

**Plan Local d'Urbanisme intercommunal
de la Communauté de Communes
Brenne – Val de Creuse**

**Commune de
LE BLANC**

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Note de présentation

JUIN 2023

Communauté de Communes Brenne – Val de Creuse
5 rue de l'Eglise – 36300 RUFFEC

CONTEXTE GENERAL

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la Communauté de Communes Brenne Val de Creuse traduit le projet politique porté par les élus en réponse aux enjeux identifiés dans le diagnostic du territoire, tout en tenant compte du cadre législatif et réglementaire d'échelle supérieure.

Le territoire de la Communauté de Communes est couvert par le Schéma de Cohérence Territoriale Brenne Marche. Ce document de planification, mené à l'échelle des Communautés de Communes Cœur de Brenne, Marche Occitane Val d'Anglin, et Brenne - Val de Creuse aborde les thèmes du logement, de l'économie, de l'environnement, ... et a permis de cadrer et d'orienter le projet de PLUi de la Communauté de Communes.

Il ressort de ces analyses un portrait ambivalent de ce territoire rural. En effet, si l'on constate un certain déclin démographique ces dernières années (liée principalement au vieillissement de sa population) ainsi qu'une diminution du nombre d'emplois sur le territoire, il n'en reste pas moins attractif pour ceux qui souhaitent habiter en dehors des centres urbains les plus proches, dans un cadre de vie rural de qualité avec une offre d'équipements intéressante pour un territoire de cette dimension.

Par délibération en date du 15 juin 2015, le Conseil Communautaire de Brenne Val de Creuse a prescrit l'élaboration d'un PLUi, considérant que le territoire intercommunal, inclus dans le PNR de la Brenne et le SCoT Brenne Marche, devait se doter d'un document d'aménagement pensé à l'échelle de la Communauté de Communes. Ce PLUi répond aux nouveaux besoins liés à l'évolution des modes de vie, renforce la coopération des communes, présentant des diversités d'enjeux. Il ne s'agit donc pas d'une juxtaposition des documents d'urbanisme communaux, mais bien d'un projet d'ensemble coordonné et cohérent.

Au travers de cette délibération, les élus s'étaient entendus pour poursuivre les objectifs suivants :

- Permettre une progression démographique du territoire équitablement répartie sur l'ensemble des communes ;
- Maitriser 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 habitats, emplois, commerces et services ;
- Prendre en compte les enjeux liés au développement durable, notamment ceux qui concernent la transition énergétique et la lutte contre le changement climatique ;
- Renforcer l'attractivité économique du territoire, notamment à 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 lesquels peuvent s'appuyer le maintien et le développement d'activités touristiques et de loisirs.

Le PLUi de la Communauté de Communes de Brenne - Val de Creuse reprend donc les axes de réflexion fondateurs du PADD du SCoT Brenne Marche, en s'attellant à les traduire à son échelle de réflexion et de planification. Ceux-ci ne seront pas intégralement repris et développés dans la présente note, à l'exception de ceux en rapport avec les modifications envisagées objets de la présente demande.

AXE 1 : POURSUIVRE LA CREATION DE NOUVEAUX EMPLOIS EN MILIEU RURAL

Comptant moins de 25 habitants/km² (18.325 habitants en 2015 sur 823,5 km²), le territoire de Brenne Val de Creuse est faiblement peuplé. En outre, sa population baisse (- 2.659 habitants entre 1975 et 2015) et vieillit : plus d'un habitant sur trois est aujourd'hui âgé de 60 ans et plus.

Ce constat résulte des difficultés du territoire à créer de l'emploi : 6.674 emplois recensés au sein du territoire de Brenne Val de Creuse en 2015, dont près de 60% au sein de la seule ville du Blanc, sous-préfecture offrant près d'un emploi sur deux dans le secteur d'activité de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale (centre hospitalier, établissements militaires, lycée, collège ...). Néanmoins, depuis 5 ans, le contexte économique s'est amélioré, le territoire de Brenne Val de Creuse accueillant sans doute pas loin de 7.000 emplois aujourd'hui.

Afin de pérenniser cette dynamique, il y a lieu de mobiliser toute la palette des possibilités : emplois liés à l'agriculture, au tourisme, à l'artisanat, à l'industrie, aux métiers du luxe, à la culture, à l'environnement, aux services ...

L'enjeu principal pour le territoire de la Communauté de Communes est alors celui du maintien des emplois existants et de la création de nouveaux, en adoptant notamment une posture nouvelle de collectivité active et interventionniste (prospection, politique foncière, communication, etc.) dans le cadre de sa compétence intercommunale « développement économique ».

Ainsi, afin de mettre en place une stratégie économique efficace, la Communauté de Communes souhaite focaliser son action sur :

- Conforter l'offre touristique et miser sur un tourisme durable
- Affirmer le rôle de l'économie présentielle, indispensable à la vie locale
- Pérenniser les activités agricoles et piscicoles et permettre leur développement
- **Accompagner l'aménagement numérique du territoire pour tirer profit du potentiel d'emploi lié au télétravail**

-Réfléchir à l'aménagement d'espaces de coworking

-Donner accès en tout lieu du territoire à la téléphonie mobile

-Profiter de l'aménagement numérique du territoire, et notamment du déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonné sur les communes du Blanc, Pouligny-Saint-Pierre et Tournon-Saint-Martin, pour offrir de bonnes conditions de travail aux professionnels usagers du numérique et permettre le développement du télétravail à domicile (homeworking) ou au sein d'espaces partagés (coworking)

-Envisager le numérique comme une stratégie d'attractivité du territoire : usages professionnels, récréatifs, de services (médical, service public), en accompagnant les habitants dans la transition numérique

AXE 2 : CONFORTER L'ATTRAIT D'UN TERRITOIRE PRESERVE

Situé aux confins des anciennes provinces de la Touraine, du Berry et du Poitou, le territoire de Brenne Val de Creuse donne à voir un paysage dit naturel, bien que largement façonné par l'Homme (bocage, étangs ...), proposant une variété d'ambiances qui sont autant de richesses et de spécificités à revendiquer et à pérenniser, avec une transition progressive qui s'opère entre les bocages encore denses du Boischaut sud, au contact du Massif Central, et les plaines ouvertes et vallonnées qui annoncent la Touraine.

Tenu à l'écart du développement urbain d'après-guerre, en raison notamment d'une accessibilité limitée (absence d'infrastructures ferroviaires, autoroute A20 en frange du territoire ouverte à la fin du XXème siècle), le territoire de Brenne Val de Creuse a été relativement épargné et a pu conserver son patrimoine bâti et les spécificités de son architecture rurale traditionnelle.

En outre, grâce à la création du PNR de la Brenne en 1989, le territoire bénéficie aujourd'hui d'un cadre de vie préservé qui doit contribuer à un nouvel attrait résidentiel, et non seulement pour les seniors.

Sur la base de ces constats, l'enjeu principal pour le territoire est de contribuer au maintien de cette offre notable tout en continuant d'agir pour son amélioration, notamment pour prendre en compte les phénomènes en cours : vieillissement de la population, évolution de l'offre commerciale, évolution des besoins de la population notamment des néo-ruraux, etc.

La Communauté de Communes souhaite donc par le biais du PLUi :

- **Conforter l'offre en équipement**
- Encourager les alternatives à la voiture individuelle
- Lutter contre la dévitalisation des centres-bourgs
- Préserver une nature exceptionnelle liée aux activités humaines
- Valoriser les paysages ainsi que l'héritage culturel et bâti
- Prendre en compte les risques et les nuisances

AXE 3 : DEVENIR UN TERRITOIRE A NEUTRALITE ENERGETIQUE

- Réduire les consommations d'énergie
- Développer les énergies renouvelables

AXE 4 : RETROUVER LE CHEMIN DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

- Poursuivre l'objectif d'un gain démographique de + 0.3% par an
- Satisfaire les besoins en logements correspondants
- Répondre à la diversité des besoins en logements
- Structurer l'armature territoriale
- **Promouvoir un mode de développement économe en foncier**

Le Conseil Communautaire du 16 septembre 2021 a approuvé le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui s'applique dorénavant sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes Brenne – Val de Creuse. Ce document est devenu exécutoire depuis le 20 octobre 2021.

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est divisé en 4 types de zones :

- les zones urbaines (U),
- les zones à urbaniser (AU),
- les zones agricoles (A),
- les zones naturelles et forestières (N).

La délimitation de ces zones figure dans un document intitulé « Règlement graphique » : chacune étant désignée par une ou plusieurs lettres majuscules. A chaque zone est associé un ensemble de règles écrites qui figurent dans le « Règlement écrit ». Ces zones peuvent être découpées en différents secteurs, qui sont alors matérialisés par des lettres indicées après le nom de la zone et qui renvoient à des règles écrites particulières énoncées dans ce même règlement écrit.

La zone agricole A correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone naturelle et forestière, dite zone « N » correspond aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- **soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt**, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- **soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.**

Le PLUi règlemente le droit à construire, il n'a pas vocation à réglementer les cultures. Par conséquent, en zone Naturelle, l'exploitation des terres en culture agricole est autorisée par le PLUi.

Au sein de la zone N, un secteur Nh a été créé, identifiant des hameaux à dominante de bâti ancien au sein desquels une optimisation du bâti existant prévaut.

Le règlement du PLUi précise que :

Sont en outre admis, dans le seul secteur Nh :

- le changement de destination des constructions existantes régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi contribuant à la création d'un nouveau logement utilisé à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel (chambre d'hôtes, meublé de tourisme, gîtes), sous réserve de conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment (surélévation interdite sauf pour retrouver une pente de toiture adaptée à la pose d'ardoises ou de tuiles, préservation des éléments de modénatures, ...) ;
- le changement de destination à usage d'activité artisanale ou de bureau, des constructions existantes régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi, sous réserve :
 - d'être compatible avec la proximité immédiate d'habitations ;
 - de conserver les caractéristiques architecturales du bâtiment (surélévation interdite sauf pour retrouver une pente de toiture adaptée à la pose d'ardoises ou de tuiles, préservation des éléments de modénatures, ...) ;
- l'augmentation maximale de 100% de l'emprise au sol des bâtiments d'activités existants à la date d'approbation du PLUi (augmentation par extension de bâtiment existant ou création de nouveau bâtiment ne générant pas l'implantation d'une nouvelle activité), dès lors que cette extension reste compatible avec la proximité immédiate d'habitations ;
- les habitats atypiques et alternatifs constituant un habitat de loisirs ou l'habitat permanent de leurs utilisateurs, sous réserve qu'ils ne soient pas visibles depuis l'espace public, et ce dès le dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

LA MODIFICATION ENVISAGÉE

Le changement proposé s'inscrit dans le champ d'application de l'article L. 153-45 du Code de l'Urbanisme qui stipule que le projet peut être adopté selon une procédure simplifiée dans les cas suivants :

- lorsque le projet de modification n'a pas pour effet, soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- dans le cas des majorations des possibilités de construire prévues par le code de l'urbanisme,
- **lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.**

La modification envisagée porte sur ce dernier alinéa. Il semble en effet qu'un oubli a été fait lors de l'élaboration du PLUi en omettant de créer une zone Nh autour du site du moulin de la filature au Blanc. On constate en effet une zone construite composée d'éléments patrimoniaux intéressants qui sont déjà partiellement réutilisés. C'est le cas du moulin transformé en salle d'exposition et de spectacle. Un projet est également envisagé sur l'ancienne usine de la filature.

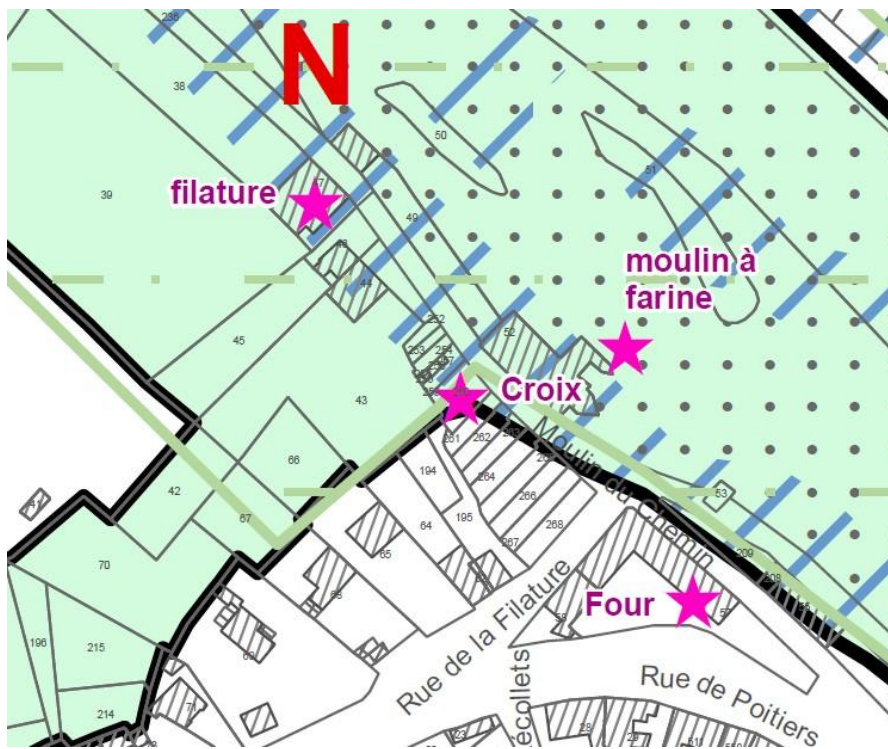
Ce secteur correspond parfaitement à la définition du zonage Nh présenté ci-avant et les projets entre dans le cadre du règlement pour ce qui concerne le changement de destination à usage d'activité artisanale ou de bureau, des constructions existantes régulièrement autorisées à la date d'approbation du PLUi. Par ailleurs les destinations actuelles et en projet sont parfaitement compatibles avec la proximité immédiate d'habitations et elles permettent de conserver les caractéristiques architecturales des bâtiments.

Il est donc proposé de créer un secteur Nh englobant uniquement ces bâtiments, afin de permettre un maintien de ceux-ci et une réutilisation de ce bâti industriel.

Création d'un secteur Nh sur la commune du Blanc.

Le site du moulin de la filature au Blanc en rive gauche de la Creuse se situe à proximité immédiate du centre ville et constitue un élément important du paysage local. Une première opération de réhabilitation du moulin a été menée il y a quelques années pour établir dans ce bâtiment un lieu d'accueil culturel permettant la tenue d'expositions et de spectacles. Un second projet est envisagé cette fois dans le bâtiment de la filature pour créer un espace de type « tiers lieu » et espace de coworking.

PLUi avec zonage actuel :



PLUi avec nouveau zonage :

