochaines années ;
- Concilier cet effort de production et impératifs de modération de la consommation foncière par la mise en oeuvre de « modes de faire les villages de demain » plus durable et résiliente notamment par la densification des tissus urbains et la mise-en-oeuvre de densités plus économes dans les opérations d'urbanisme et de construction.

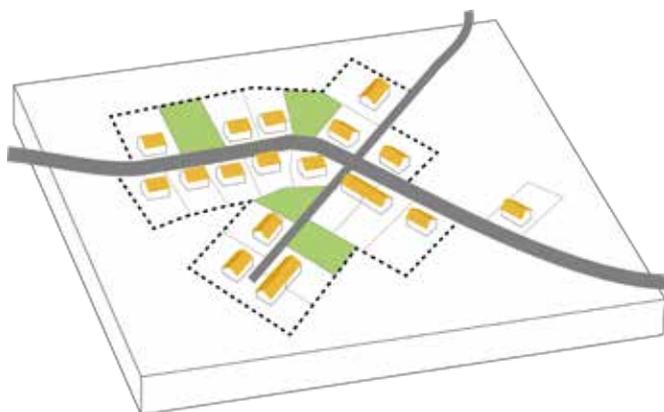
## 6.2 Organiser le territoire autour d'une armature urbaine limitant la dispersion des constructions de logements

- Identifier les hameaux répondant à des critères d'urbanité adaptés au caractère rural de la MOVA : regroupement d'au moins 10 logements regroupés et contigus (séparés de moins de 50 mètres les uns les autres) et disposant d'un niveau équipements et de réseaux (assainissement collectif ou possibilité d'ANC, desserte par des routes, en eau, en électricité).
- Adopter cette méthode de traitement dans l'optique d'appliquer un traitement équitable permettant d'offrir un droit à construire équivalent à situation urbanistique équivalente.
- Prohiber la construction de nouveaux logements en écarts bâtis ou dans les hameaux non-urbains, exceptions faites des logements nécessaires aux exploitations agricoles, des changements de destination ou de cas exceptionnellement justifiable au titre de l'intérêt collectif et/ou d'un axe du PADD.
- Garantir aux logements existants où qu'ils soient situés d'effectuer des travaux d'évolution, d'annexes et d'extensions (rénovation, garages, véranda, piscine, abris pour animaux, etc.).
- Développer les possibilités de changements de destination d'anciennes granges agricoles pour accueillir de nouveaux logements.



## 6.3 Privilégier la densification des enveloppes urbaines plutôt que la consommation d'espace naturel ou agricole

- Recenser et analyser, à cette fin, la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- Produire au moins 50% des logements neufs en densification des enveloppes urbaines des bourgs et des hameaux (dents creuses, divisions parcellaires, etc.).
- Privilégier la densification des tissus actuellement urbanisés avant de recourir à des extensions d'urbanisation. Ainsi, le chiffre de 50% est à apprécier comme un plancher (un minimum de 236 logements).



## 6.4 Contenir les extensions d'urbanisation à la réponse aux besoins de production des 10 prochaines années

- Définir des surfaces constructibles en extension des enveloppes urbaines pour la production plafond de 50 % des logements neufs à produire en dix ans (un maximum de 236 logements).
- Répartir les logements à produire sur le territoire au regard de la place des communes au sein de l'armature du territoire.
- Positionner les extensions en continuité des enveloppes urbaines des bourgs. Des extensions de hameaux, limitées en taille et en capacité de construction de nouveaux logements, pourront être admises dans les hameaux si elles sont justifiées.

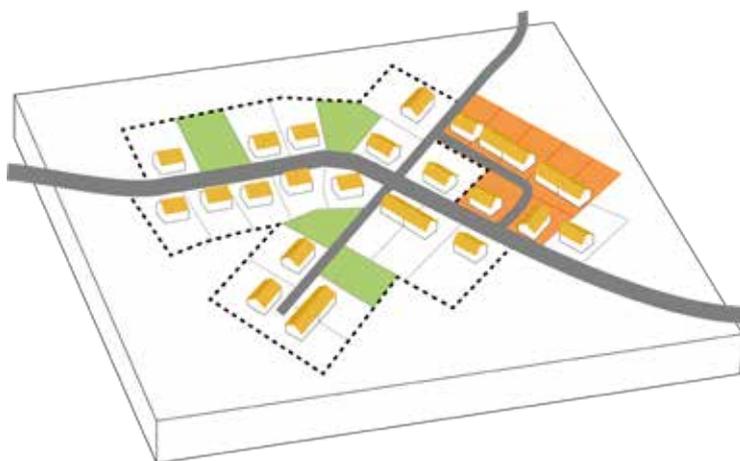
- Définir un usage plus efficient du foncier par une réduction de la taille moyenne des unités foncières nécessaires à la production d'un logement, en particulier dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble. A cette fin, les opérations d'aménagement d'ensemble s'opérant sur une surface de plus de 5000 m<sup>2</sup> devront tendre vers des moyenne minimale de densités ainsi que des densités «objectifs» qu'il est recommandé de mettre en oeuvre :

- > 10 logements / ha minimum ; 13 logements / ha à rechercher pour le pôle de Saint-Benoît-du-Sault, de Bélâbre, de Chaillac et de Prissac ;

- > 7 logements / ha minimum ; 10 logements / ha à rechercher pour les autres bourgs.

Ces indications de densité sont à apprécier au regard de la taille totale des opérations (incluant les lots à bâtir, des voies et réseaux, les espaces verts, etc.). Le foncier alloué à une autre destination que l'habitation (ex: équipements publics) est à soustraire.

- Contribuer à l'affirmation de forme harmonieuse et respectueuse du contexte et du paysage. Contribuer à diversifier l'offre de logements notamment vis-à-vis des publics cibles : les jeunes ménages actifs avec enfants ou en voie d'en avoir, les personnes âgées, etc.
- Anticiper la mise en oeuvre progressive des objectifs de Zéro Artificialisation Nette en particulier la réduction par 2 de la consommation connue sur la période 2011-2031. L'objectif est d'accompagner le développement d'une nouvelle culture du «faire la ruralité» dans la logique d'un résilience foncière.



## Objectif 7

### Maintenir une ruralité de la proximité et de l'accessibilité aux services

*Le territoire de la MOVA réaffirme sa volonté de maintenir son niveau d'équipements et de services et de constamment le faire évoluer aux besoins des ménages du territoire et des évolutions sociétales. L'équilibre dans le fonctionnement au quotidien par sa répartition des logements, des services et des équipements s'appuyant sur l'armature territoriale définie par le SCoT est la clé pour maintenir sa ruralité de proximité adaptée aux attentes de tous.*

## 7.1 Maintenir le niveau d'équipements et de services publics et d'intérêt collectif et poursuivre leurs adaptations aux besoins nouveaux

- Identifier les pôles d'équipements du territoire et garantir le maintien de leur vocation actuelle : pôles scolaires, sportifs, administratifs et les principaux équipements de santé, etc.
- Prendre en compte les équipements dispersés dans les tissus bâtis ou de manière plus isolée (en-dehors de ces pôles existants) afin d'y faciliter les travaux.



Collège de St-Benoît-du-Sault

- Assurer une souplesse d'encadrement de l'ensemble de ces implantations afin de faciliter les travaux d'évolutions (extensions, etc.) des équipements présents sur le territoire.
- Accompagner la réalisation des projets d'équipements actuellement envisagés.
- Faciliter la réalisation des projets futurs (notamment en offrant des souplesses pour ceux pas encore envisagés) en permettant leur réalisation en dehors des espaces urbanisés avec ou sans procédures d'évolution du document d'urbanisme.



### Zoom projets

*Réaménagement d'un nouveau bâtiment communautaire ancien pour accueillir le nouveau siège de la CdC MOVA.*

*Création d'un centre multi-accueil pour la petite enfance (maison d'assistantes maternelles ou établissement d'accueil du jeune enfant -EAJE pour un potentiel d'environ 12 places d'accueil visées.*



Exemple de Centre Multi-Accueil (49)

## 7.2 Développer les services aux personnes, notamment en faveur de la santé et de l'accompagnement des séniors



Exemple aide à la personne (Association Famille rurale 36)

- Faciliter l'implantation et/ou les évolutions des services médicaux et médico-sociaux, des associations et des services à la personne à proximité de leurs usagers, patientèle et clientèle.
- Prendre en compte ces activités lorsqu'elles sont éloignées des centralités urbaines et rurales afin de faciliter leurs évolutions et leur développement.
- Conforter l'accessibilité notamment à l'occasion des travaux d'aménagements et de traitement des espaces publics. Ne pas contrarier la réalisation de travaux d'amélioration de l'accessibilité notamment aux Établissements Recevant du Public.

- Favoriser les proximités villageoises en encourageant l'implantations des équipements, services et commerces en centre-bourg plutôt que dans les périphéries et les zones d'activités.
- Prendre en compte et développer les services à distance, les services à domicile et/ou itinérants pour limiter les besoins de déplacements des usagers à travers le développement des maisons des services ou des espace relais, les bornes de recharge pour les véhicules des assistantes à domiciles, etc.
- Encourageant les projets de commerces et services ambulants.



### Zoom projets

*> Création d'une Maison pluridisciplinaire de Santé (MSP) permettant le regroupement de professionnels de santé mutualisant un partie de leurs équipements.*



Exemple de MSP en milieu rural (37)

## 7.3 Accompagner la mobilité sur le territoire et l'usage des modes de transports alternatifs au tout automobile

- Veiller à ce que les secteurs de projets n'entraînent pas une dégradation des conditions de circulation ou une aggravation des risques en matière de sécurité routière.
- Préserver les liaisons douces existantes (trottoirs, pistes cyclables, sentes piétonnes, etc.) et développer leur maillage afin d'optimiser les conditions d'usages actuelles. Les actions à mener en la matière devront être renforcées à proximité des équipements (scolaires notamment).
- Veiller à la mise en oeuvre de cheminements pour les piétons (voire des cyclistes) dans les secteurs d'aménagement futurs.
- Encourager le maintien et le développement de la desserte du territoire par les transports en commun (réseau de bus régional rémi) et agir en faveur du maintien du niveau de desserte de la gare d'Argenton-sur-Creuse. Le maintien des conditions de circulation optimale entre la gare et les pôles urbaines de la MOVA.
- Mettre à disposition des places de stationnement dédiées au covoiturage, notamment à proximité des axes stratégiques entre les pôles urbaines internes et externes du territoire et/ou à proximité de l'Autoroute 20.
- Conserver le niveau d'offre de stationnement sur le domaine public existant et promouvoir le déploiement du stationnement mutualisé.
- Permettre les stationnements pour les vélos, en les localisant prioritairement à proximité des équipements publics.
- Permettre l'utilisation d'outils de maîtrise foncière pour assurer le développement des stationnements publics notamment au sein des centres-bourgs, des équipements publics, des sites touristiques, etc.
- Veiller au développement d'une offre de stationnement adaptés lors des nouveaux projets de construction et d'aménagement afin de limiter, voir d'exclure, l'émergence de pressions supplémentaires sur les voies publiques.
- Poursuivre le déploiement d'une offre de recharge pour les véhicules électriques notamment pour les polarités urbaines.



Exemple Aire de covoiturage - A20 Sortie 23 (87)



Exemple stationnement Velo

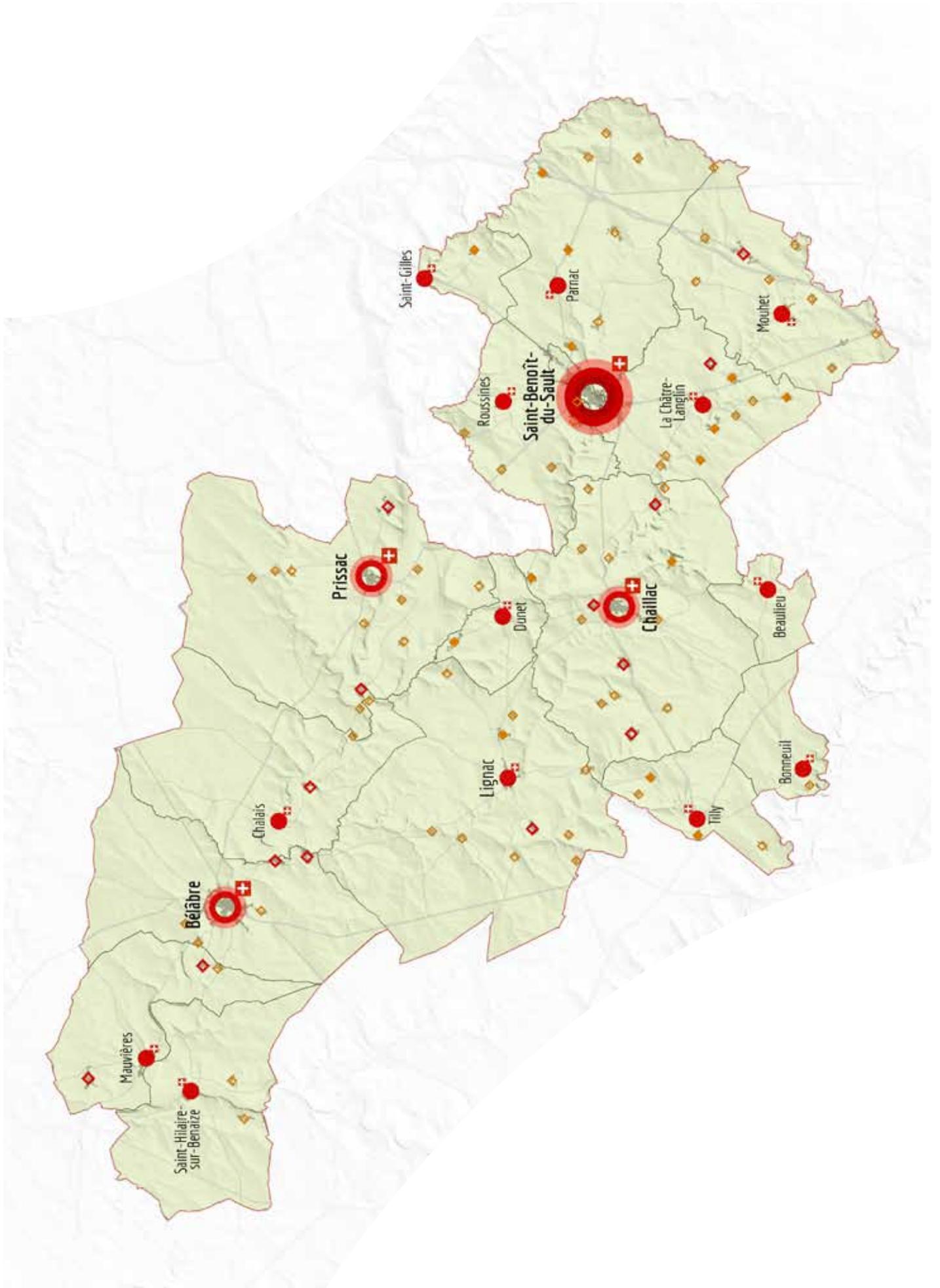
## 7.4 Limiter l'exposition des personnes et des biens aux nuisances, risques et aléas naturels ou humains

- Réduire la vulnérabilité au risque d'inondation en portant une vigilance particulière avant tout classement en zone constructible en prenant compte de la connaissance locale des risques et des événements antérieurs sur le site.
- Conserver un usage indispensable à l'entretien des champs d'expansion des crues : usage agricole, de loisirs ou touristiques afin de ne pas accroître le niveau de risque et de limiter l'augmentation de l'exposition aux aléas.
- Réduire la vulnérabilité face au risque de ruissellement et remontées de nappes en adaptant l'urbanisation (limitation de l'imperméabilisation des sols limitée).

- Préservant les éléments naturels contribuant à la gestion des eaux (zones humides, fossés, talus, mares, etc.).
- Prendre en compte et informer sur les aléas et risques géologiques et notamment le retrait gonflement d'argile, les cavités et mouvements de terrains ou encore l'exposition au radon (notamment pour les communes des périphéries Sud de la MOVA) en encourageant des principes constructifs et des aménagements adaptés et en évitant les zones à risque.
- Éloigner les futures constructions (d'habitation notamment) des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) préexistantes, industrielles comme agricoles, et d'une manière générale des implantations sources de nuisances.
- Encadrer les conditions de la mixité fonctionnelle des espaces urbains en permettant aux seules entreprises compatibles avec les tissus résidentiels de s'y implanter.
- Concentrer les entreprises sources de nuisances ou de risques (industrie, BTP, artisanat de production, entrepôts, etc.) au sein de zones dédiées à la vocation économique.
- Réduire la vulnérabilité des personnes face aux nuisances sonores résultant notamment des infrastructures de transports terrestres en limitant la constructibilité des secteurs ou en justifiant d'une nuisance moindre dans les secteurs potentiellement exposés (mesures anti-bruit, recul, etc.).

# Axe 2 | L'accueil de population et la politique du logement au coeur du projet de revitalisation rurale





## Axe 3 | Un cadre de vie préservé comme pilier de attractivité rurale et d'initiatives durables



Moulin de Seillant à Chaillac (@Office du tourisme)

### Objectif 8

**Préserver les paysages, les milieux naturels et les corridors écologiques tout en prenant en compte les fonctions agricole, sociale et touristique de la nature sur le territoire**

- 8.1 Prendre en compte les grands ensembles paysagers et maintenir leur équilibre
- 8.2 Préserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les périmètres environnementaux
- 8.3 Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques tout en prenant en compte leur imbrication étroite avec le monde agricole et l'accès à la nature
- 8.4 Maintenir et promouvoir la place de la nature au sein des tissus bâtis

### Objectif 9

**Maintenir les qualités architecturales, urbaines et patrimoniales tout en permettant l'adaptation aux enjeux contemporains**

- 9.1 Encadrer les nouvelles constructions afin d'assurer une bonne intégration des projets dans leur contexte urbain
- 9.2 Protéger les éléments de petits patrimoines et les éléments porteurs de l'identité du territoire
- 9.3 Permettre l'expression de formes architecturales plus innovantes et intégrer l'enjeu énergétique (bioclimatisme des constructions neuves, rénovation thermique de l'existant, énergie renouvelables domestiques)
- 9.4 Maîtriser les extensions d'urbanisation afin d'en limiter les impacts paysagers, environnementaux et sur le bon fonctionnement du monde agricole

### Objectif 10

**Accompagner la transition énergétique en affirmant la MOVA comme acteur clé de la politique énergétique locale**

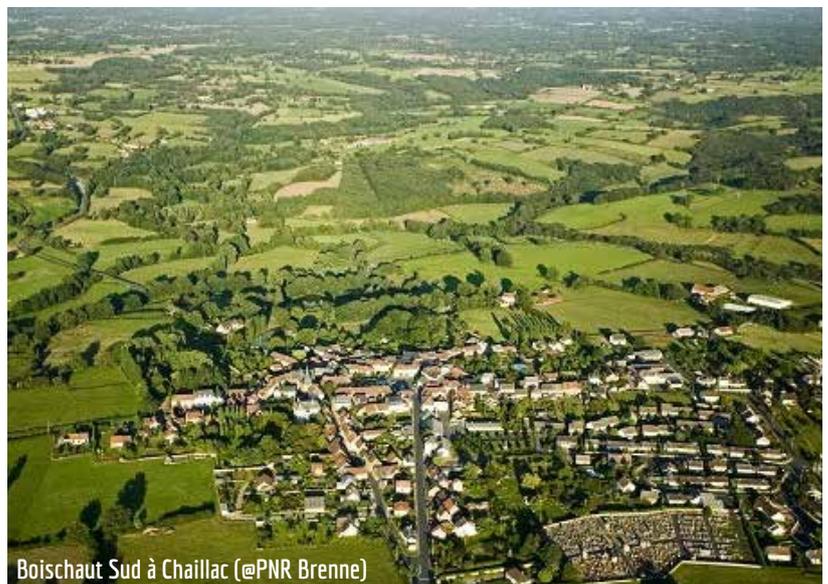
## Objectif 8

# Préserver les paysages, les milieux naturels et les corridors écologiques tout en prenant en compte les fonctions agricole, sociale et touristique de la nature sur le territoire

*Les éléments de la Trame Verte et Bleue sont omniprésents sur le territoire de la Marche Occitane Val d'Anglin qui trouve naturellement une place stratégique dans les corridors écologiques d'intérêt inter-régionaux qui passent notamment par un maillage dense de rivières et de vallées. Territoire de «bouchures» la richesse environnementale est largement liée à sa mise en valeur agricole qui compose un paysage caractéristique du Boischaut et de la Brenne, ainsi que leurs variations locales.*

## 8.1 Prendre en compte les grands ensembles paysagers et maintenir leur équilibre

- Prendre en compte les grandes vocations des espaces composant la mosaïque des usages du sol sur la MOVA et en maintenir les grands équilibres: le pays Blancois, la petite Brenne, le Boischaut, la vallée de l'Anglin.
- Maintenir le bocage du territoire caractérisé par des alternances de haies, prairies, de bois et de quelques terres arables.
- Le PLUi prévoit de protéger et de valoriser les éléments paysagers et végétaux : arbres remarquables, bosquets, vergers, potagers, alignements d'arbres, haies champêtres, parcs, etc.



## 8.2 Préserver les réservoirs de biodiversité, les milieux naturels sensibles et les périmètres environnementaux



- Le PLUi identifiera et protégera les principaux corridors écologiques :
  - > Les principaux espaces boisés (Forêt de Saint-Benoît, Bois de Paillet, Forêt de la Luzeraize, Bois des Tailles , etc.) ;
  - > Les cours d'eau : les rivières et les ruisseaux (l'Anglin, le Portefeuille, l'Allemette, la Sonne, la Benaize, le ruisseau Boisrémont) et les sources ;
  - > Les éléments hydrologiques : les étangs, les mares et autres points d'eau ;
  - > Les milieux particulièrement sensibles que sont les zones humides, les tourbières, etc.
- Une vigilance particulière sera portée à l'encadrement des secteurs identifiés au regard de leurs enjeux écologiques : 14 ZNIEFF, le site Natura 2000, la zone humide RAMSAR, l'ENS, etc.

## 8.3 Maintenir et restaurer les fonctions des corridors écologiques tout en prenant en compte leur imbrication étroite avec le monde agricole et l'accès à la nature

- Assurer la protection forte des corridors majeurs, c'est-à-dire les continuités naturelles jouant un rôle fonctionnel le plus important, tant à l'échelle du territoire, qu'à une échelle supra-communautaire (notamment les corridors définis au titre du Schéma Régional de Cohérence Écologique du Centre Val-de-Loire). Ces continuités majeures sont principalement composées des vallées et zones humides du territoire et dans quelques cas d'espaces interstitiels à des boisements structurants.



- Garantir le maintien des corridors secondaires tout en prenant en compte l'existence d'une vocation agricole sur ces secteurs. L'objectif sera de concilier les fonctions agricoles et écologiques interdépendantes sur ces espaces.
- Préserver le foncier agricole des pressions de l'urbanisation. A ce titre, le PLUi fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces agricoles limitant l'extension de l'urbanisation. Par ailleurs, la priorisation des secteurs de développement (les zones A Urbaniser en particulier) intègre, dans leur choix de localisation, les critères et les enjeux agricoles et naturels.

## 8.4 Maintenir et promouvoir la place de la nature au sein des tissus bâtis

- Maintenir des corridors écologiques dans les tissus bâtis et à conserver la présence végétale : vallées urbaines, parcs, espaces verts, jardins d'agrément, vergers, arbres remarquables, alignement d'arbres, fossés, petits ruisseaux, mares... Ces protections sont étudiées au cas par cas selon l'enjeu des sites.
- Veiller à l'intégration d'une dimension paysagère et végétale des nouveaux projets, notamment dans les secteurs de développement. Cette vigilance passe par une attention particulière à la question de l'imperméabilisation des sols.



- Encadrer l'artificialisation des surfaces dans les secteurs les plus à enjeux environnementaux et/ou confrontés à des problématiques d'écoulement des eaux de surface.
- Encourager des formes urbaines comprenant un espace extérieur
- Veiller au maintien d'espaces d'aménité (jardins privés, sentiers, etc.) contribuant à créer des interfaces harmonieuses entre les espaces bâtis et les milieux naturels et agricoles. D'une manière générale, contribuer à la valorisation paysagère des façades urbaines et des entrées de bourg.

## Objectif 9

# Maintenir les qualités architecturales, urbaines et patrimoniales tout en permettant l'adaptation aux enjeux contemporains

*Bénéficiant d'une implantation humaine ancienne, les villages et les hameaux qui maillent le territoire ont su garder une empreinte forte de leur histoire. L'ensemble des communes bénéficie des héritages du passé par l'intermédiaire de monuments, d'éléments de petit patrimoine et d'une architecture ancienne et traditionnelle encore dominante dans la composition des tissus bâtis.*

*L'ensemble confère une identité marquée et pittoresque aujourd'hui au coeur de l'attractivité du territoire : vivre sur le territoire de la Marche Occitane Val d'Anglin c'est vivre dans un environnement de qualité, préservé et offrant une réelle alternative aux pôles urbains proches en matière de cadre de vie.*

## 9.1 Encadrer les nouvelles constructions afin d'assurer une bonne intégration des projets dans leur contexte urbain

- \_ Dissocier les parties anciennes des centres bourgs et les extensions plus récentes afin d'adapter le degré de prescription à l'enjeu de préservation patrimoniale.
- \_ Assurer que les futures constructions (en densification des tissus bâtis notamment) et les travaux sur l'existant s'inscrivent harmonieusement dans la trame paysagère et dans le tissu existant ou à proximité immédiate.
- \_ Implanter les nouvelles constructions de manières à constituer un ensemble bâti de qualité et veiller à l'harmonie des volumes, des couleurs et des formes urbaines.
- \_ S'accorder avec les mesures de protection spécifiques préexistantes (que sont notamment les monuments historiques et les périmètres de protection de leurs abords) afin de faciliter la prise en compte de l'enjeu patrimonial par les porteurs de projets.



## 9.2 Protéger les éléments de petits patrimoines et les éléments porteurs de l'identité du territoire



- \_ Le PLUi veille à identifier, protéger et/ou valoriser :
  - > Les patrimoines bâtis caractéristiques : petits châteaux, maisons traditionnelles (longères), bâtis agricoles (comme les granges à porteau), cabanes de vignes, lavoirs, etc.
  - > Les éléments de petits patrimoines identitaires : croix, calvaires, puits, murs anciens emblématiques, etc.
  - > Les éléments paysagers et végétaux : arbres remarquables, bosquets, vergers, potagers, alignements d'arbres, haies champêtres, parcs, etc.

## 9.3 Permettre l'expression de formes architecturales plus innovantes et intégrer l'enjeu énergétique (bioclimatisme des constructions neuves, rénovation thermique de l'existant, énergies renouvelables domestiques)

- Permettre l'expression de l'innovation, de la création et de l'expression d'un langage architectural plus contemporain à condition qu'elles soient en harmonie avec le contexte paysager.
- Faciliter les constructions permettant une plus-value environnementale notamment dans l'usage de matériaux naturels, les toitures terrasses végétalisées et de procédés de production d'énergie et/ou de chaleur comme les panneaux solaires/photovoltaïques.
- Ne pas contrarier les possibilités d'une amélioration thermique et énergétique des constructions existantes.
- Anticiper les exigences des futures Réglementations Thermiques notamment en matière d'implantation bioclimatique.

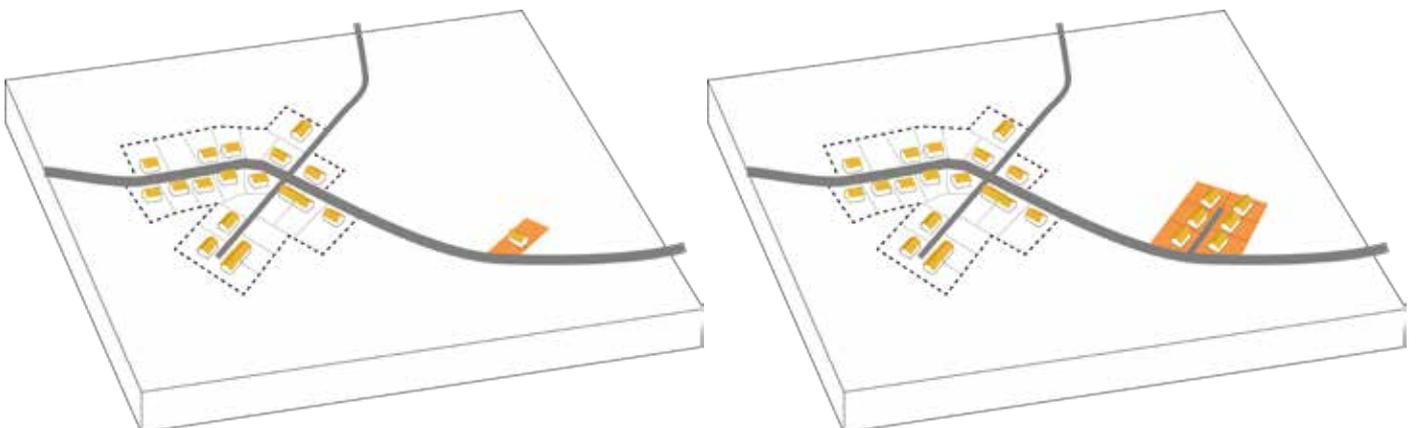


## 9.4 Maîtriser les extensions d'urbanisation afin d'en limiter les impacts paysagers, environnementaux et sur le bon fonctionnement du monde agricole



### Prohiber les constructions isolées et le mitage urbain

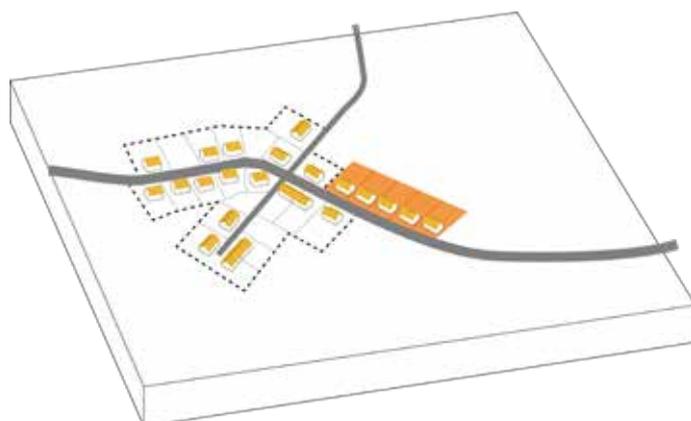
*(exceptions faites des bâtiments agricoles ou de projets s'inscrivant dans l'intérêt général ou nécessitant une proximité avec la nature ou les terres agricoles)*



## Limiter le recours à l'urbanisation linéaire



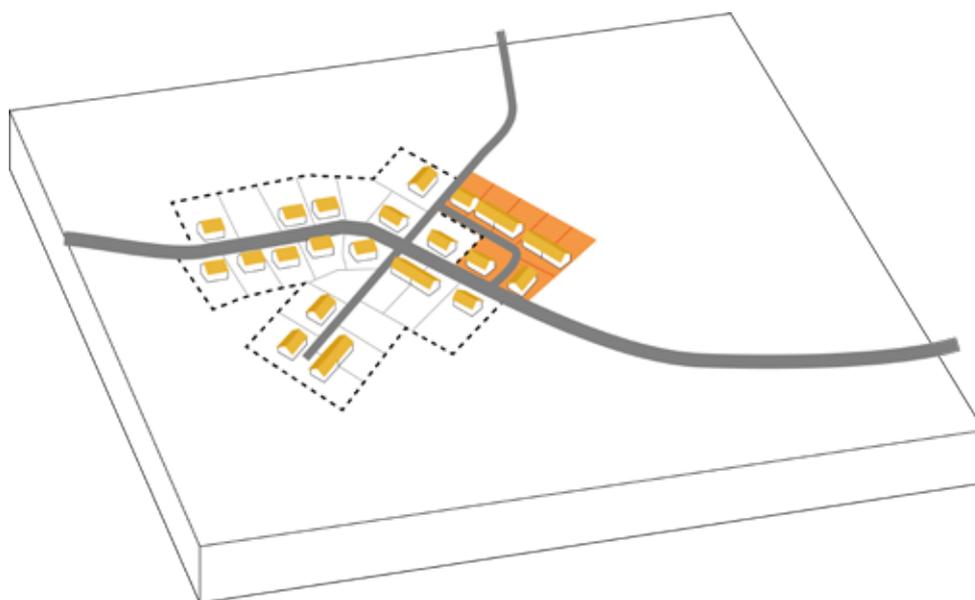
Limiter les extensions linéaires en continuités de voies



Permettre une souplesse lorsque ces extensions s'effectuent de manière modérée, notamment quand elles conduisent à la fermeture cohérente d'une limite de l'enveloppe urbaine



Privilégier le recours à des formes d'urbanisation compactes sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble permettant d'optimiser le foncier et d'encadrer plus précisément le cadre de vie.



## Objectif 10

# Accompagner la transition énergétique en affirmant la MOVA comme acteur clé de la politique énergétique locale

*Au coeur des enjeux d'aménagement du territoire des prochaines années, la question de la transition énergétique apparaît comme un enjeu fort pour la Communauté de communes de la MOVA (mais aussi ses partenaires tel que la PNR de la Brenne) qui souhaite, notamment par la gestion du droit des sols, affirmer la position d'acteur clés de la politique énergétique locale.*

*L'objectif est d'accompagner et d'encadrer la politique de transition afin que le territoire s'inscrive dans une démarche vertueuse accompagnant les transformations et initiatives du secteur de l'énergie tout en protégeant ses richesses paysagères et environnementales.*

- \_ Accompagner la réalisation des projets publics d'équipements de production d'énergies renouvelables (comme par exemple la constructions de chaufferie bois collective, réseaux de chaleurs mutualisés, etc. ).
- \_ Développer la filière du bois-énergie. La politique menée en matière de préservation des haies et du bocage visera à ne pas nuire à leur utilisation économique dans l'objectif de faciliter les sources d'approvisionnement locales par une gestion durable des haies.
- \_ Prendre en compte les évolutions réglementaires en matière de performance énergétique et thermique (comme les réglementations thermiques et le décret tertiaire) en facilitant les constructions performantes dans ces domaines et les équipements et installations (comme par exemple les installations de panneaux photovoltaïques sur toitures pour les habitations, comme pour les bâtiments agricoles ou d'activités). Cet assouplissement s'effectuera dans la limite des autres législations (patrimoniales notamment) et des objectifs généraux de protections de l'environnement et des paysages.
- \_ Encadrer, maîtriser et accompagner la réalisation de projets de production d'énergie sur le territoire : la méthanisation (notamment liés à l'activité agricole), la géothermie, l'hydroélectricité, l'éolien, le photovoltaïque au sol (centrales photovoltaïques).
- \_ Maîtriser le développement des infrastructures les plus visibles (telles que les implantations éoliennes) et/ou les plus consommatrices en terme de foncier. Le PLUi identifiera au sein de son zonage, les secteurs présentant des enjeux environnementaux, agricoles, paysagers et/ou patrimoniaux justifiant une limitation du développement énergétique et, a contrario, les secteurs les plus favorables (comme par exemple les sites dégradés, les friches industrielles ou les anciennes carrières par exemple).



Centrale photovoltaïque à Chaillac



# Axe 3 | Un cadre de vie préservé comme pilier de attractivité rurale et d'initiatives durables

## Objectif 8

Préserver les paysages, les milieux naturels et les corridors écologiques tout en prenant en compte les fonctions agricoles, sociales et touristiques de la nature sur le territoire

Protéger le rôle écologique des réservoirs de biodiversité caractéristiques du bocage :



Les boisements et les forêts



Les prairies



Les terres cultivées



Les étangs, plans et points d'eau



Préserver les périmètres environnementaux identifiés (Natura 2000, ZNIEFF, Ramsar, etc.).

Maintenir et préserver la fonction écologique des corridors écologiques :



Les cours d'eau principaux



Les principaux corridors écologiques (trame verte et bleue)



Favoriser le maintien des exploitations, leur transmission et les implantations nouvelles et faciliter la diversification



Contenir les pressions de l'urbanisation sur les milieux naturels, agricoles et forestiers



L'écovallée de l'Anglin, fils conducteur de la politique de développement touristique



PNR de la Brenne, projet commun de développement local



Sites de loisirs et tourisme nature

## Objectif 9

Maintenir les qualités architecturales, urbaines et patrimoniales tout en permettant l'adaptation aux enjeux contemporains



Faciliter l'évolution des logements par les rendre plus attractifs aux besoins et attentes des ménages actuels tout en conservant les qualités architecturales.



Maintenir de bonnes conditions d'intégration paysagère des nouvelles constructions dans leur contexte urbain, environnemental et agricole.



Accompagner les projets d'aménagement dans la durabilité et la qualité d'un point de vue urbanistique, architectural et environnemental : performance énergétique, imperméabilisation des sols limitée, gestion des services publics optimisés, etc.



Identifier et préserver les éléments de petit patrimoine



Monuments historiques générant une protection des abords



Sites Classés et inscrits



Sites touristiques culturels et historiques



Saint-Benoît-du-Sault, Plus beaux villages de France doté d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR)



Les villages remarquables identifiés

Intégrer l'enjeu de protection du patrimoine et de l'identité de la MOVA.

## Objectif 10

Accompagner la transition énergétique de la MOVA



Accompagner la transition énergétique de la MOVA.

Maîtriser le déploiement des installations de production d'énergie et assurer les conditions d'une conciliation entre autonomie énergétique et les objectifs de préservation et/ou d'entretien érolonimie naukadépp

