

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

**Communes de
DOUADIC et CIRON**

MODIFICATION SIMPLIFIEE

Note de présentation

MAI 2022

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 ;
- 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 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

L'inclusion de l'ensemble du territoire dans le PNR de la Brenne, dont la Maison du Parc, est une réelle opportunité de valorisation du tourisme s'appuyant sur la renommée des paysages et du cadre de vie. La Communauté de Communes de Brenne Val de Creuse aspire à organiser le développement d'un tourisme durable à l'échelle intercommunale. S'appuyant sur les atouts touristiques présents sur le territoire ou à proximité, qu'ils soient reconnus ou plus discrets, cette organisation passe notamment par la mise en valeur du patrimoine local, des paysages et la mise en réseaux de parcours touristiques.

Pour la mise en réseau, le développement des itinéraires de promenade par modes actifs (piétons ou cyclistes) en lien avec le concept de tourisme vert est privilégié, à l'image des valeurs promues par le PNR de la Brenne. En outre, les élus du territoire encouragent un déploiement de l'offre d'hébergement touristique, à proximité des sites identifiés, sous diverses formes (du plein-air aux prestations hôtelières haute gamme en passant par des offres plus atypiques, voir insolites).

- 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

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

Dans l'ambition de renforcer l'attractivité du territoire, les élus de la Communauté de Communes de Brenne Val de Creuse aspirent au maintien des équipements publics répondant aux besoins spécifiques d'un vieillissement de population, en travaillant notamment sur leur accessibilité.

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

Plus spécifiquement il est précisé que sont notamment **admis, dans l'ensemble de la zone A et de la zone N**, 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 :

- que le bâtiment soit identifié au règlement - document graphique ;
- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- 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, ...) ; une extension mesurée en construction neuve est cependant autorisée sous réserve que l'augmentation d'emprise au sol n'excède pas 50 m², à compter de la date d'approbation du PLUi, et à condition d'en démontrer la cohérence avec le(s) volume(s) existant(s) ;
- Ces Bâtiments peuvent ainsi faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole (A) ou naturelle (N) pour contribuer à la création d'un nouveau logement ou activité relevant de la sous-destination artisanat, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site conformément à l'article L.151-11 du code de l'urbanisme.

Les bâtiments ainsi identifiés peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve de respecter les conditions définies au règlement de la zone concernée, et que ce changement reçoive :

- un avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) si le bâtiment est situé en zone A ;
- un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites si (CDNPS) le bâtiment est situé en zone N.

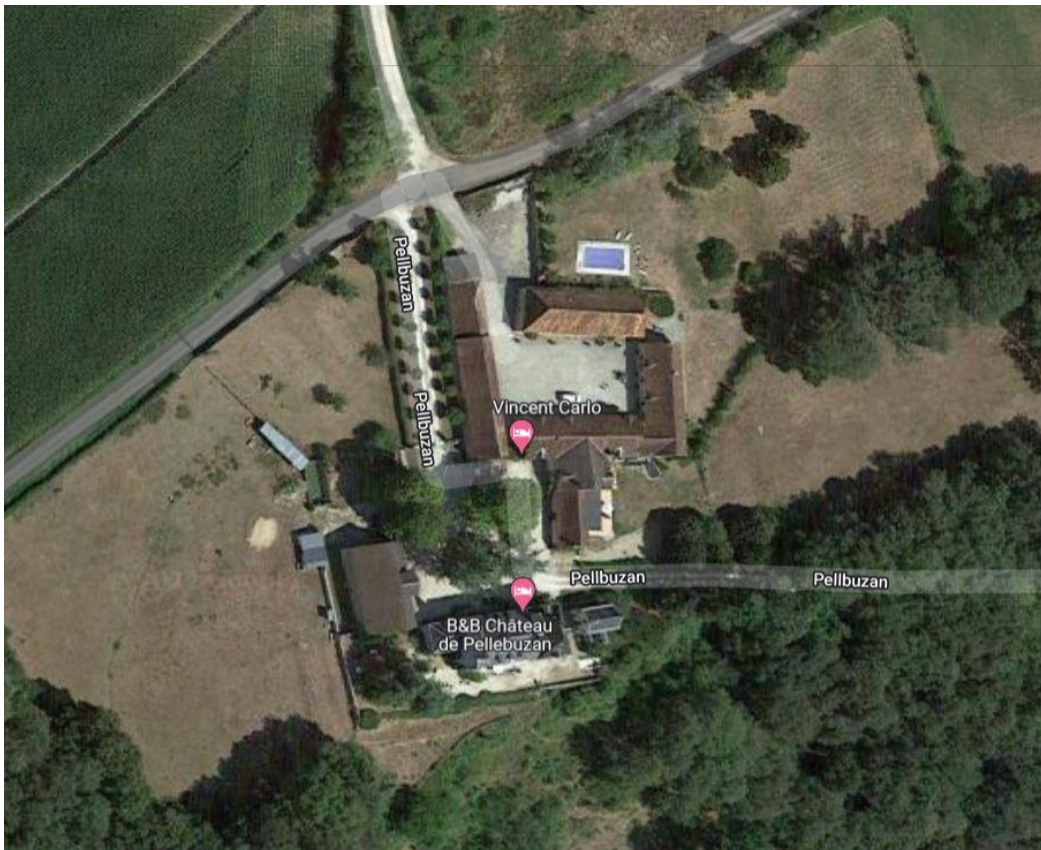
LES MODIFICATIONS ENVISAGEES

Les changements proposés s'inscrivent 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 :

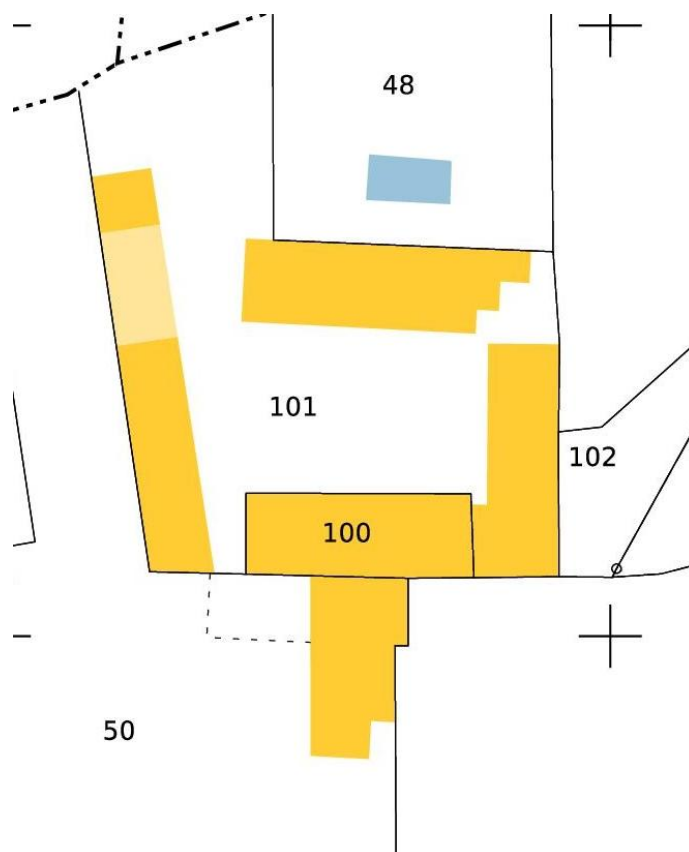
- lorsque le projet de modification n'a pas pour effet, soit de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, soit de diminuer ces possibilités de construire, soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,
- 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.

Identification de bâtiments autorisés à un changement de destination sur la commune de Ciron.

Les propriétaires du Château de Pellebuzan localisé sur la commune de Ciron ont fait l'acquisition de la ferme voisine de leur bâtisse. Cet achat permettra de recomposer l'ensemble immobilier initial.



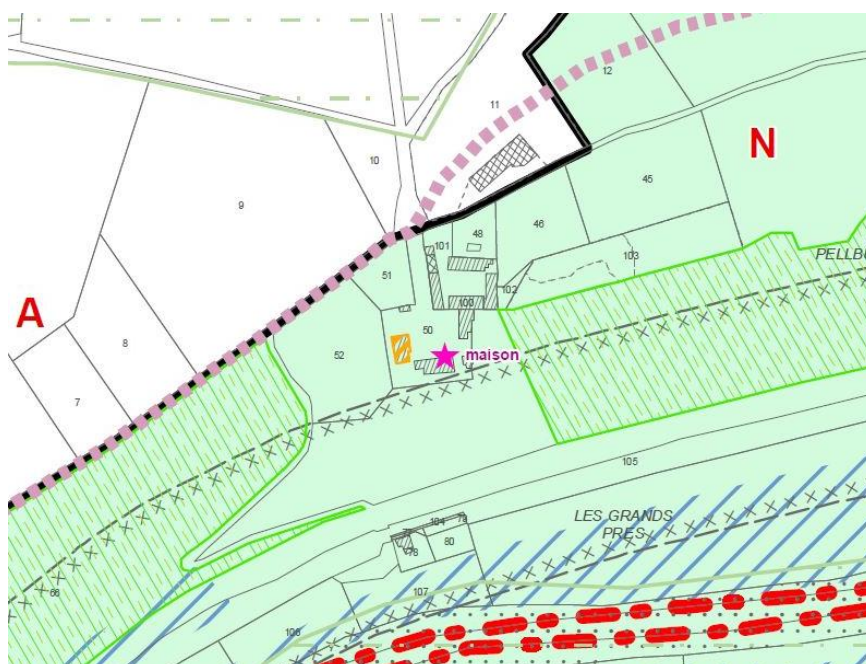
Cette ferme est composée de quatre bâtiments, dont une maison, une ancienne grange (parcelle 101), une ancienne écurie et une ancienne étable (parcelle 100).



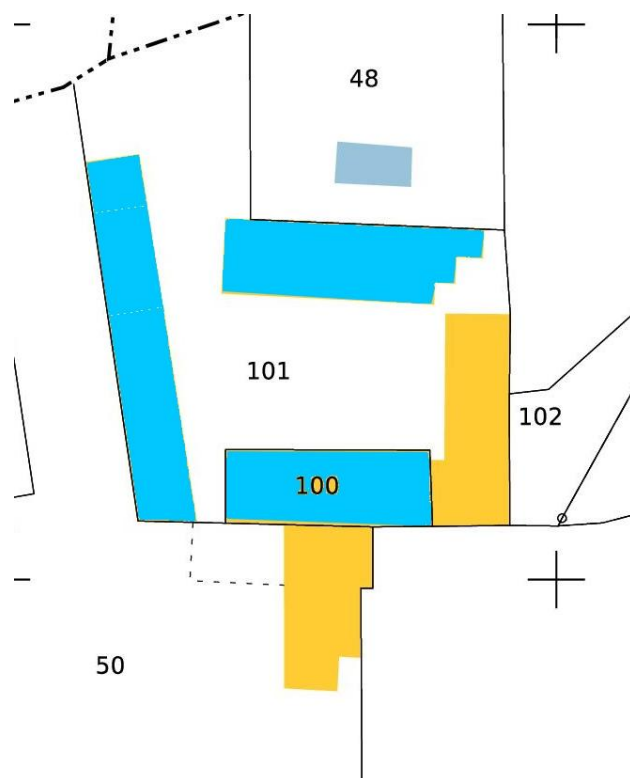
Ces personnes souhaitent convertir la grange en salle culturelle polyvalente pour permettre l'accueil d'expositions, de concerts et de conférences. L'écurie et l'étable seraient converties en ateliers et logements pour l'accueil d'artistes en résidence.

Les porteurs de ce projet sont déjà en contact avec des organisateurs de festivals qui sont à la recherche de lieux pour organiser de tels événements.

Par ailleurs la localisation de cet ensemble immobilier permet de bénéficier d'un cadre naturel intéressant et d'un environnement propice à la création et à l'expression artistique.

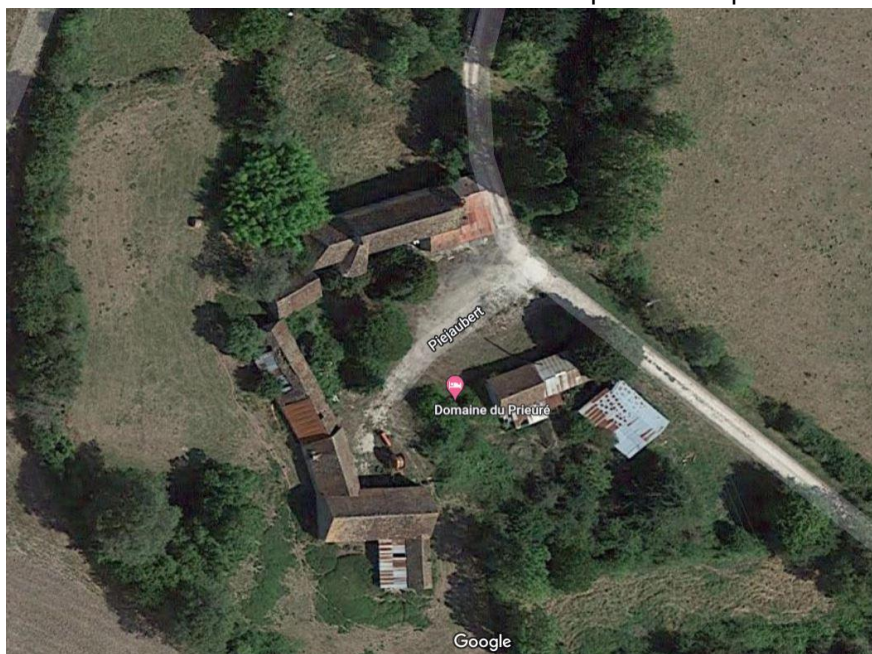


Cet ensemble immobilier se trouve localisé dans une zone N du PLUi
Ainsi, il est proposé d'identifier ces trois bâtiments afin de permettre leur changement d'affectation. Il sera donc annexé aux documents du PLUi au sein de l'Annexe 6 du Règlement écrit relative aux Bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination sous condition la fiche Cir-88 jointe au présent document. Un report graphique permettant d'identifier ces bâtiments sera également fait sur le règlement graphique du PLUi.

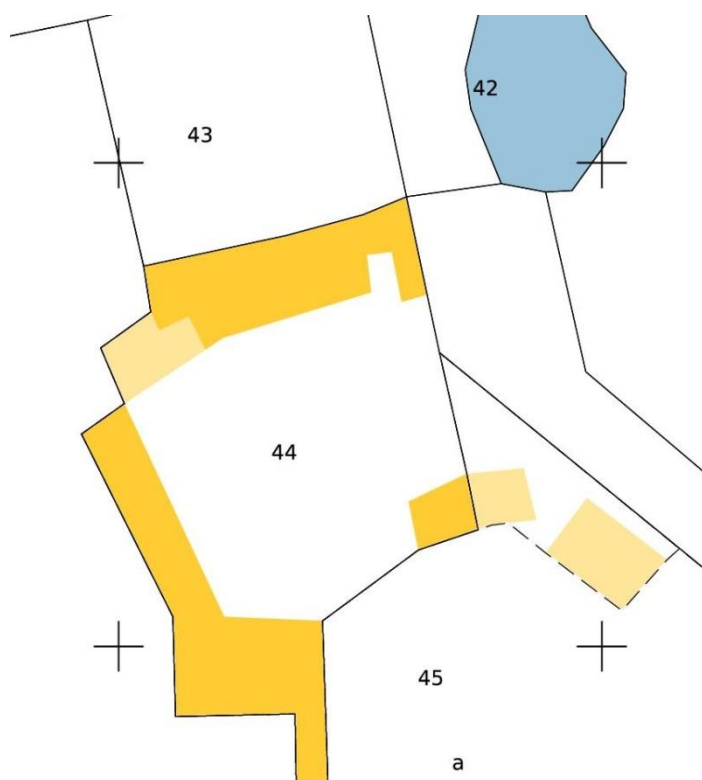


Identification de bâtiments autorisés à un changement de destination sur la commune de Douadic.

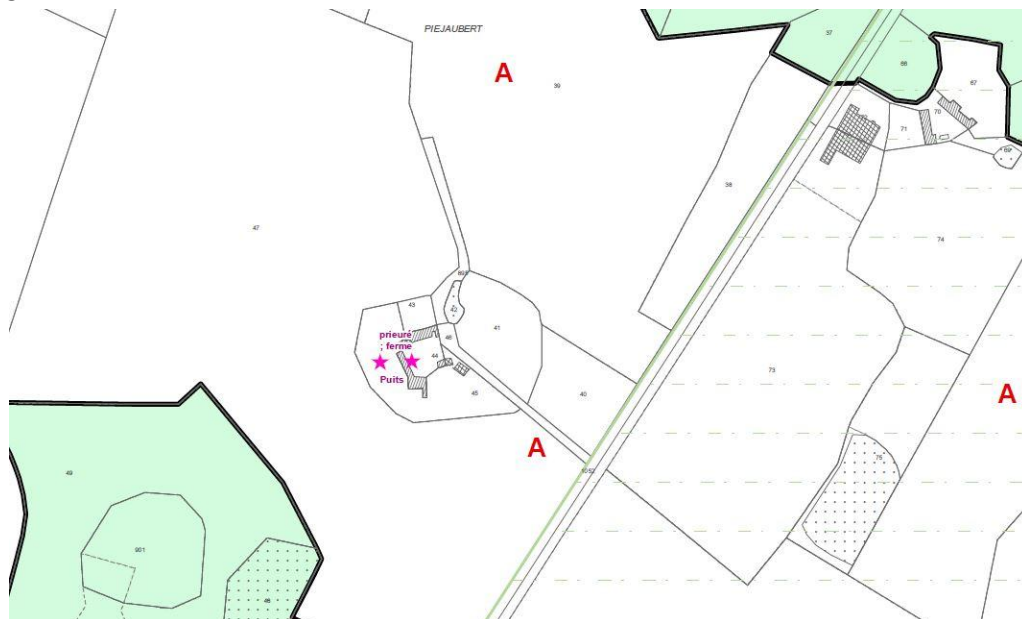
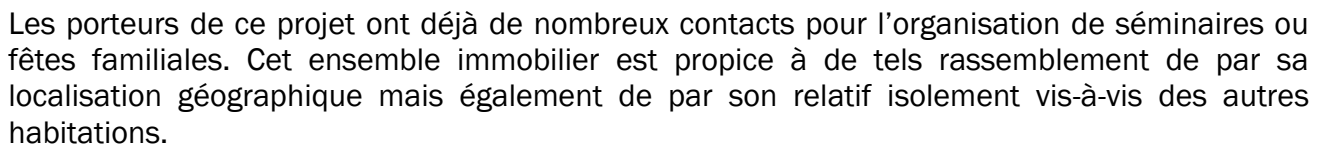
Les nouveaux propriétaires de la ferme de Piedjaubert localisée sur la commune de Douadic ont pour projet de transformer celle-ci en lieu d'accueil touristique et d'espace de réceptions.



Cette ferme est composée principalement de six bâtiments, dont une ancienne maison, une ancienne grange ouverte, de trois granges fermées et une porcherie.

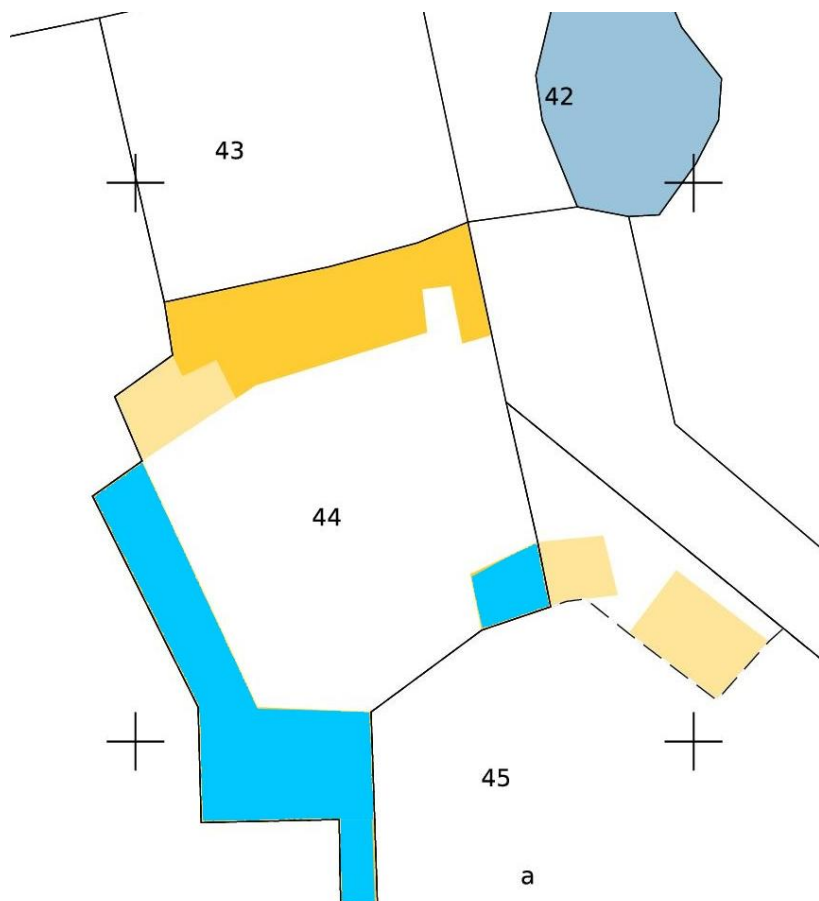


Deux granges seront rénovées et abriteront des espaces de loisirs et détente avec notamment une piscine, un sauna, des vestiaires et quelques dortoirs à l'étage. Une autre grange fermée sera transformée en espace de réception modulaire et la porcherie servira de local technique d'espace de rangement.



Cet ensemble immobilier se trouve localisé dans une zone A du PLUi

Ainsi, il est proposé d'identifier ces bâtiments afin de permettre leur changement d'affectation. Il sera donc annexé aux documents du PLUi au sein de l'Annexe 6 du Règlement écrit relative aux Bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination sous condition la fiche Dou-09 jointe au présent document. Un report graphique permettant d'identifier ces bâtiments sera également fait sur le règlement graphique du PLUi.



Lieu-dit : Pellebuzan

Parcelle(s) : 100 et 101

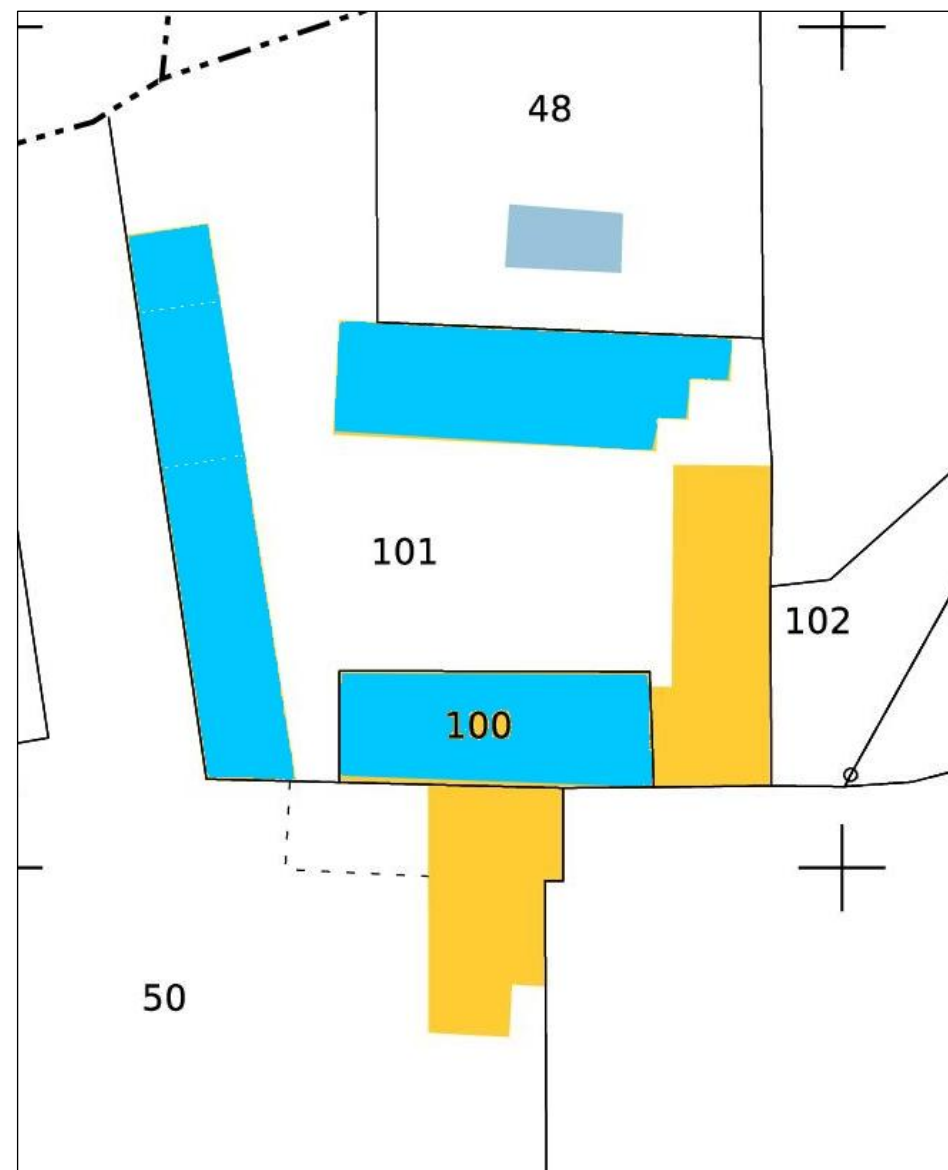
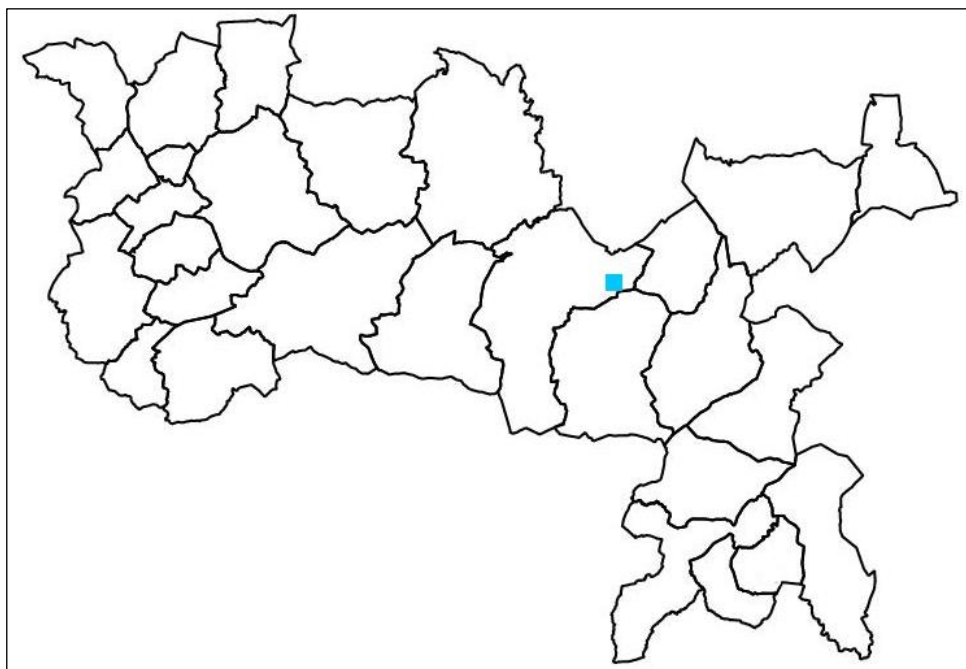
Surface du bâti : 696 m²

Présence de réseaux : oui

Présence d'une exploitation agricole : non

Destinations / sous-destinations autorisées :

- logement
- artisanat et commerces de détails
- hébergement
- hébergement hôtelier et touristique
- activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle



Lieu-dit : Piedjaubert

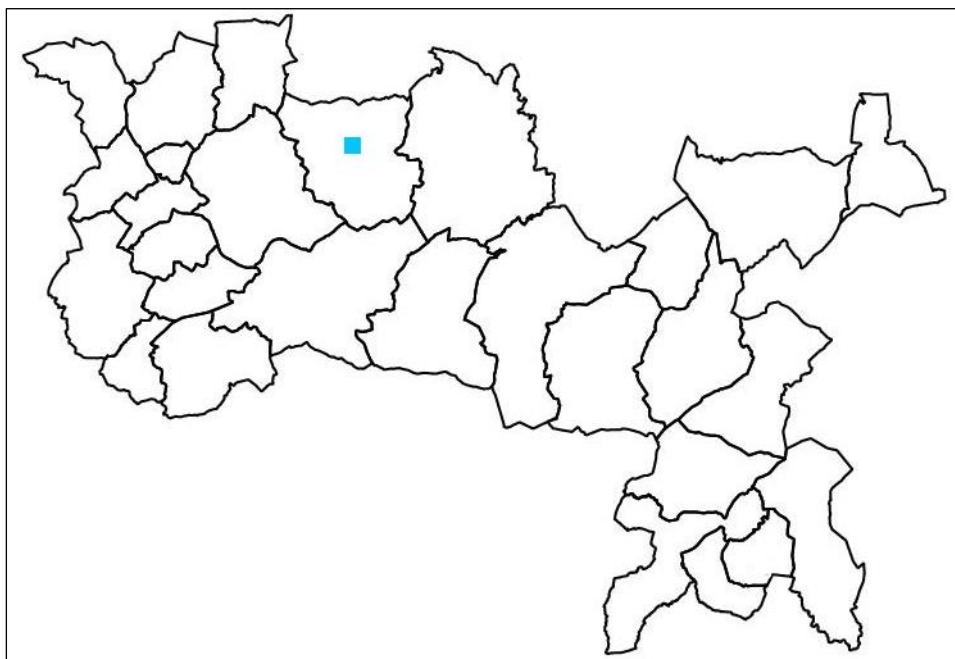
Parcelle(s) : 44

Présence de réseaux : oui

Présence d'une exploitation agricole : non

Destinations / sous-destinations autorisées :

- logement
- artisanat et commerces de détails
- hébergement
- hébergement hôtelier et touristique
- activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle



Surface du bâti : 550.95 m²

