



# PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES  
MARCHE OCCITANE VAL D'ANGLIN

## PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PIÈCE

2



Arrêté le

Approuvé le



# PRÉAMBULE

## POURQUOI UN PLUi ?

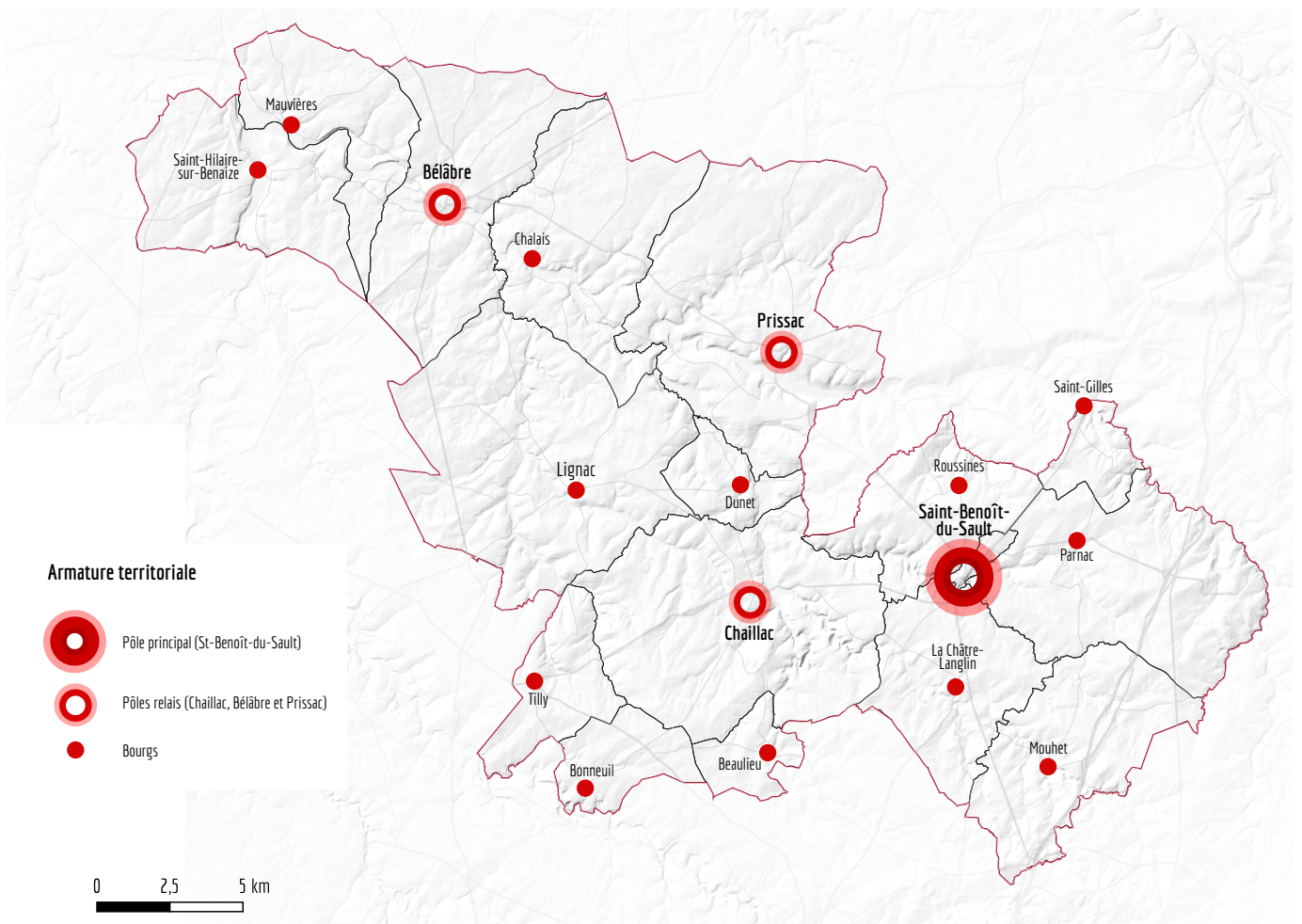
La Communauté de communes Marche Occitane Val d'Anglin a été créée le 1<sup>er</sup> janvier 2013 dans le cadre de la mise en oeuvre du Schéma Départemental de Coopération Intercommunale par la fusion des communautés de communes de la Marche occitane et du Val d'Anglin.

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 oeuvre un projet de territoire commun et partagé par les 17 communes et composant l'intercommunalité :

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

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 la valorisation de filières agricoles, forestières, commerciales et artisanales et à travers 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

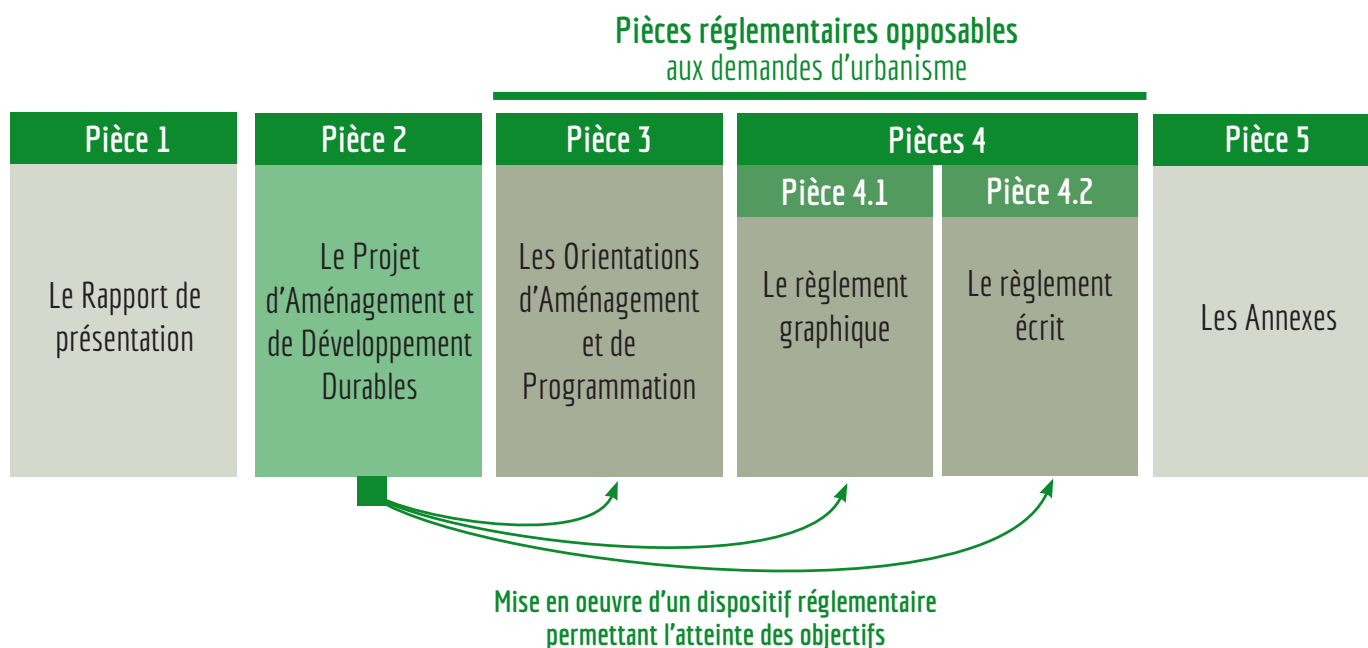
### Qu'est-ce que le PADD ?

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 qui sont 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 :



## 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.101-1 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 :

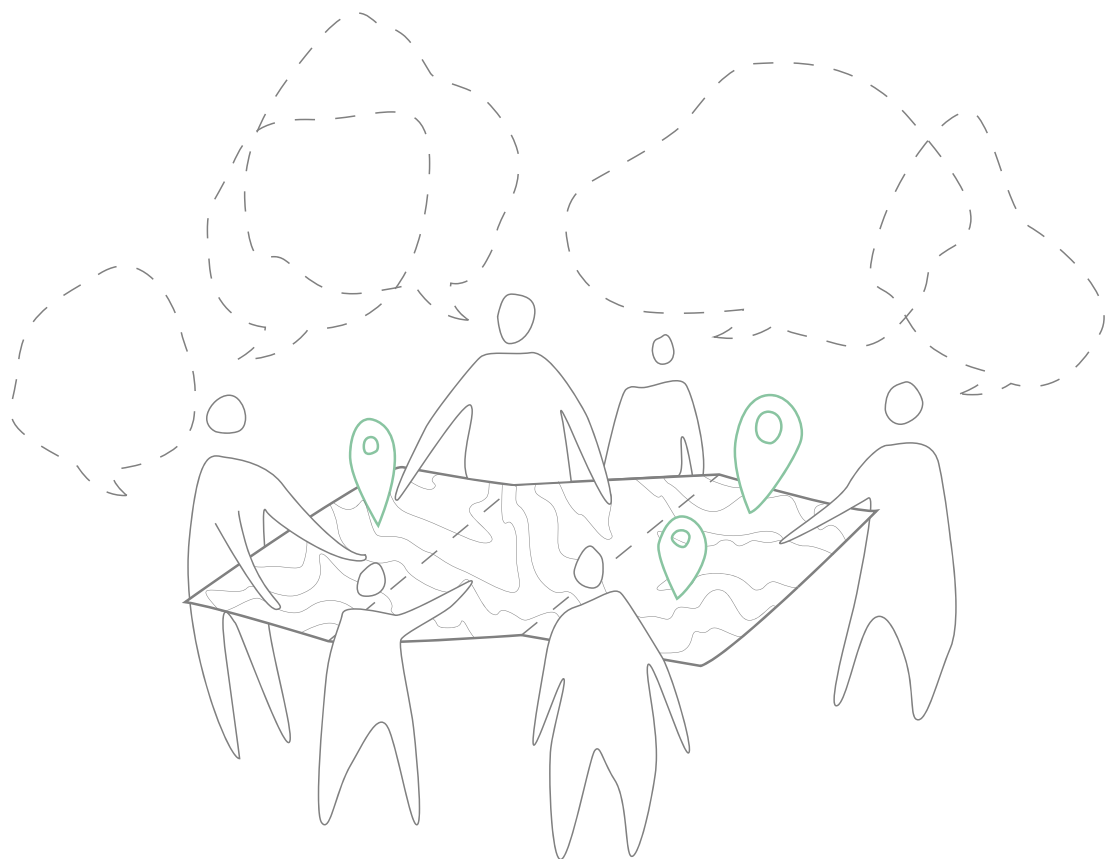
1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

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 les 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 Territorial (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 :



› Pôle relais prenant un rôle 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 hiérarchisées, 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.

## 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, d'initiatives durables et d'adaptation aux changements climatiques

- 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 travail au profit de la ruralité
- 1.3 Développer une politique immobilière et foncière 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 et confortant la centralité des coeurs de bourgs

- 3.1 Maintenir 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
- 3.3 Développer les services aux personnes, notamment ceux à destination des séniors

## 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 publiques concourant à la promotion du territoire, aux pratiques de loisirs et de tourisme et à l'accueil de 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 déroatoires 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 travail 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 création d'établissement d'accueil et de mutualisation à destination des travailleurs isolés (comme les espaces de coworking, les tiers lieux, etc.).
- 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

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 Bélâbre ;
- > 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.



### 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

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 doit 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.).



Zone de Saint-Benoît-du-Sault



Site de Sitram (St-Benoit)

- Privilégier et faciliter la reprise des bâtiments et des locaux existants vacants au sein des ZAE.
- 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.



Zone de Bélâbre

- \_ Contenir ce développement afin de l'inscrire dans le respect des objectifs de modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles. La politique foncière économique du PLUi respecte pleinement les objectifs chiffrés du SCOT Marche Brenne :
    - > L'ouverture des zones d'urbanisation est conditionnée au comblement préalable des parties déjà aménagées à hauteur de 80% ;
    - > L'aménagement ex-nihilo de nouvelles zones d'activités économiques est prohibée à l'exclusion du transfert de constructibilité à opérer quant à la zone de Parnac, techniquement inconstructible ;

Le PLUi définit un secteur d'aménagement économique futur qui permettra, dans les prochaines années, de « capter » le potentiel économique de la desserte de l'A20. Cette zone aura vocation à s'affirmer comme une vitrine économique de la MOVA et plus généralement du Pays des 1 000 étangs sur l'axe Paris-Toulouse ;

  - > La surface cumulée respectera un plafond maximum de 14 ha à aménager sur la période allant de l'approbation du PLUi à 2040.
- \_ Inscrire la stratégie foncière économique de la MOVA dans une stratégie à plus long terme en mobilisant les outils de maîtrise foncière du PLUi (réserve foncière et droit de préemption urbain) afin de maîtriser le développement urbain ainsi que la dépense publique. Ces zones de réserve offriront une souplesse d'intervention afin de permettre de rendre constructible des surfaces nécessaires à des grands volumes bâtis afin de saisir des opportunités d'implantation d'entreprises stratégiques fortement pourvoyeuses d'emplois et présentant un enjeu d'intérêt collectif pour le développement économique du territoire.

## 1.4 Faciliter l'évolution des entreprises existantes sur le territoire

*Le territoire compte également de nombreuses entreprises (ou locaux d'activités vacants) situées en dehors des Zones d'Activités Économiques. La Communauté de communes désire, au travers son PLUi, prendre en compte ses entreprises et les accompagner dans leur développement et l'évolution de leur besoin en facilitant l'évolution des implantations existantes (travaux, extensions, annexes) dès lors qu'elle n'occasionne pas des nuisances sur le cadre de vie de tissus résidentiels voisins ou des atteintes à l'environnement et au fonctionnement du monde agricole.*

- \_ Prendre en compte les entreprises en dehors des ZAE (isolées, au sein ou en périphérie de bourgs) afin de faciliter leurs évolutions (extensions, annexes, travaux, changements de destination ou reprise).
- \_ Prendre en compte la mixité fonctionnelle pré-existante dans les bourgs et les hameaux.
- \_ Veiller à la cohabitation harmonieuse entre les entreprises avec leur contexte (résidentiel, agricole, naturel) en limitant l'émergence ou l'augmentation de nuisances (sonores, olfactives, visuelles, etc.).
- \_ Rendre possible les changements de destination des granges agricoles afin de les transformer en locaux d'activités.
- \_ Intégrer et encadrer les activités d'extraction.



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, artisanat, 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 réciprocity 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

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, artisanat, habitations, etc.

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 coeurs de bourgs

*Territoire rural, la MOVA demeure un espace de la proximité où les habitants ont accès aux besoins du quotidien 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.*

*Ce modèle de territoire fondé sur la proximité constitue une réponse pour le territoire de la MOVA à de nombreux enjeux pour les décennies à venir parmi lesquels le bien vieillir ensemble ou encore l'adaptation aux changements climatiques.*

### 3.1 Maintenir une offre commerciale de proximité

- Permettre l'implantation des commerces dans les centres-bourgs en priorité.
- 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.



#### Zoom projet

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





### Zoom projet

Achat de deux fonds de commerce avec les murs sur Bêlâbre au titre du dernier commerce

## 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.



Musée de la Minéralogie à Chaillac



Base de loisirs de Chaillac

- 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 (Bélâbre, Chaillac et Saint-Benoit), etc.
- Protéger, valoriser voir développer les circuits pédestres et les sentiers de randonnée (ex : PDIPR, sentiers communaux, sentiers ruraux) ainsi que les itinéraires de tourisme cyclable et équestre (sentier Charlemagne). En la matière, une vigilance toute particulière devra être portée au maintien des qualités paysagères des abords de sentiers.

- \_ Intégrer les sites de loisirs majeurs (bases de loisirs de Chaillac, de Bélâbre, etc.) ainsi que les sites de loisirs et tourisme «nature» : sites de pêche, centre équestre, base de canoë, etc. Permettre le développement de ces offres.



**Zoom projet**

> Réhabilitation de la maison du Gouverneur (dite maison Margot) 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 publiques 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, caravaning, etc.



Centre équestre



Camping de Lignac

- \_ Permettre le développement des projets locaux connus mettant en valeur des sites naturels dès lors qu'ils 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 projets**

> Agrandissement du camping de Chaillac et réaménagement de la base 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

## Objectif 1

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



A20  
Axes viaries  
stratégiques

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



Affirmer la transition numérique comme opportunité de nouveaux modes de travail 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 modération de la consommation d'espaces naturels et agricoles



Positionner une zone d'activité «vitrine» sur la façade A20 en transfert de la zone de Parnac



Faciliter l'évolution des entreprises existantes sur le territoire

## Objectif 2

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



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

## Objectif 3

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



Intégrer une armature urbaine pour maintenir, conforter et soutenir l'offre de proximité en terme de commerces et de services aux habitants :

Pôle de centralité de St-Benoît-du-Sault



Les pôles relais de Belâbre, Chaillac et Prissacé



Les pôles ruraux

## Objectif 4

### Réaffirmer le tourisme comme vitrine du territoire



Intégrer l'écovallée de l'Anglin comme fils 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

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



Divers sites touristiques (non-exhaustif)



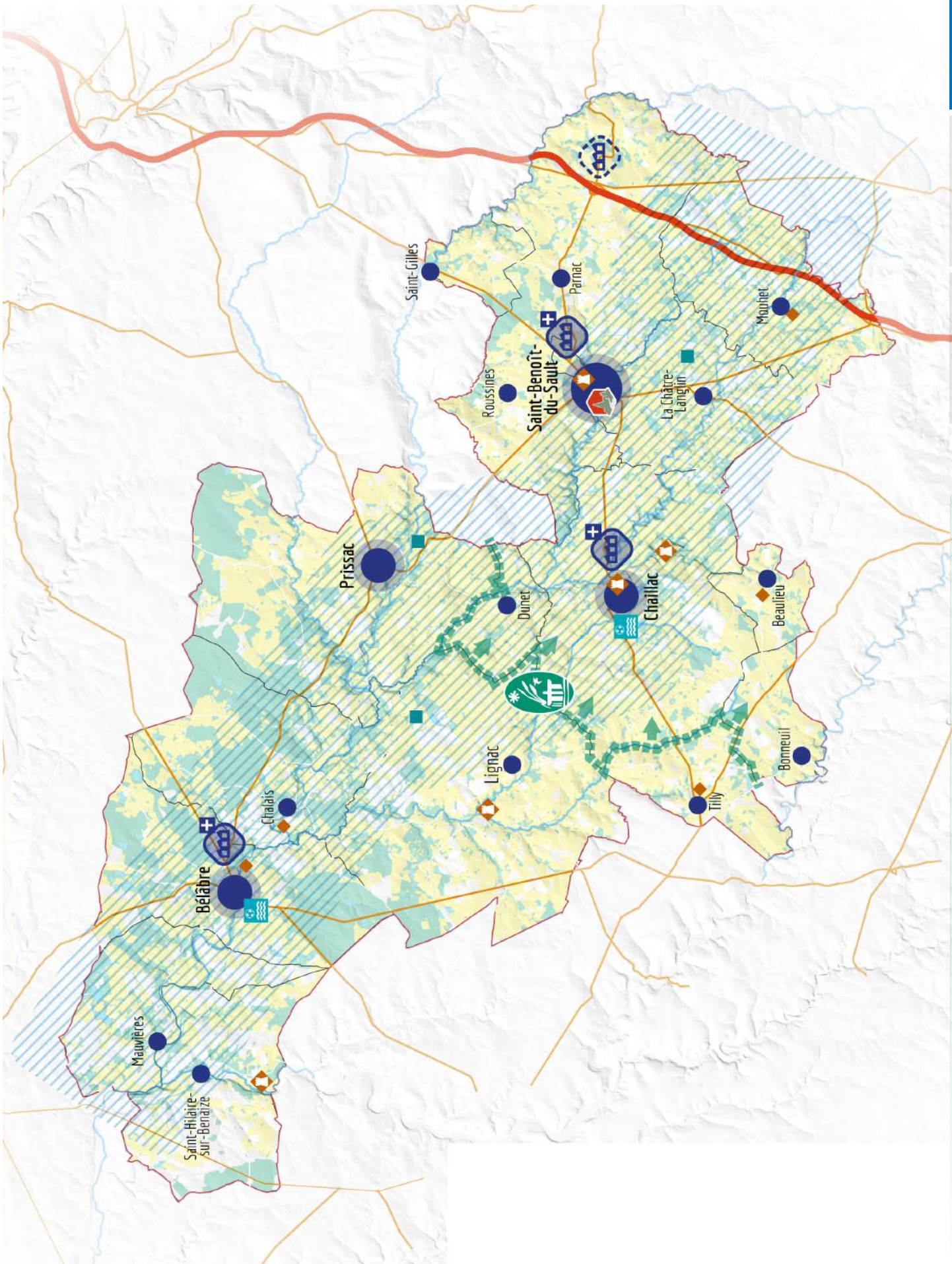
Sites de loisirs et tourisme nature majeur



Divers sites de loisirs et tourisme nature (non-exhaustif)



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



## 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 et accueillir de jeunes 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 inactifs (vacances résidentielles et résidences secondaires) en facilitant les travaux rendant les logements plus attractifs aux besoins et attentes des ménages actuels
- 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'espaces naturels ou agricoles
- 6.4 Contenir les extensions d'urbanisation aux besoins de production des 10 prochaines années

### Objectif 7 Maintenir 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 seniors
- 7.3 Accompagner la mobilité sur le territoire et l'usage 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 Marche Occitane Val d'Anglin témoigne d'une baisse démographique s'inscrivant sur le long terme. Cette régression est essentiellement induite par un solde naturel négatif largement imputable au phénomène de vieillissement de la population (les décès excédant les naissances). La communauté de communes MOVA et ses communes membres sont désireuses d'agir en faveur d'une reprise démographique passant notamment par l'accueil de jeunes ménages actifs qui, seuls, permettront d'assurer un renouvellement de la population et une mixité de génération inscrits 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 et accueillir des jeunes ménages

Entre 2008 et 2018, le territoire intercommunal de la Marche Occitane Val d'Anglin a perdu 831 habitants. Ce phénomène sur le territoire s'explique essentiellement par le vieillissement de la population (solde naturel négatif) ainsi qu'un solde migratoire également négatif sur les dernières années (les partants plus nombreux que les arrivants). La production de logements sur les dernières années a été insuffisante pour que le territoire puisse atteindre son besoin dit de «Point Mort» : c'est-à-dire le nombre de logements nécessaires à la stabilité démographique. Ce besoin de point mort quantifie le nombre de logements devant être produit en compensation de phénomènes endogènes que sont le desserrement de la taille moyenne des ménages (moins de personnes vivants dans un même logement) et le renouvellement du parc (destructions ou fusions de logements, changements de destination, etc.).

Afin d'établir son projet de territoire, la CdC MOVA a effectué un travail de prospective sur la prochaine décennie lui permettant d'estimer un besoin de 280 résidences principales supplémentaires en 10 ans.

Cet objectif retient :

- Un besoin de renouvellement du parc équivalent à celui des 10 dernières années (60 logements de compensation) et ;
- Un besoin de compensation du desserrement de la taille moyenne des ménages de 220 logements. Ce besoin anticipe, d'une part, la poursuite du desserrement des ménages déjà en place (d'une taille moyenne de 1,99 personne par ménages en 2018 à 1,85 dans 10 ans) et, d'autre part, la compensation des ménages perdus par des jeunes ménages avec enfants (3 personnes par ménages en moyenne pour les nouveaux arrivants).

Dans le projet de territoire de son PLUi, la MOVA poursuit ainsi les objectifs de :

- Permettre le maintien des effectifs actuels de population sur les 10 prochaines années (6 677 habitants en 2018).
- **Anticiper la «création» de 280 résidences principales nécessaires au maintien de la population** à son niveau de 2018 (atteinte du Point Mort).

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

En plus de mettre en oeuvre un cadre facilitant l'endiguement de ce phénomène de baisse, le projet de territoire du PLUi poursuit l'objectif de reprise d'une croissance démographique raisonnée afin de compenser une part du déclin d'habitants subi ces dernières années. L'objectif fixé s'inscrit dans la logique de mise en oeuvre des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale Marche Brenne à savoir un taux d'accroissement annuel moyen de +0,3%/an.

Cet objectif correspond à une croissance de 203 habitants en 10 ans en anticipant que ces nouveaux ménages se composent de familles avec enfants ou des jeunes ménages en voie de fonder une famille (3 personnes par ménage).

- Permettre **une augmentation de 67 résidences principales afin d'accueillir des ménages supplémentaires** (destinés à la croissance démographique).
- Ainsi, au total, le PLUi portera, **au total, un objectif de croissance de 347 résidences principales en 10 ans**. Par cette politique d'accueil, la MOVA désire assurer son renouvellement de population et préserver son niveau d'équipements et de services publics mais aussi assurer un taux d'actifs en cohérence avec le projet de développement économique et les besoins exprimés par les entreprises du territoire.

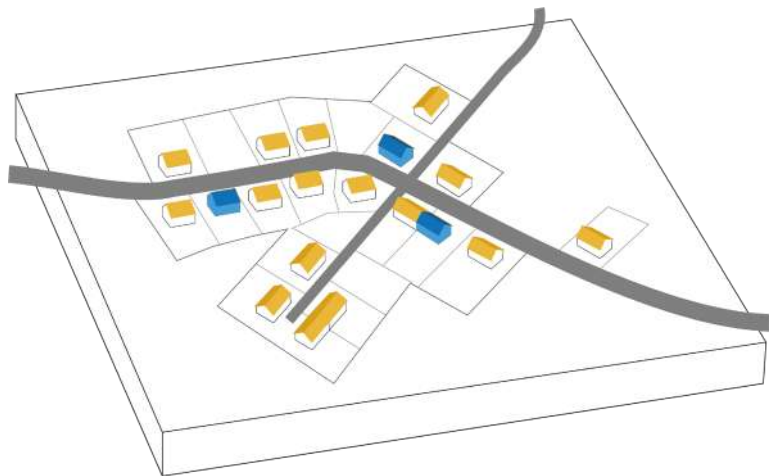


Le projet réglementaire défini par le PLUi, devra traduire le plus directement possible les ambitions et les objectifs chiffrés exprimés en Objectif 5 du PADD par une politique foncière, de construction neuve et de traitement du parc existant.

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 inactifs (vacances résidentielles et résidences secondaires) en facilitant les travaux rendant les logements plus attractifs aux besoins et attentes des ménages actuels

Le PLUi poursuit l'objectif d'endiguer la croissance des logements vacants sur le territoire. Entre 2008 et 2018, le parc vacant s'est développé de + 226 logements vacants supplémentaires auxquels s'ajoute une augmentation des résidences secondaires + 70 résidences secondaires). Ces deux tendances ont eu pour effet de réduire les résidences principales.



A cette fin, la constructibilité sera définie de manière à ce que la construction neuve ne vienne pas concurrencer la reprise et la remise en valeur des logements existants.

Au-delà même, la politique d'urbanisme et les actions parallèles de la MOVA et ses partenaires (comme l'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Revitalisation Rurale) poursuivent un objectif de réduction du stock de logements vacants.

En s'appuyant sur une étude fine menée sur le territoire (mise à jour des données LOVAC ayant permis d'identifier un total de 300 logements vacants effectifs en 2022), la collectivité se fixe un objectif de :

- **Réduire de 100 logements la vacance résidentielle.**
- Faciliter les opérations et travaux permettant l'évolution, l'amélioration et la valorisation des logements existants.
- Anticiper et accompagner les politiques publiques locales et nationales de lutte contre la vacance, la dégradation du bâti et l'amélioration de l'habitat.

En complément de cela, la MOVA prévoit de :

- **Rechercher une atténuation par deux de la dynamique de croissance des résidences secondaires** (+35 résidences secondaires à anticiper).

En conclusion, ces objectifs trouveront une déclinaison foncière :

- **Limiter surfaces constructibles afin de garantir que la filière de la construction neuve n'induit pas une concurrence à la reprise de l'existant. Ainsi, sur les 347 résidences principales à créer en 10 ans, seules 284 devront être prévues en constructions neuves.**

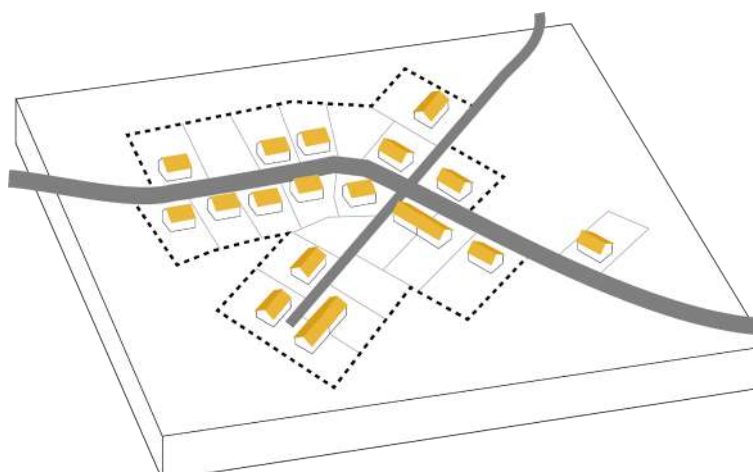
Zoom projets



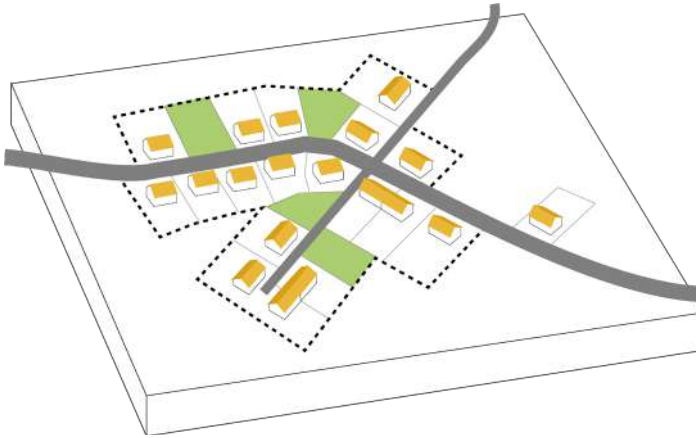
- > Rénovation d'un logement communal sur la commune de Chalais (passage de l'étiquette F à B par des travaux de rénovation énergétique thermique). Réalisation du projet en partenariat avec l'État, la Région et le Département.
- > Le Parc naturel régional de la Brenne propose un nouveau service public de la rénovation énergétique au travers de son Opération programmée de l'habitat et de Revitalisation Rurale (OPAH RR). Celle-ci à pour objectifs d'améliorer la performance énergétique des logements, de lutter contre l'habitat indigne et/ou vétuste et les logements vacants. Elle se couple avec la Maison de la rénovation (voir page 38).

## 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 niveaux 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.
- Permettre 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.).
- Prendre en compte 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'espaces naturels ou agricoles



- Privilégier la densification des tissus actuellement urbanisés avant de recourir à des extensions d'urbanisation.
- Recenser et analyser, la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.
- Produire au **moins 70 % des logements neufs en densification** des enveloppes urbaines des bourgs et des hameaux (dents creuses, divisions parcellaires, etc.).

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

– Définir un **plafond de surfaces constructibles en extension des enveloppes urbaines** correspondant à :

- > **30 % des logements neufs** à produire en dix ans,
- > Une **surface maximale de 11,5 ha** en extension dédié à l'habitat.

– Répartir les logements à produire sur le territoire au regard de la place des communes au sein de l'armature du territoire.

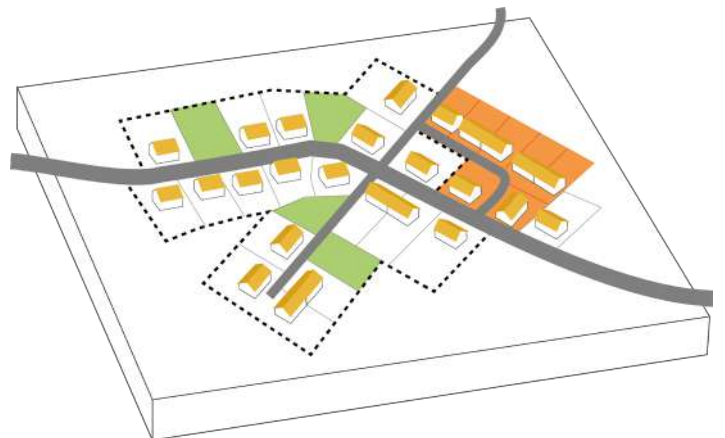
– Positionner les extensions en continuité des enveloppes urbaines des bourgs. Des extensions de hameaux, limitées en taille et en capacité pourront être admises dans les hameaux si elles sont justifiées.

– Définir un usage plus efficient du foncier par une réduction de la taille moyenne des unités foncières nécessaires à la production d'un logement 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 :

- > Une **densité moyenne de 10 logements à l'hectare pour les 4 communes pôles** (St-Benoit-du-Sault, Chaillac, Prissac et Bélâbre).
- > Une **densité moyenne de 7 logements à l'hectare pour les 13 autres communes**.

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.



## 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, confortant l'attractivité de la MOVA pour un public aux âges et aux besoins diversifiés mais aussi à l'adaptation d'un territoire rural post-carbone.

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



- 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.

- 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.



#### Zoom projets

- > Réaménagement d'un ancien bâtiment communautaire pour accueillir le personnel de la CdC à Lignac ;
- > 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.



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



Source : Association Famille rurale

- 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 la prise en compte de la question de l'accessibilité (pour les personnes à mobilité réduite notamment) dans les travaux d'aménagements des espaces publics.
- Ne pas contrarier les travaux d'amélioration de l'accessibilité notamment aux Établissements Recevant du Public.
  - Limiter les effets de concurrences des ZAE vis-à-vis d'implantations pour lesquelles l'établissement en centre-bourgs est possible et souhaitable pour des raisons de centralité et d'accessibilité.
  - 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.
  - Encourager 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 une partie de leurs équipements.



Exemple de MSP (Ligueil, 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). Le PLUi veillera à la mise en oeuvre de cheminements pour les piétons (voir 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 urbains de la MOVA.
- Mettre à disposition des places de stationnement dédiées au covoiturage, notamment à proximité des axes stratégiques entre les pôles urbains internes et externes du territoire et/ou à proximité de l'Auto-route 20.
- Conserver le niveau de l'offre de stationnement sur le domaine public existant et promouvoir le déploiement du stationnement mutualisé. Cet objectif dans son ampleur et sa localisation devra néanmoins s'intégrer dans la logique de réduction du recours à l'automobile. A cette fin, le PLUi permettra l'utilisation d'outils de maîtrise foncière pour assurer l'optimisation du stationnements publics notamment au sein des centres-bourgs, des équipements publics, des sites touristiques, etc.
- Permettre les stationnements pour les vélos, en les localisant prioritairement à proximité des équipements publics.
- 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, voitures comme vélos, notamment au sein des pôles urbains de la MOVA.



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).
- \_ Préserver 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

## Objectif 5

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



Endiguer le déclin démographique et accueillir des jeunes ménages  
Accompagner la reprise de la croissance dans un objectif de mixité générationnelle

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



Extensions d'urbanisation à destination dominante d'habitat

## Objectif 7

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

## 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**



Lutter contre l'augmentation des logements inactifs (vacances résidentielles et résidences secondaires) en facilitant les travaux rendant les logements plus attractifs aux besoins et attentes des ménages actuels



Maintenir le niveau de services sur le territoire en l'adaptant à l'émergence et/ou évolution des besoins, notamment en s'appuyant sur le réseau des pôles de proximité :



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



... notamment dans les modes d'aménagement des nouveaux secteurs d'aménagement (liaisons piétonnes, sécurité routières, etc.)

Organiser le territoire autour d'une armature urbaine limitant la dispersion des constructions de logement en y priorisant la densification (comblement des espaces vacants) :

### Centralités urbaines



Pôle principal (St-Benoît-du-Sault)

◆ Villages et hameaux structurants

◆ Hameaux importants

Pôles relais (Charillac, Bèlèbre et Prissac)

◆ Hameaux densifiables

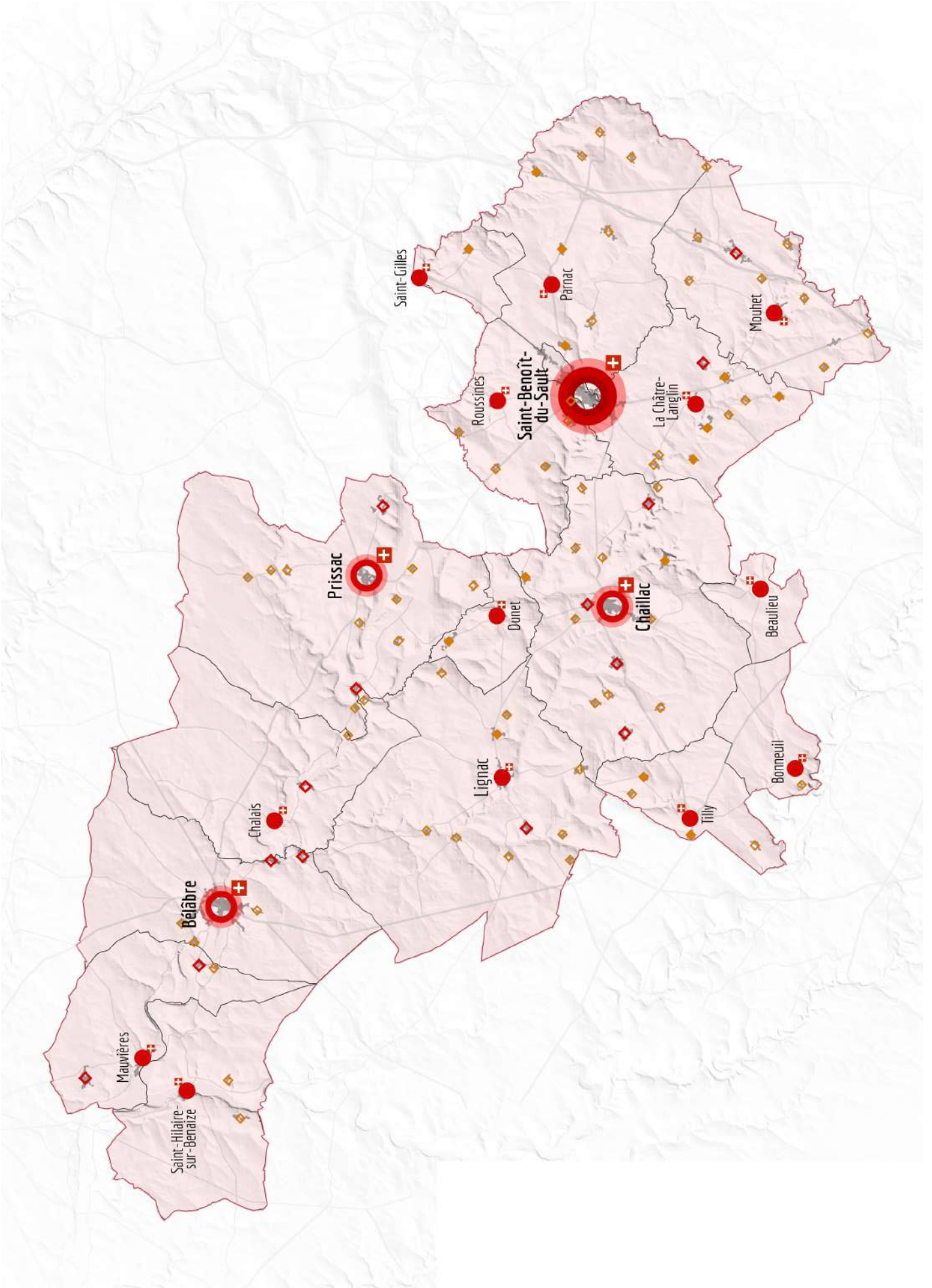
Bourgs



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

... notamment dans les choix de localisation et les modes d'aménagement des secteurs de développement





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



### 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 le patrimoine vernaculaire 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, énergies 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 interrégionaux qui passent notamment par un maillage dense de rivières et de vallées.

Territoire de «bouchures», la richesse environnementale est largement liée à la 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 et renouveler 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 réservoirs de biodiversités :
  - > 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 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 et les terres naturelles 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, 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 attention 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 et des jardins privés.

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 cœur 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.

Si par son PLUi, la MOVA se fixe pour objectif majeur de maintenir le caractère rural, patrimonial et naturel de son territoire, le dispositif intègre également l'enjeu d'adaptation des bâtiments existants aux attentes des utilisateurs, notamment dans l'objectif de lutte contre la vacance des logements et des locaux d'activités, mais aussi celui de la transition énergétique de l'existant dans une optique d'atteinte progressive du facteur 4 et lutte contre les émissions de gaz à effet de serre.

## 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 manière 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 (les monuments historiques et les périmètres de protection de leurs abords notamment) afin de faciliter la prise en compte de l'enjeu patrimonial par les porteurs de projets.



## 9.2 Protéger le patrimoine vernaculaire et les éléments porteurs de l'identité du territoire

Le PLUi permet de 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 patrimoines vernaculaires et identitaires: croix, calvaires, puits, murs anciens emblématiques, etc.
- > Les ensembles urbains, hameaux et villages caractéristiques à protéger (notamment les villages remarquables identifiés dans la Charte du PNR).
- > 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.
- Prendre en compte les solutions de gestion des eaux de surfaces et d'amélioration de l'utilisation des ressources en eau.

### Zoom projet



- > Le Parc naturel régional de la Brenne propose un nouveau service public de la rénovation énergétique : la Maison de la rénovation. Avec cette nouvelle offre, le PNR assure conseil et accompagnement à la rénovation, un service gratuit, fiable et de proximité. Il s'agit d'une plateforme territoriale de rénovation énergétique couplée à une OPAH de revitalisation rurale. Elle s'adresse, sans conditions de ressources à tous les habitants du Parc élargi à toute la CdC MOVA.

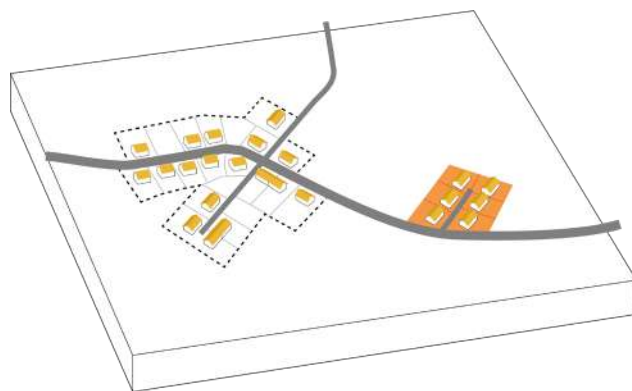
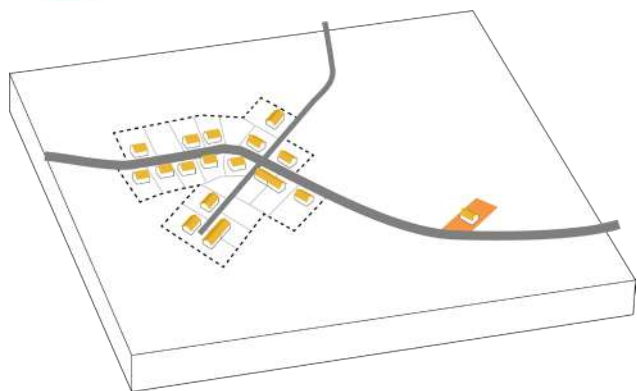


## 9.4 Maîtriser les extensions d'urbanisation afin d'en limiter les impacts paysagers, environnementaux et sur le bon fonctionnement du monde agricole



### 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)



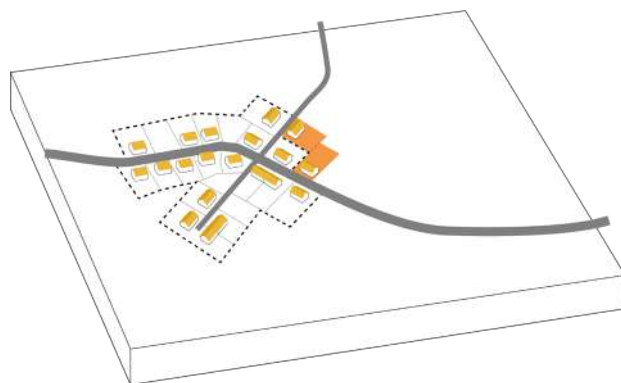
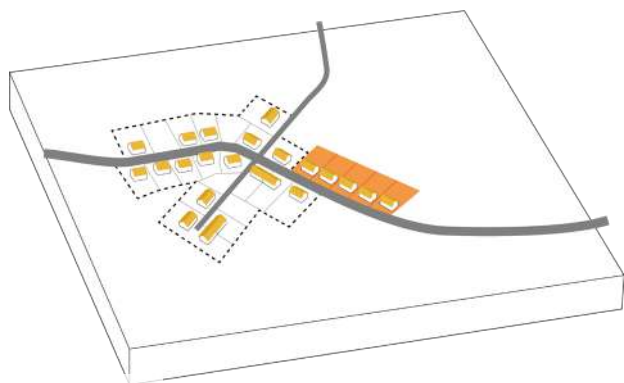
### Limiter le recours à l'urbanisation linéaire



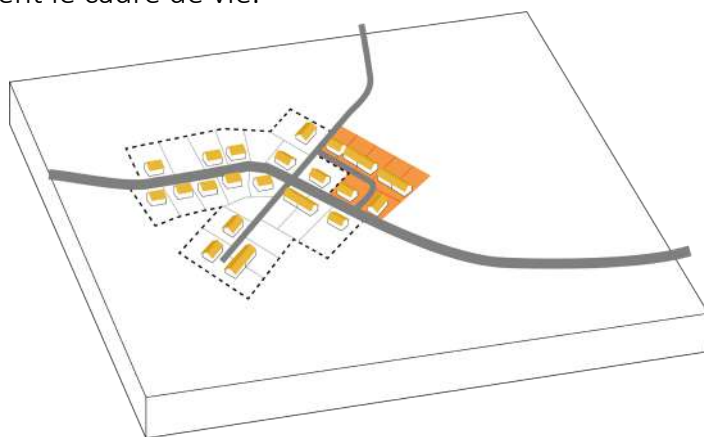
Limiter les extensions linéaires en continuité de voies



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 tels 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'hyrdoélectricité, l'éolien, le photo-voltaïque au sol (centrales photovoltaïques).



Centrale photovoltaïque à Chaillac





- 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).

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

## 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 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.



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 protection écologique, paysagère, agricole et foncière.

