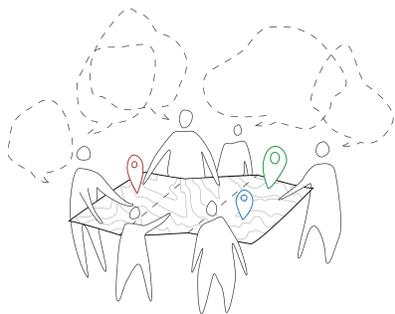




Pourquoi un PLUi ?

Un outil au service d'un projet de territoire



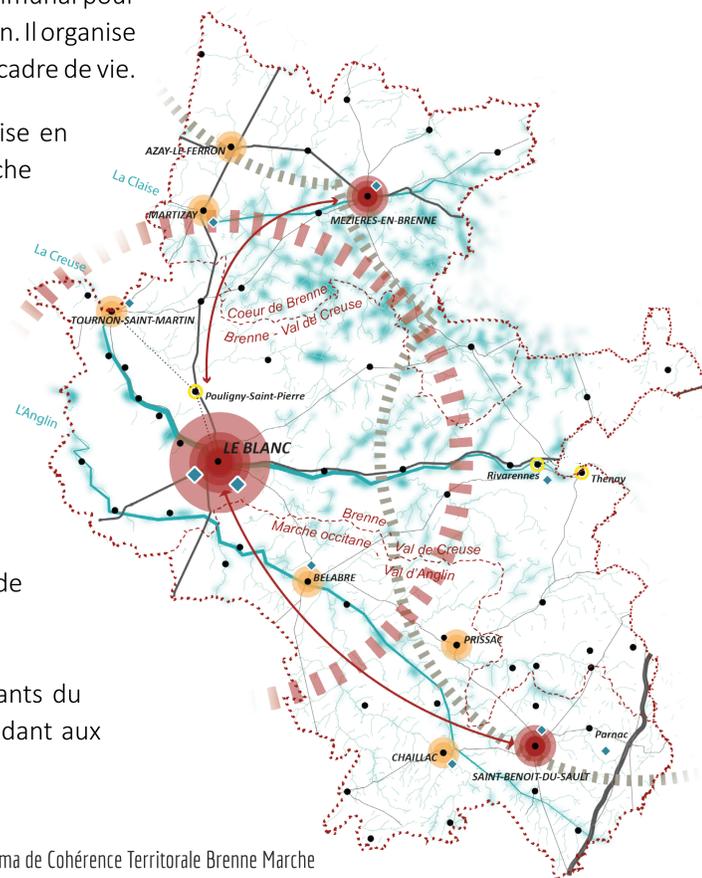
Le PLUi permet de définir l'aménagement du territoire intercommunal pour les 10-15 prochaines années et de dessiner le territoire de demain. Il organise dans l'espace les grandes orientations de développement et de cadre de vie.

La démarche de PLUi s'inscrit dans le prolongement de la mise en œuvre du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Brenne Marche qui a permis de définir un cap pour les prochaines décennies à l'échelle de 3 communautés de communes (Marche Occitane Val d'Anglin, Brenne Val de Creuse et Coeur de Brenne).

Un outil réglementaire

Le PLUi est un document réglementaire et légal :

- > Il définira le droit des sols et les règles de construction applicables sur l'ensemble du territoire (permis de construire, les déclarations préalables, les permis d'aménager, ...).
- > A terme, le PLUi se substituera aux cartes communales, aux PLU ou aux RNU (Règlement National de l'Urbanisme) pour les communes qui ne sont pas dotées d'un document d'urbanisme.
- > La mise en œuvre du PLUi permettra l'application de règles équitables pour l'ensemble des habitants du territoire intercommunal au travers d'un dispositif modernisé, plus accessible, opérationnel et répondant aux nouvelles exigences des législations.

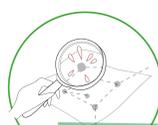


... Extrait du Schéma de Cohérence Territoriale Brenne Marche à consulter sur scotbrennemarche.com

Que contient le PLUi ?

Le PLUi est composé de plusieurs documents qui répondent à différents objectifs.

Ensemble, ces «pièces» permettent de répondre aux grandes interrogations que peuvent se poser les habitants et les porteurs de projets :



Le Rapport de présentation

Il comprend :

- > Un diagnostic qui permet d'établir un état des lieux du territoire ainsi qu'un état initial de l'environnement. Il permet de mettre en avant des enjeux, les atouts et les faiblesses du territoire (en matière d'habitat, de mobilités, d'environnement, d'agriculture, de démographie, d'économie, ...).
- > L'ensemble des justifications du projet de PLUi.



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

Il s'agit du volet stratégique et politique du PLUi. Document «clef de voûte» et multithématique, il exprime les objectifs et les orientations que l'ensemble de 17 communes se sont fixés pour les différentes thématiques de l'aménagement du territoire pour les 10 à 15 années à venir.



Le Règlement graphique

Il permet de «découper» le territoire en 4 grandes zones :

- > Zones U : les secteurs déjà urbanisés
- > Zones A : les zones agricoles
- > Zones N : les zones naturelles
- > Zones AU : les zones à urbaniser

Des sous secteurs permettent ensuite d'adapter les dispositions à la pluralité des situations sur le territoire.



Le Règlement écrit

Il précise quels types de constructions peuvent être admises dans les différentes zones et secteurs ainsi que les règles applicables en matière d'implantation des constructions, de volumétrie, d'architecture, de protection environnementale de raccordement aux réseaux...



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Elles permettent d'établir des «zooms» pré-opérationnels sur les secteurs à urbaniser. Par l'intermédiaire de cet outil, les collectivités ont la possibilité de préciser d'une manière optimale l'aménagement des futurs quartiers.

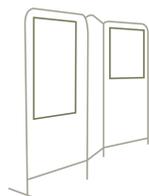
Un projet partagé

L'élaboration du PLUi s'effectue dans le cadre d'une concertation permanente :

Un registre à la mairie



Une exposition mobile



Des articles d'information



Des réunions publiques



Un dossier de concertation



Des échanges dans l'espace public ...

Les étapes du PLUi

- 1 Lancement du PLUi par délibération du Conseil Communautaire et définition des modalités de la concertation
- 2 Diagnostic territorial et analyse de l'état initial de l'environnement
- 3 Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- 4 Traduction graphique et réglementaire du PADD
- 5 Arrêt du projet de PLUi par délibération du Conseil Communautaire et bilan de la concertation
- 6 Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) et enquête publique
- 7 Approbation du PLUi par délibération du Conseil Communautaire



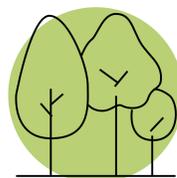
Première étape de la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) : l'établissement d'un diagnostic territorial. Il permet de porter une analyse de l'ensemble des thématiques susceptibles d'être concernées ou impactées par la mise en œuvre du futur PLUi : les milieux naturels, les paysages, les tissus urbains, le patrimoine, l'économie et l'emploi, les mobilités et le transport, l'agriculture, la biodiversité, les énergies renouvelables, etc.

Cette phase permet de faire ressortir les atouts et les faiblesses du territoire intercommunal et donc d'établir des enjeux partagés sur le territoire.

LA RURALITÉ, GARANTE D'UNE IDENTITÉ

> Une occupation des sols dominée par les terres agricoles et les milieux naturels

L'organisation de l'espace sur le territoire reflète le caractère essentiellement rural et la dominance des milieux agricoles et naturels.



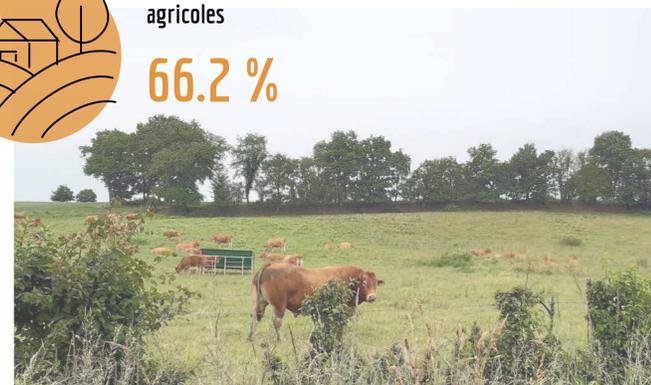
Espaces naturels et forestiers
27.4 %



Tissus urbains et autres espaces artificialisés
6.4 %

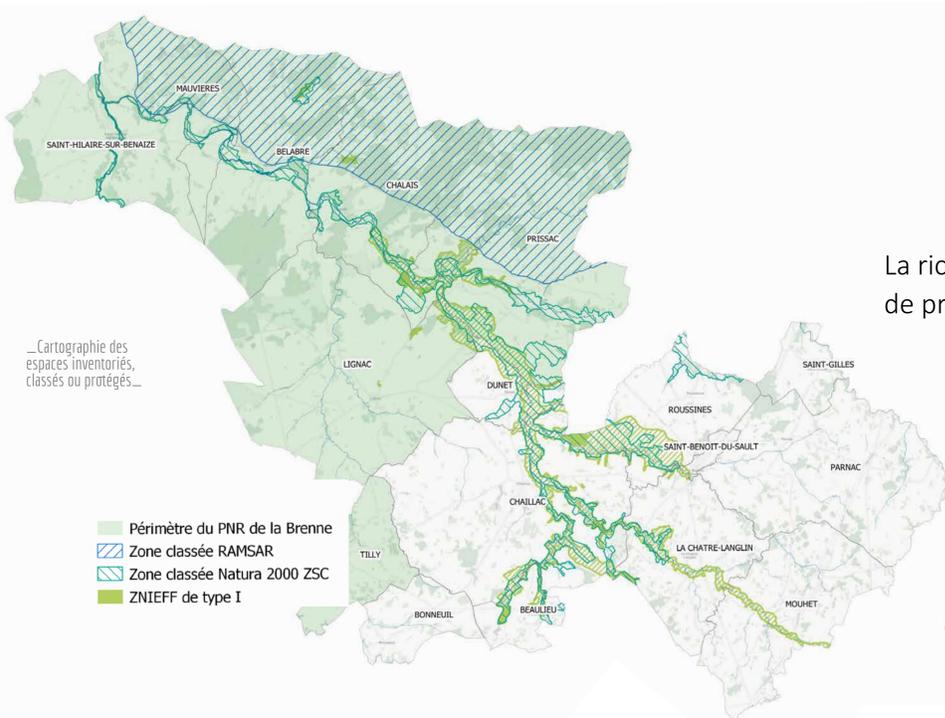


Terres agricoles
66.2 %



> Une richesse environnementale

La Trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques. Elle contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.



...Élevage bovin à Saint-Hilaire-sur-Bénaize

La richesse écologique est visible par le nombre de périmètre de protection et d'inventaire environnementaux visibles :

- 1** **Parc Naturel Régional (PNR)**
Conserve, valorise, préserve la qualité paysagère et environnementale (7 commune concernées)
- 1** **Zone humide RAMSAR**
La convention RAMSAR protège des secteurs d'importance internationale (5 commune concernée)
- 1** **Espace Naturel Sensible (ENS)**
Site dont le caractère naturel est rendu vulnérable (1 commune concernée : Chaillac)
- 1** **Sites Natura 2000**
Protection réglementaire recensant les réservoirs de biodiversité (11 communes concernées)
- 14** **13 ZNIEFF type I et 1 ZNIEFF type II**
Recense les secteurs à forte capacité biologique (11 communes concernées)



...Élevage ovin à Bonneuil

> Une pluralité de paysages



313 exploitations agricoles actives en 2020.



21,5 % des emplois du territoire relèvent directement du secteur agricole.



Un secteur dominé par l'élevage (75% de la surface agricole totale).



Des exploitations de plus en plus grandes (+47% de surface en 20 ans) mais de moins en moins nombreuses (-160 depuis 2000).

Cette tendance ne permet néanmoins pas de pallier la réduction générale de la Surface Agricole Utilisée (-1816 ha en 20 ans).

Les pratiques du territoire sont en constante évolution et de nouveaux projets permettent une diversification de l'activité des exploitations agricoles (hôtellerie/restauration à la ferme, vente directe, ...).



1. Les plaines agricoles (Le pays Blancois)



2. Le bocage parsemé d'étangs

2.1 La petite Brenne cultivée



2.2 La petite Brenne boisée



3. Les bocages du Boischaut



3.1 Un bocage en transition



3.2 Un bocage dense

...Les grandes entités paysagères



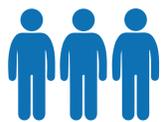
UNE RURALITÉ, CONCOURANT AU CADRE DE VIE

> Une structure démographique qui évolue

Avec 1063 habitants, Chaillac constitue le principal pôle de vie à l'échelle intercommunale avant Saint-Benoît-du-Sault (607 hab) et Bêlâbre (974 hab).

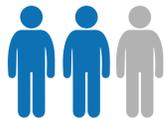


43,5 % de la population a plus de 60 ans

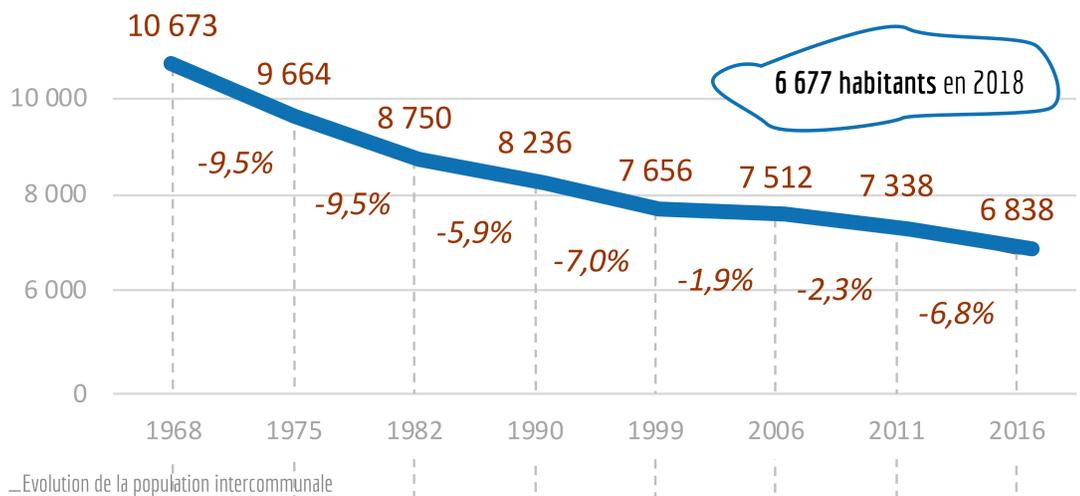


3,01 pers/ménage en 1968

Une taille des ménages qui diminue



1,96 pers/ménage en 2018



> Des espaces faiblement impactés par l'urbanisation

33 ha ont été consommés pour le développement de l'urbanisation (logements, activités, équipements) en 10 ans.

Des formes urbaines de qualité offrent un cadre de vie agréable entre les bourgs aux ambiances diverses, les villages, de nombreux hameaux, des lieux-dits et des fermes dispersées.

L'urbanisation est «diffuse» et principalement induite par des projets individuels au coup par coup plus que par des projets d'aménagement d'ensemble.



...Alternance maison traditionnelle et constructions récentes

LA RURALITÉ, SUPPORT DE PROJETS COMMUNS

> Un parc résidentiel ancien marqué par des logements vacants et des résidences secondaires

Un parc résidentiel composé de **5690 logements** dont :



97% de maisons



55% construits avant 1948



25,5% de résidences secondaires



15,7% de logements vacants

La remise sur le marché des logements vacants (stock estimé : 891) est une priorité de la Communauté de communes qui s'est dotée depuis 2019 d'une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat de Revitalisation Rurale (OPAH RR).

...Façades à St-Benoît-du-Sault

> Des déplacements dominés par l'automobile



L'A20, une porte d'entrée majeure du territoire. 80% de déplacements domicile-travail se font en voiture.



Une offre en matière de transport public limitée au bus interurbain Rémi (Région Centre).



L'éloignement entre lieux de résidence et lieu de travail rend complexe le déploiement de réseau de mobilité douce.

> La ruralité au cœur des enjeux et aspirations de demain

Les dernières années ont permis d'observer sur le territoire des initiatives nouvelles qui placent le territoire au cœur des enjeux de demain en matière d'aménagement du territoire :



Les projets de production d'énergie renouvelables



...Parc photovoltaïque de Chaillac, route de Brosse



Le déploiement de la fibre optique et le développement du télétravail

> Un territoire dispersé permettant un déploiement d'une offre de services et d'emploi interne

Le tissu économique du territoire, fondé sur les micro-entreprises, compte **1 790 emplois** en 2018 (-23% entre 2008 et 2018).

Le territoire dispose également d'une autonomie commerciale pour les besoins de proximité avec 23 commerces (en 2018).

L'armature commerciale est marquée par les communes de St-Benoît-du-Sault, Bêlâbre et Chaillac.



23 commerces présents sur le territoire en 2018



...Restaurant à Bêlâbre



Qu'est-ce que le PADD?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) formalise les choix de notre collectivité en matière d'aménagement, d'urbanisme et de protection de l'environnement, au service d'un développement du territoire à la fois vertueux et ambitieux. Il expose un projet politique adapté aux besoins et enjeux de la Marche Occitane Val d'Anglin.

Un projet au service des ambitions du territoire

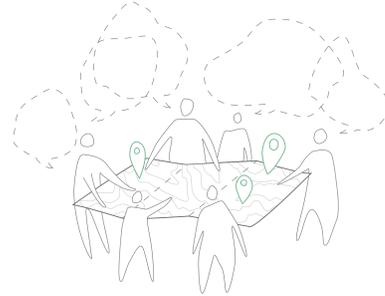
Le PADD est la clef de voûte du PLUi. Expression du projet politique porté par les élus, il présente les orientations stratégiques en matière d'aménagement du territoire de la MOVA.

C'est pour répondre à ces objectifs que seront élaborées les pièces réglementaires (zonage, règlement, orientations d'aménagement et de programmation) qui régiront, au quotidien, les projets de construction économiques, d'habitat, de déplacements, de valorisation de l'environnement...

Les orientations définies par les élus s'inscrivent dans le respect du cadre légal (loi Grenelle, loi ALUR, loi Climat et Résilience...) et dans une logique supra-communautaire, notamment structurée par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) Brenne Marche, document pivot pour dessiner notre PLUi.



Une co-construction entre la MOVA et les communes



Expression d'un projet structurant, le PADD porte intrinsèquement le renforcement du partenariat communes-Communauté de communes dans la méthodologie choisie et mise en place collégialement.

Les instances et les modalités de gouvernance du projet, garantes d'un travail de proximité et d'allers-retours permanents entre les collectivités, ont ainsi été réfléchies et validées avec l'ensemble des 22 communes et la Communauté.

Cette construction conjointe entend exprimer un projet politique communautaire fort, avec des ambitions partagées par nos communes pour un destin collectif au sein duquel la diversité du territoire et les spécificités communales sauront se retrouver.

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

Le développement économique est à la fois le fil conducteur du développement territorial mais aussi de son identité (notamment au travers de l'empreinte agricole, artisanale mais aussi l'essor touristique).

Il s'agira d'une clé de voûte d'un avenir durable pour le territoire. Capitaliser sur le positionnement stratégique de la MOVA comme vecteur de développement économique, afin de devenir une réelle porte d'entrée de la Brenne, et développer les piliers actuels et futurs de l'économie sont au cœur des préoccupations de la politique d'aménagement.



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

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

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

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

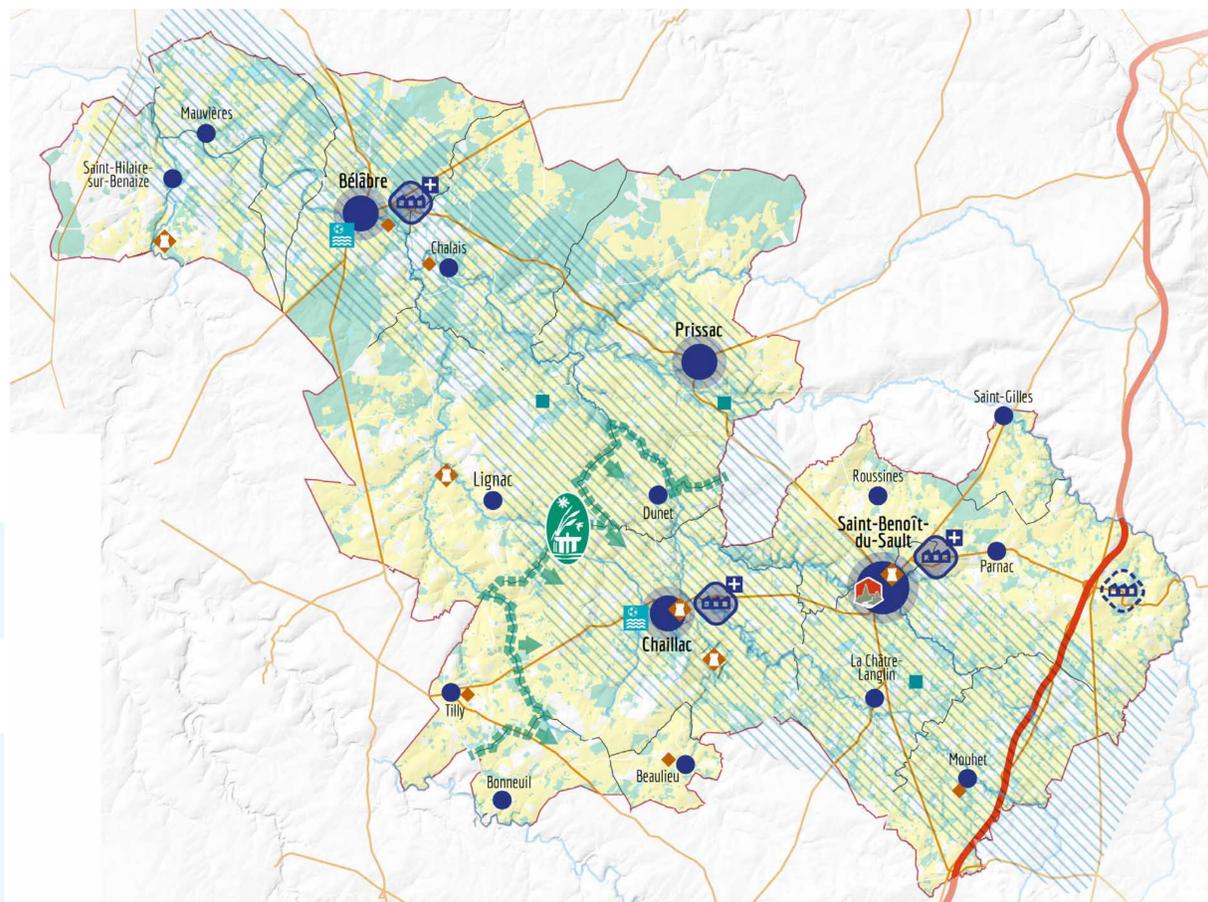
3 Asseoir une économie de proximité au service de tous

- Maintenir une offre commerciale de proximité
- Vers un renforcement de la mixité des fonctions dans les bourgs pour répondre aux besoins des professionnels, des artisans et des indépendants
- Développer les services aux personnes, notamment ceux à destination des seniors

4 Réaffirmer le tourisme comme vitrine du territoire

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

_Carte de synthèse de l'Axe 1



Objectif 1	Objectif 2	Objectif 3	Objectif 4
<p>Conforter le développement économique local et l'emploi en cohérence avec l'identité rurale du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> Inscrire l'accessibilité du territoire au cœur de la stratégie d'attractivité économique Affirmer la transition numérique comme opportunité de nouveaux modes de travailler au profit de la ruralité Développer une politique immobilière et foncière à destination des entreprises dans les zones d'activités économiques Développer les ZAE du territoire afin d'accueillir de nouvelles entreprises en intégrant l'impératif de modulation de la consommation d'espace naturels et agricoles Positionner une zone d'activité «vitrine» sur la façade AZO en transfert de la zone de Parnac Faciliter l'évolution des entreprises existantes sur le territoire 	<p>Préserver l'activité agricole en accompagnant son évolution et sa diversification</p> <ul style="list-style-type: none"> Favoriser le maintien des exploitations, leur transmission et les implantations nouvelles et faciliter la diversification Préserver le foncier agricole et prendre en compte sa diversité Prendre en compte l'activité sylvicole 	<p>Asseoir une économie de proximité au service de tous et confortant la centralité des coeurs de bourgs</p> <ul style="list-style-type: none"> Intégrer une armature urbaine pour maintenir, conforter et soutenir l'offre de proximité de commerce et de services aux habitants : Pôle de centralité de St-Benoît-du-Sault Les pôles relais de Bélèbre, Chaillac et Prissac Les pôles ruraux 	<p>Réaffirmer le tourisme comme vitrine du territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> Intégrer l'éco-tourisme de l'Anglin comme fil conducteur de la politique de développement touristique Accompagner le développement du PNR de la Brenne Sites touristiques culturels et historiques principaux Saint-Benoît-du-Sault, Plus beaux villages de France Divers sites touristiques (non-évalués) Sites de loisirs et tourisme nature majeur Divers sites de loisirs et tourisme nature (non-évalués) 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 S'appuyer sur les richesses existantes au sein et à proximité du territoire



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



Afin de reconquérir une population en baisse mais aussi de garantir le maintien (voir le développement) du niveau d'équipements et de service au coeur de la qualité du quotidien des habitants, le PADD entend traduire l'ambition d'action sur le parc résidentiel passant d'une part sur la réhabilitation des logements existants, sur la lutte contre la vacance des logements ainsi que sur la construction neuve à répartir entre les 17 communes. Ce dernier objectif s'effectuera dans une approche visant à limiter la consommation de terres agricoles et d'espaces naturels.

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

Endiguer le déclin démographique

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

➤ 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

Organiser le territoire autour d'une armature urbaine

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

Lutter contre la vacance résidentielle en facilitant les travaux sur le parc existants afin de le rendre plus attractif aux besoins et attentes des ménages actuels

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

Orienter la politique du logement dans la recherche d'une offre plus diversifiée et adaptée aux besoins

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

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

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

Accompagner le déploiement des modes de transports alternatifs au tout automobile

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

Axe 3 Un cadre de vie préservé comme pilier de attractivité rurale, d'initiatives durables et d'adaptation aux changements climatiques

Il s'agit de conforter les identités des communes en valorisant leurs qualités patrimoniales et paysagères, de porter collectivement un projet solidaire et responsable sur le plan des ressources naturelles qu'offre le Pays de Landerneau-Daoulas.

Le projet porte des ambitions territoriales partagées pour maintenir et développer des services à la population, que ce soit en termes d'équipements ou de mobilités.



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

>> Prendre en compte les grands ensembles paysagers et maintenir leur équilibre

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

>> 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

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

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

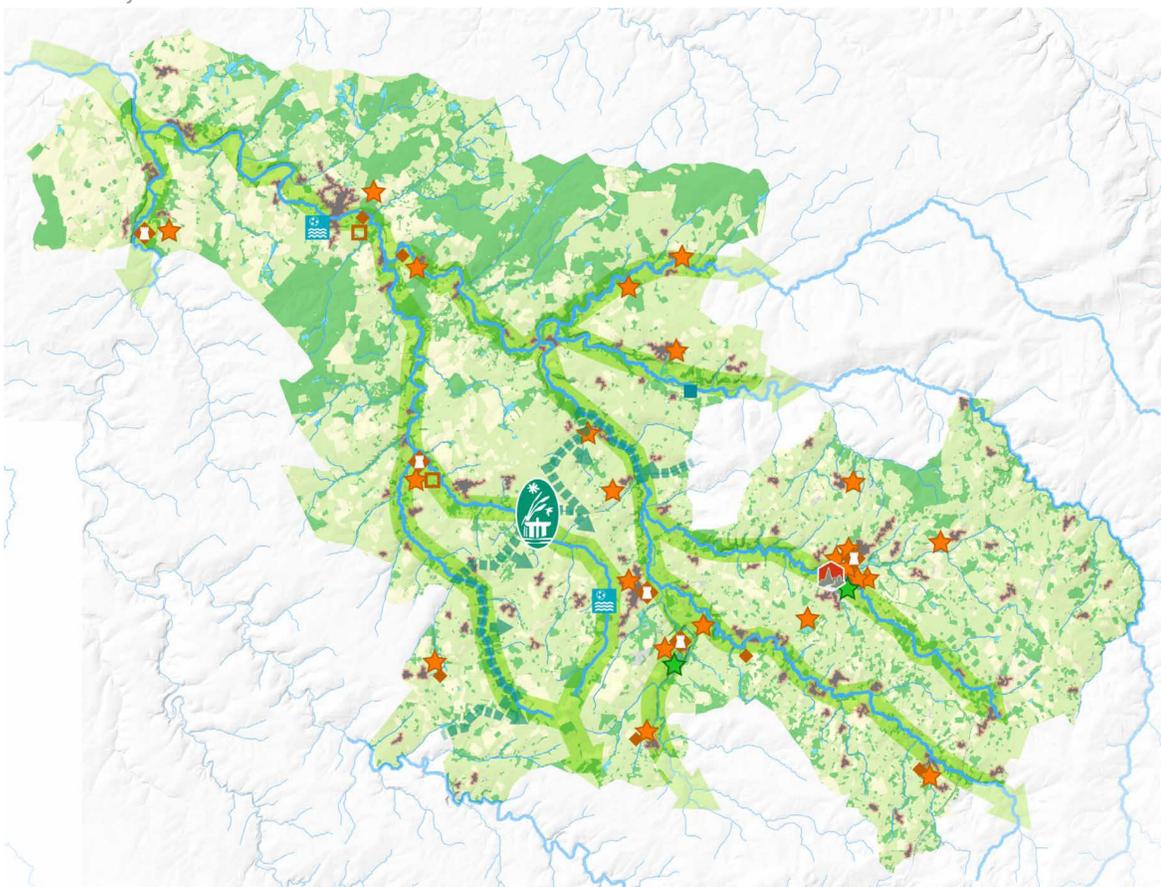
>> Encadrer les nouvelles constructions afin d'assurer une bonne intégration des projets dans leur contexte urbain

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

>> 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)

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

— Carte de synthèse de l'Axe 3



<p>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</p> <p>Protéger le rôle écologique des réservoirs de biodiversité caractéristiques du terroir :</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Les boisements et les forêts ■ Les prairies ■ Les terres cultivées ● Les étangs, plans et points d'eau <p>Maintenir et préserver la fonction écologique des corridors écologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> — Les cours d'eau principaux — Les principaux corridors écologiques (trame verte et bleue) <p>Favoriser le maintien des exploitations, leur transmission et les implantations nouvelles et faciliter la diversification</p>	<p>Contenir les pressions d'urbanisation sur les milieux naturels, agricoles et forestiers</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ L'échelle de l'Etat (B1) : conducteur de la politique de développement touristique ■ PNR de la Brenne : projet commun de développement local ■ Sites de loisirs et tourisme nature <p>Prendre en compte le rôle majeur de la nature dans le développement territorial et le cadre de vie des habitants</p> <p>Objectif 9 Maintenir les qualités architecturales, urbaines et patrimoniales tout en permettant l'adaptation aux enjeux contemporains</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Faciliter l'évolution des logements pour 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. 	<p>Accompagner les projets d'aménagement dans la durabilité et la qualité d'un point de vue urbanistique, architectural et environnemental : performance énergétique, réhabilitation des sols limités, gestion des services publics optimisés, etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Identifier et préserver les éléments de petit patrimoine ★ Monuments historiques générant une protection des aléas ★ Sites Classés et inscrits ★ Sites touristiques culturels et historiques ★ Sites inscrits de France (dont d'un Site Patrimonial Remarquable (SPR)) ■ Les villages remarquables identifiés <p>Intégrer l'enjeu de protection du patrimoine et de l'identité de la MOVA.</p>	<p>Objectif 10 Accompagner la transition énergétique de la MOVA</p> <p>Accompagner la transition énergétique de la MOVA</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ Maîtriser le déploiement des installations de production d'énergie et assurer les conditions d'une transition entre autonomie énergétique et les objectifs de préservation et/ou protection écologique, paysagère, agricole et forestière.
---	--	--	--