

RAPPORT DE PRESENTATION

01.c

TOME 3 : EXPLICATIONS DES CHOIX, JUSTIFICATIONS DU PROJET ET DES
MOTIFS DE CHANGEMENTS APPORTES, PRISE EN COMPTE DE
L'ENVIRONNEMENT

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Communautaire de la Communauté
de Communes Brenne Val de Creuse

en date du 16 septembre 2021 approuvant
le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Le Président,
Claude MERIOT



Communauté de Communes
Brenne Val de Creuse

TABLE DES MATIERES

PARTIE 1 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PADD 4

PREAMBULE	4
LE RESPECT DES OBJECTIFS FIXES PAR L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME.....	4
LES ENJEUX DES PRINCIPALES « LOIS-CADRE » EN MATIERE DE PLUI.....	5
LES GRANDS PRINCIPES DU PROJET DE TERRITOIRE	6
LES AMBITIONS ALLOUEES AU PLUI	6
LES 4 AXES DU PADD	7

PARTIE 2 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 12

LES OAP AMENAGEMENT.....	13
LES OAP THEMATIQUES POUR LE MAINTIEN ET LA VALORISATION DES VALLEES DE LA CREUSE ET DE L'ABLOUX ET L'IMPLANTATION DU BATI AGRICOLE.....	18

PARTIE 3 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT) 19

LES PRINCIPES REGLEMENTAIRES INSTAURES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES	19
LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL	19
LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS	19
LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIRIES ET AUX ACCES.....	20
LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESSERT PAR LES RESEAUX	20
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE	20

LES ZONES URBAINES 21

ZONE UA	22
ZONE UB	23
ZONE UH	24
ZONE UE	27
ZONE UM	27
ZONE UY	28

LES ZONES A URBANISER 29

ZONE 1AU	29
ZONE 2AU	30

LES ZONES AGRICOLES..... 32

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES 35

LE TABLEAU DES SURFACES.....	38
-------------------------------------	-----------

LES DISPOSITIONS PARTICULIERES FIGURANT AU REGLEMENT – DOCUMENTS GRAPHIQUES	39
--	-----------

LA PROTECTION DES ELEMENTS D’INTERET PAYSAGER ET/OU PATRIMONIAL	39
LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES	43

PARTIE 4 : LA COMPATIBILITE DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIERE ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX.....	45
--	-----------

LA COMPATIBILITE ENTRE LE PROJET DU PADD ET LE REGLEMENT	45
LA CONSOMMATION D’ESPACE ET L’OBJECTIF DE DENSIFICATION	45
RETOUR SUR LE TRAVAIL D’ANALYSE DES POTENTIELS EN ENVELOPPE URBAINE REALISE DANS LE CADRE DU DIAGNOSTIC.....	46
COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS EN LOGEMENTS	50
COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS EN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D’ESPACE	70
COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS D’ORGANISATION TERRITORIALE	71

LES DOCUMENTS AVEC LESQUELS LE PLUI DOIT ETRE COMPATIBLE.....	72
COMPATIBILITE AVEC LE DOO DU SCOT BRENNE-MARCHE, APPROUVE LE 6 FEVRIER 2019.....	72
AUTRES DOCUMENTS	97

PARTIE 5 : LA JUSTIFICATION DES ELEMENTS REVISES PAR RAPPORT AUX DOCUMENTS D’URBANISME PRECEDENTS.....	98
---	-----------

SYNTHESE DES SURFACES REVISEES	98
ELEMENTS REVISES DU ZONAGE	100
LES PRINCIPALES EVOLUTIONS CONCERNANT LE ZONAGE	100

ANNEXE 1: CARTOGRAPHIE DU DIAGNOSTIC FONCIER.....	104
--	------------

ANNEXE 2: AMENDEMENT DUPONT	105
--	------------

PARTIE 1 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR L'ETABLISSEMENT DU PADD

PREAMBULE

LE RESPECT DES OBJECTIFS FIXES PAR L'ARTICLE L.101-2 DU CODE DE L'URBANISME

Les orientations du PLUi de la Communauté de Communes Brenne Val de Creuse doivent répondre aux objectifs du développement durable énoncés à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme :

4

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;
- c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.

LES ENJEUX DES PRINCIPALES « LOIS-CADRE » EN MATIERE DE PLUi

Les orientations de la Communauté de Communes de Brenne Val de Creuse doivent tenir compte des évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000 :

- La loi SRU du 13 décembre 2000 demande aux PLU(i) d'assurer : l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, le respect de l'environnement par une gestion économe de l'espace, la prise en compte des risques, la maîtrise de la circulation automobile, la sauvegarde des patrimoines naturels et bâtis.
- Complétée par les lois Urbanisme et Habitat du 02 juillet 2003 et la loi d'Engagement National pour le Logement, dite ENL, du 13 juillet 2006.
- Les lois Grenelle I et II du 03 août 2009 et du 10 juillet 2010 fixent des objectifs, définissent le cadre d'action et précisent les instruments de la politique mise en œuvre pour lutter contre le changement climatique, préserver la biodiversité et contribuer à un environnement respectueux de la santé.
- La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi « ALUR » du 24 mars 2014, réaffirme les principes fixés par les précédentes lois en complétant le contenu des pièces du PLU(i) au sujet notamment des déplacements, du paysage, de la consommation d'espace et de la biodiversité. La loi ALUR encadre également la constructibilité des zones agricoles, naturelles et forestières, règles qui ont par la suite été assouplies par la loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt du 13 octobre 2014.
- La loi du 06 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques, dite loi « Macron », et la loi du 17 août 2015 relative à la transition énergétique pour la croissance verte viennent enrichir la boîte à outils du PLU(i) pour encourager la construction de logements intermédiaires ou de constructions performantes écologiquement, et pour permettre la construction d'annexes non accolées aux habitations en zones agricoles et naturelles.

LES GRANDS PRINCIPES DU PROJET DE TERRITOIRE

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, approuvé le 06 février 2019. 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, etc. et a permis de cadrer et d'orienter le projet de la Communauté de Communes.

6

Les nombreux ateliers thématiques organisés dans le cadre de l'élaboration du diagnostic en présence des élus de la communauté de communes, de certains acteurs du territoire et des Personnes Publiques Associées ont permis de dresser un portrait ambivalent de ce territoire rural. En effet, si l'on constate 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.

LES AMBITIONS ALLOUEES AU PLUI

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, doit se doter d'un document d'aménagement pensé à l'échelle de la Communauté de Communes. Après un PLH établi il y a quelques années, les élus ont souhaité poursuivre la réflexion sur la planification urbaine afin de mieux maîtriser l'urbanisme de leurs communes. Celles-ci doivent, de ce fait, réfléchir et coopérer ensemble pour accompagner les changements sociétaux qui créent des besoins relativement importants en matière de nouvelles constructions. Ce projet de PLUi, qui répond aux nouveaux besoins liés à l'évolution des modes de vie, renforcera la coopération des communes, présentant des diversités d'enjeux, au sein de la Communauté de Communes. Il ne s'agit donc pas de juxtaposer les documents d'urbanisme communaux, mais de réfléchir collectivement pour bâtir 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.

LES 4 AXES DU PADD

L'élaboration du PLU a débuté au printemps 2017, avec l'ambition de l'approuver au premier trimestre 2021. Le PLU étant appelé à satisfaire les besoins de développement de la Communauté de Communes pour 10 ans, il a donc été travaillé sur la base d'un état initial daté au 1er janvier 2015 et réfléchi sur 15 ans, de manière à couvrir les 5 années d'études pour les 10 ans de sa mise en œuvre.

Le principe proposé pour l'élaboration du PADD du PLUi de Brenne Val de Creuse est de s'appuyer sur la structure du Document d'Orientations et d'Objectifs du SCoT Brenne Marche et de la décliner à l'échelle intercommunale, voir communale. Le PLUi de la Communauté de Communes de Brenne Val de Creuse reprend les axes de réflexion fondateurs du PADD du Pays Brenne Marche, en s'attendant à les traduire à son échelle de réflexion et de planification.

A noter : le PADD est illustré par des cartes pour localiser approximativement les objectifs qui y sont déclinés. Ces cartes sont reportées directement dans le document du PADD.

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 :

1. 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).

2. AFFIRMER LE ROLE DE L'ECONOMIE PRESENTIELLE, INDISPENSABLE A LA VIE LOCALE

En réponse au vieillissement de la population et des besoins que cela engendre, la Communauté de Communes de Brenne Val de Creuse aspire à pérenniser l'offre de commerces de proximité et à développer les services à la personne afin de permettre un maintien à domicile des ménages en perte d'autonomie. Cette volonté passe par l'ambition de tendre vers un habitat adaptable aux évolutions sociales et sociétales de la population.

En outre, le territoire tend à conserver et poursuivre les actions en faveur de l'animation des villages, du maintien de leurs commerces et de leur mise en valeur identitaire.

Il s'agit également de permettre aux sites d'activités de se pérenniser voir se développer pour ceux qui possèdent les atouts recherchés pour les besoins spécifiques d'entreprises. La Communauté de Communes souhaite mettre en place les conditions nécessaires à l'installation de nouvelles entreprises sur le territoire, avec à la clé, la création de nouveaux emplois.

3. PERENNISER LES ACTIVITES AGRICOLE ET PISCICOLE ET PERMETTRE LEUR DEVELOPPEMENT

L'activité agricole et piscicole représente une partie importante de l'emploi sur le territoire, qu'il s'agisse d'emplois directs ou indirects, en amont et en aval de la filière. Cette activité participe indéniablement à la production de ressources vitales et à la caractérisation des paysages. Il est donc nécessaire que la Communauté de Communes, via le PLUi, puisse la soutenir face aux mutations profondes auxquelles elle est actuellement confrontée.

Il s'agit notamment de ne pas entraver l'installation, le développement et la diversification des activités en lien avec la filière, et surtout de faciliter le travail de ces exploitants dans leur quotidien (déplacements, limiter la proximité des lieux de production avec les espaces urbanisés, etc.).

4. VALORISER LES RESSOURCES NATURELLES ET ACCOMPAGNER L'ESSOR DE L'ACTIVITE FORESTIERE

La Communauté de Communes souhaite valoriser les richesses de son sol tout en prenant en considération l'enjeu de préservation des écosystèmes qui en sont dépendants et du cadre de vie. Il s'agit notamment de ne pas entraver l'exploitation de matériaux du sol si cela se fait sur des gisements avérés et de faible sensibilité écologique, ni le potentiel de production des divers systèmes d'énergies renouvelables, de s'appuyer sur les ressources forestières et bocagères et de promouvoir la production des matériaux biosourcés présentant de nombreuses qualités.

5. ACCOMPAGNER L'AMENAGEMENT NUMERIQUE DU TERRITOIRE POUR TIRER PROFIT DU POTENTIEL D'EMPLOI LIE AU TELETRAVAIL

Il s'agit, en s'assurant d'une desserte en fibre optique ou débit internet de qualité pour le plus grand nombre et notamment les entreprises, de permettre au territoire rural d'appuyer son développement sur les nouvelles formes que peut prendre le travail en s'appuyant sur le numérique. En outre, la Communauté de Communes de Brenne Val de Creuse aspire à créer des espaces de travail partagés, luttant contre l'isolement et participant à l'émergence de projets collectifs.

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 XX^{ème} 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 :

1. CONFORTER L'OFFRE EN EQUIPEMENT

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.

Toujours dans l'ambition d'attrait résidentielle en adéquation avec les capacités des réseaux publics (gestion des eaux usées, adduction en eau potable, gestion des eaux de pluie, etc.), une restructuration voire un renforcement des équipements liés à l'enfance, la culture ou à la pratique sportive est projetée.

2. ENCOURAGER LES ALTERNATIVES A LA VOITURE INDIVIDUELLE

Il s'agit pour cet objectif d'inscrire le territoire dans une évolution sociétale à travers une offre variée d'alternatives à l'usage de la voiture individuelle. Pour y parvenir, les élus souhaitent déployer un réseau de cheminements doux sécurisés et efficace pour les trajets du quotidien. En outre, le déploiement de systèmes de partage ou collectifs renforcera l'offre de transports et participera à diminuer les effets néfastes de dépendance à l'automobile individuelle.

La Communauté de Communes se fixant l'objectif d'une croissance de sa population, celle-ci doit être anticipée. Voilà pourquoi, il est nécessaire de prévoir les déplacements de ces populations nouvelles (covoiturage, bornes de charge électrique, déplacements doux, etc.).

3. LUTTER CONTRE LA DEVITALISATION DES CENTRES-BOURGS

La requalification et la valorisation des centres-bourgs est un enjeu majeur dans l'attractivité du territoire. Les élus de la Communauté de Communes Brenne Val de Creuse aspirent donc à s'appuyer sur les diverses opérations d'aménagement dans les bourgs pour requalifier, réanimer et revivifier leurs images en raison des enjeux touristiques, sociaux et environnementaux qu'ils peuvent présenter. La démarche s'appuie également sur une réhabilitation des logements vacants et le traitement de l'habitat dégradé.

En outre, il s'agit de préserver les commerces de bourg et de créer des conditions favorables à leur retour. Cela passe notamment par le rapprochement des nouveaux quartiers d'habitat avec cette offre commerciale mais aussi par un travail sur les commerces en eux-mêmes (mise en valeur, mutualisation, nouvelles formes de commerce, gestion des mutations, etc.).

4. PRESERVER UNE NATURE EXCEPTIONNELLE LIEE AUX ACTIVITES HUMAINES

Au cœur du PNR de la Brenne, la valorisation et la préservation des trames vertes et bleues du territoire est un atout essentiel au développement d'un tourisme durable et à une réflexion de mise en compatibilité entre un environnement de qualité et un espace de vie. Pour trouver cet équilibre, les élus soulignent la nécessité de veiller à la préservation et au renforcement des corridors écologiques ainsi qu'aux bassins de biodiversité.

5. VALORISER LES PAYSAGES AINSI QUE L'HERITAGE CULTUREL ET BATI

Au même titre que la préservation de la TVB, la valorisation des paysages et du patrimoine (végétal ou bâti) sont des leviers à la reconnaissance touristique du territoire. Non dans un objectif de muséification du territoire mais bien de reconnaissance des identités locales et rurales, les élus souhaitent préserver les éléments remarquables et/ou identitaires de la Brenne.

6. PRENDRE EN COMPTE LES RISQUES ET LES NUISANCES

Il s'agit d'assurer un cadre de vie agréable et reposant aux habitants du territoire en croisant les projections de développement avec les risques et nuisances existants ou à venir. A la différence des nuisances qui sont liées directement ou indirectement à l'activité humaine, les risques peuvent être naturels ou technologiques.

AXE 3 : DEVENIR UN TERRITOIRE A NEUTRALITE ENERGETIQUE

Le PNR de la Brenne a été lauréat de l'appel à projets « *Territoires à énergie positive pour la croissance verte* ». Le territoire de Brenne Val de Creuse a donc un rôle clé à jouer dans la lutte contre le changement climatique, la maîtrise des consommations d'énergie, la promotion des énergies renouvelables et l'amélioration de la qualité de l'air, au travers d'actions à mener pour réduire la consommation d'énergie, diminuer les pollutions et développer les transports propres, développer les énergies renouvelables... de manière à produire autant d'énergie qu'il n'en consomme.

Afin de s'inscrire dans cette démarche entreprise par le PNR, la Communauté de Communes souhaite orienter son action sur :

1. REDUIRE LES CONSOMMATIONS D'ENERGIE

10

Il s'agit d'encourager la production et la rénovation de logements économes en énergie afin de lutter contre les déperditions énergétiques. Cet objectif amène notamment à envisager l'aménagement de nouveaux quartiers de manière durable et intégrant un ensoleillement optimal.

2. DEVELOPPER LES ENERGIES RENOUVELABLES

Au même titre que pour les aménagements urbains, la Communauté de Communes de Brenne Val de Creuse souhaite permettre l'émergence de projets en faveur de la production d'énergies renouvelables. Sans y être strictement prescrits, l'installation des dispositifs de production est privilégié sur les sites en activité, déjà imperméabilisés ou directement sur les constructions les plus à même de les intégrer.

AXE 4 : RETROUVER LE CHEMIN DE LA CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE

La Communauté de Communes fixe son projet de territoire sur les chiffres du diagnostic disponibles au début de l'année 2018. Ainsi, les objectifs en développement sont basés sur les seules données INSEE connues à l'époque, datant de 2014. Certaines données INSEE du diagnostic a pu être mises à jour depuis, mais les objectifs du PADD, ayant été validés à l'époque, n'ont pas été actualisés.

Depuis l'après-guerre, le territoire de Brenne Val de Creuse n'est parvenu à enrayer son déclin démographique qu'au cours de la décennie 1999-2010, durant laquelle il a enregistré une croissance démographique au rythme de + 0,3% par an. Depuis cette période, entre 2010 et 2015, le territoire a perdu plus de 550 habitants (dont plus des 2/3 pour la seule ville du Blanc), ce qui représente une baisse de population au rythme moyen de - 0,5% par an.

Ce retournement résulte de l'arrêt brutal de l'excédent migratoire, et s'est accompagné à la fois d'un net ralentissement de la production de logements neufs : moyenne de 23 logements commencés par an au cours de la période quinquennale 2013-2015, contre 54 entre 2008 et 2012 et 101 entre 2003 et 2007, et d'une hausse de la vacance : + 393 logements vacants entre 2013 et 2015.

En s'appuyant sur les leviers du tourisme vert et du développement économique, la Communauté de Communes de Brenne Val de Creuse aspire à une nouvelle période de croissance démographique mesurée et adaptée à sa capacité d'investissement à horizon 2030.

1. POURSUIVRE L'OBJECTIF D'UN GAIN DEMOGRAPHIQUE DE + 0,3% PAR AN

En cohérence avec les ambitions exprimées par le SCoT, le territoire de la Communauté de Communes de Brenne Val de Creuse aspire également à une croissance démographique de l'ordre de 0,33% par an. Cette ambition, correspond à la croissance observée au début du millénaire, sur la période 1999-2009. Porté par le pôle majeur qu'est Le Blanc, le territoire souhaite se donner les moyens de fixer ce cap de croissance démographique à horizon 2030.

2. SATISFAIRE LES BESOINS EN LOGEMENTS CORRESPONDANTS

La croissance démographique projetée amène à la nécessité de production de logements en prenant en considération différentes variables sociétales exprimées dans le diagnostic :

- Le desserrement des ménages (estimé à 2 personnes par ménage en 2030) qui implique un besoin de 410 logements afin de maintenir le niveau actuel de population sur le territoire.
- L'accueil de nouveaux habitants (de l'ordre de 820 personnes) qui nécessite la production de 410 logements (avec une estimation d'une moyenne de 2 personnes par ménage en 2030).

Ainsi, 820 logements sont à produire sur les 15 années de projection du PLUi. Pour cela, divers outils de production sont mobilisés avec l'ambition d'en produire un tiers par renouvellement du parc bâti (incluant la résorption de la vacance et les changements de destination) et environ les deux tiers en construction neuve (à l'intérieur des enveloppes urbaines ou en renforcement de ces dernières). Ces estimations de production de logements sont compatibles avec les prévisions du SCoT Brenne Marche.

3. REPONDRE A LA DIVERSITE DES BESOINS EN LOGEMENTS

Dans un souci d'assurer un parcours résidentiel efficace mais également d'adapter l'offre immobilière à la diversité des ressources des ménages, la Communauté de Communes de Brenne Val de Creuse tient à produire une offre variée de logements, en taille et statut d'occupation.

En outre, en réponse aux objectifs du SCoT, les communes du Blanc et de Tournon-Saint-Martin sont privilégiées pour la production de logements locatifs sociaux.

4. STRUCTURER L'ARMATURE TERRITORIALE

Afin de renforcer chacune des communes et ce de manière équitable au regard des services, commerces et équipements proposés, la Communauté de Communes de Brenne Val de Creuse a maintenu l'armature urbaine définie par le SCoT et a établi une répartition de l'enveloppe de logements à produire selon les 4 strates de communes présentes sur son territoire :

- 45% des logements à réaliser sur le pôle majeur qu'est Le Blanc ;
- 6% des logements à réaliser sur le pôle relais de Tournon-Saint-Martin ;
- 9% sur les 3 bourgs satellites de Pouligny-Saint-Pierre, Rivarennnes et Thenay ;
- 40% sur les 23 autres communes de l'intercommunalité.

5. PROMOUVOIR UN MODE DE DEVELOPPEMENT ECONOME EN FONCIER

En respectant l'armature urbaine du territoire (définie précédemment) et à des fins d'optimiser le foncier ouvert à l'urbanisation, les densités brutes minimales envisagées par le SCoT, sur les opérations d'ensemble dont la superficie du terrain dépasse les 5000m², sont reprises dans le cadre du PLUi. Ainsi, pour les 4 strates de communes présentes sur le territoire et en adéquation avec le contexte urbain de ces communes, il est envisagé de tendre vers les densités brutes suivantes :

- 20 logements à l'hectare sur le pôle majeur du Blanc ;
- 15 logements à l'hectare sur le pôle relais de Tournon-Saint-Martin ;
- 12 logements à l'hectare sur les 3 bourgs satellites de Pouligny-Saint-Pierre, Rivarennnes et Thenay ;
- 10 logements à l'hectare sur les 23 autres communes de l'intercommunalité.

En outre, la Communauté de Communes de Brenne Val de Creuse se fixe pour objectif une consommation de 25 hectares en extension des enveloppes urbaines, pour le développement de l'habitat, et autant pour le développement économique, sur des sites dont les enjeux agricoles, environnementaux et paysagers s'avèrent faibles ou intégrables aux projets.

PARTIE 2 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat et les déplacements.

Les OAP aménagement peuvent, conformément aux dispositions de l'article L.151-7 du code de l'urbanisme :

12

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Dans le cadre du PLUi de Brenne Val de Creuse, des OAP aménagement ont été réalisées :

- Pour une grande majorité d'entre elles, sur les sites identifiés comme présentant un potentiel en densification, afin d'y organiser l'urbanisation, pour ne pas gaspiller le foncier et pour que les constructions prévues s'intègrent dans le tissu urbain environnant ;
- Pour toutes les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation à l'approbation de ce PLUi, c'est-à-dire les zones 1AUh dédiées à l'habitat et les zones 1AUy dédiées au développement économique.

Le dossier d'OAP contient également trois OAP thématiques sur le volet paysager (réalisées dans le cadre du Plan paysage du PNR de la Brenne):

- Aménagement de la vallée de l'Abloux, afin de prendre en considération les cônes de vue remarquables dans l'aménagement de cet espace dont notamment l'implantation des bâtiments en lien avec l'agriculture.
- Aménagement des bords de la Creuse sur Le Blanc, donnant une fonction à cet espace liant les enjeux urbanistique, touristiques, écologiques, paysager et de sécurité (protection physique face au risque d'inondation et de la santé humaine).
- Implantation des nouvelles constructions agricoles afin d'orienter la localisation du bâti pour une bonne intégration paysagère (préservation de la qualité du paysage et du bâti ancien) tout en assurant la fonctionnalité au quotidien sur le site d'exploitation.

Les zones 2AU, non encore ouvertes à l'urbanisation dans ce PLUi, ne font pas l'objet d'OAP. Leur ouverture à l'urbanisation sera l'occasion de réfléchir à la formalisation de l'OAP.

LES OAP AMENAGEMENT

Les sites dont la densification sera encadrée sont développés ci-après. On se référera à la pièce n°3 du dossier de PLUi, pour visualiser les planches relatives à l'état initial de l'environnement et aux Orientations d'Aménagement et de Programmation qui ont été réalisées pour chaque site.

Les sites concernés par des OAP sont toutes les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation à l'approbation de ce PLUi, c'est-à-dire les zones 1AUh pour l'habitat et 1AUy pour les activités ainsi que tous les sites de densification au sein des tissus urbains de plus de **5 000 m²**, conformément aux orientations du SCoT.

Les autres sites de densification n'ont pas été retenus pour faire l'objet d'une OAP, car de trop faible superficie (inférieure à 5000 m²) ou sans enjeux particuliers pour l'urbanisation, à l'exception de 5 sites sur la commune de Thenay et d'un site sur Saint-Aigny dont la nécessité d'assurer une densification du tissu urbain est cadrée par une OAP, ainsi que sur La Pérouille.

Les zones 2AU, non ouvertes à l'urbanisation dans le cadre de ce PLUi, ne font pas l'objet d'OAP. Les OAP seront précisées pour ces zones lors de leur ouverture à l'urbanisation.

Chaque OAP est délimitée au plan de zonage par une trame spécifique qui renvoie à la pièce n°3 OAP.

 Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en application de l'article L. 151-7 du Code de l'Urbanisme

Les OAP se présentent sous forme d'un schéma sur fond photographie aérienne, avec des principes d'aménagement représentés graphiquement et détaillés par écrit à l'appui d'un programme. L'objectif de ces OAP aménagement est bien d'orienter de manière qualitative l'évolution des sites concernés, en tenant compte de leur échelle, du contexte environnant, afin d'aboutir à une organisation cohérente.

Le niveau de précision des orientations défini dans les OAP varie en fonction des enjeux identifiés pour chaque site (notamment en termes de forme urbaine). Néanmoins, les principes de qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère, les conditions de desserte et de mobilité (tant d'un point de vue automobile que pour les piétons et cyclos), le volet énergie/réseaux et les éléments de programmation constituent des éléments récurrents.

La prescription d'une densité permet également de proposer sur des sites particuliers des logements de typologies et de formes urbaines variables, répondant à la diversification du parc et à l'accueil de profils de ménages diversifiés, dans l'objectif de contribuer à la satisfaction des objectifs démographiques. Cette densité est modulée au PADD en fonction du niveau de polarité, comme le prévoit le SCoT. Ainsi, les pôles ruraux rechercheront dans leurs opérations d'aménagement une densité de 10 logements par hectare, les communes satellites de 12 logements par hectare, les pôles relais de 15 logements par hectare, et la centralité du Blanc une densité médiane fixée à 20 logements par hectare.

Les OAP définies au sein des zones urbaines portent sur des emprises limitées, inférieures à 1 ha, à l'exception des sites suivants, et insérées dans le tissu urbain, pour lesquelles les réseaux sont déjà présents et suffisants. Elles correspondent à des espaces à densifier, comme l'aménagement du secteur du Moulin à Saint-Civran, et 3 secteurs au sein de la commune de Le Blanc.

Pour ces OAP au sein des zones urbaines et de faible superficie, le PLUi demande majoritairement une réalisation dans le cadre d'une opération d'ensemble (conformément à l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme), afin de s'assurer de la cohérence d'ensemble du projet et du respect des éléments de programme. Les cas où cette réalisation sous forme d'une opération d'ensemble n'est pas imposée, correspondent soit à des sites pour lesquels, malgré une superficie limitée, des possibilités de constructions au gré de la réalisation des équipements internes, tout en gardant une cohérence d'ensemble existent du fait de plusieurs possibilités de desserte, avec des constructions en bordure de rue notamment.

En raison d'un projet faisant l'objet d'une autorisation d'urbanisme accordée, une fraction de l'OAP CIV-2 de Saint-Civran a été inscrite en zone UH, en reconnaissant à ladite parcelle sa desserte effective par les réseaux, et estimant que la réalisation d'une construction à usage d'habitation, ne remettrait pas en cause les dispositions de l'OAP.

A l'inverse pour la plus grande partie des sites en extension urbaine (1AU), la règle est la réalisation possible en plusieurs tranches, ces sites étant souvent de grande superficie. Cependant, pour quelques cas il est imposé une réalisation sous forme d'opération d'ensemble dans les cas où la création d'une voirie interne est nécessaire pour assurer la desserte de l'ensemble des nouvelles constructions.

Les OAP aménagement se présentent sous forme de schémas, sur fond de photographie aérienne. Les principes d'aménagement y sont représentés schématiquement, leurs tracés et leurs positionnements ne sont donc pas à prendre pour argent comptant. Ce schéma est accompagné d'un programme écrit qui détaille et explique les principes. L'objectif de ces OAP est bien d'orienter de manière qualitative l'évolution des sites concernés, en tenant compte de leur échelle, du contexte environnant, afin d'aboutir à une organisation cohérente. Le niveau de précision des principes d'aménagement exposés varie en fonction des enjeux identifiés sur le site et tente de répondre aux différents objectifs affichés au PADD.

14 A noter : Les OAP sont numérotées respectivement sur chaque commune. Toutefois, la numérotation n'est parfois pas homogène. Par exemple les OAP sur Le Blanc passent de BLA 9 à BLA 12. En réalité, des OAP ont été soit supprimées, soit ajoutées pour prendre en compte les avis reçus, suite à l'arrêt du projet du PLUI. Mais, pour mieux comprendre les évolutions entre l'arrête de projet et l'approbation, la numérotation a été conservée telle que celle du dossier arrêté.

LES OAP REALISEES PAR LE PNR DANS LE CADRE DU PLAN PAYSAGE :

Le PNR de la Brenne a élaboré une partie des OAP sur le territoire du PLUi, reconnaissables sur le plan de zonage par une trame OAP distincte.

— Secteur soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PNR

Ces OAP font l'objet d'enjeux paysagers spécifiques en raison de la localisation du site (au sein d'un tissu urbain ancien, à proximité d'un site remarquable, visible depuis des cônes de vues sensibles du territoire, ...). La synthèse de ces OAP sous forme de schéma revêt également un caractère d'orientation et non de schéma d'aménagement drastique du site. Néanmoins, les enjeux issus de la localisation de ces secteurs ont amené à des prescriptions d'aménagement plus précises et plus orientées afin de s'assurer de la pertinence de l'aménagement du secteur dans un environnement sensible. De ce fait, ces OAP couvrent un ensemble plus large que le site d'aménagement afin de structurer l'organisation globale du secteur concerné.

LES OAP AMENAGEMENT DEDIEES PRINCIPALEMENT A LA POURSUITE DES OBJECTIFS EN LOGEMENTS

Ces OAP aménagement permettent de s'assurer de la poursuite des objectifs en logements affichés au PADD, sur des sites stratégiques pour le développement des bourgs et des hameaux structurants. Le foncier n'appartenant généralement pas aux communes sur le territoire de Brenne Val de Creuse, il est d'autant plus important d'y cadrer l'urbanisation, au risque d'y laisser faire des projets en totale contradiction avec les besoins de la collectivité.

De manière générale, ces OAP sont délimitées sur les grandes dents creuses des bourgs et hameaux structurants et sur les sites en extension des bourgs.

Les surfaces concernées par ces OAP dédiées à l'habitat sont comprises entre 0,3 ha (sur la commune de Saint-Aigny) à 2,2 ha sur le site « BLA-4 » sur la commune du Blanc.

Au total, ce sont un peu plus de 500 logements qui sont prévus par les programmes détaillés sur chacun des sites à OAP, soit un peu au-dessus des objectifs affichés au PADD. L'autre partie de production en logements neufs est assurée par les possibilités en construction sur les dents creuses non concernées par des OAP et par les prochaines ouvertures à l'urbanisation de zones 2AU.

Le nombre de logements potentiels à produire est à relativiser en raison des différentes variables qui influent sur un territoire aussi vaste que celui de la Communauté de Communes de Brenne Val de Creuse :

- La propriété foncière est essentiellement de maîtrise privée dont plusieurs sites comprennent un ensemble de parcelles appartenant à des propriétaires différents. Il est donc nécessaire de prendre en considération la nécessité d'une entente commune entre les différents propriétaires pour assurer l'urbanisation de ces zones de projets ;
- Les terrains en question sont dans la très grande majorité des surfaces qui n'ont actuellement pas de vocation agricole. Il s'agit le plus souvent de friches ou de terrains inutilisés et même souvent inutilisables par des agriculteurs. Par ailleurs, il est à souligner que le CESE dans un rapport sur les Parcs naturels régionaux d'octobre 2018 a souligné que « le taux d'artificialisation des sols dans les PNR était inférieur à 4.5% alors qu'il atteint plus de 7% en moyenne nationale ». Ainsi, même si le volume de terrains disponibles est légèrement plus important que l'estimation théorique, cela reste dans un cadre limité.

Ainsi, tout en restant raisonnables dans les choix effectués pour les surfaces dites A Urbaniser, les élus ont souhaité globalement laisser un peu de souplesse au sein de l'ensemble des communes rurales du territoire. Ce qui permet de ne pas bloquer les potentiels développements de certaine partie du territoire et a donc conduit à réserver des surfaces A Urbaniser un peu plus importantes que le résultat du calcul théorique issu des prescriptions du SCoT. Il semble en effet également indispensable de permettre à chaque commune de pouvoir disposer de surfaces modérées en extension afin de préserver le maintien d'un certain pouvoir d'attraction et favoriser la possibilité de développement de celle-ci.

Les densités affichées dans le programme des OAP sont simplement reprises des densités moyennes affichées au SCoT. Une particularité concerne la commune d'Ingrandes, sur le site ING-1. En effet, ce site bien qu'en apparence vierge de toute construction fait l'objet d'un permis d'aménager. Les aménagements envisagés sur cette OAP sont tirés du plan d'aménagement imaginé dans le cadre de l'autorisation d'urbanisme. Dans les mêmes conditions, l'OAP CIV-2 sur la commune de Saint-Civran, vise à assurer une cohérence d'ensemble entre le village du Moulin et son extension accordée par un permis d'aménager.

Pour l'OAP RUF-1 sur la commune de Ruffec, celle-ci tend à assurer une bonne intégration des nouvelles constructions dans le quartier de la Motte Féodale.

La satisfaction des objectifs énoncés dans le PADD en matière de mixité sociale est traduite de différentes façons au sein des OAP. Certaines OAP précisent dans le programme, l'obligation de réaliser un pourcentage de logements locatifs sociaux. Toutefois, il a semblé délicat sur une durée de 15 ans de présager précisément quel type de programme est opportun à quel endroit, l'équilibre financier des opérations d'aménagement et l'engagement des bailleurs sociaux étant aussi un élément de choix in fine dans la programmation. En revanche, aucune OAP n'écarte la possibilité de mettre en place des programmes de ce type.

Pour les sites des communes du Blanc et de Tournon-Saint Martin, des éléments relatifs à la mixité sociale et à la diversification des typologies de logements ont été avancés dans les OAP, avec un niveau d'exigence différencié. Cet objectif répond à une volonté de modération de la consommation d'espace, de promotion de formes urbaines innovantes et de proposition de logements plus petits, destinés à accueillir des habitants au profil peu adapté au modèle pavillonnaire, en lien avec les objectifs du SCoT.

Le tableau ci-dessous résume les objectifs en logements des différentes OAP :

COMMUNE	Nom de l'OAP	Surface en m ²	Vocation dominante	Typologie urbaine	Nombre minimum de logements	Nombre de logements locatifs sociaux*	Densité
Chitray	CHI-1	3717	Habitat	Extension	4	0	10
Ciron	CIR-1	10948	Habitat	Densification	11	0	10
Douadic	DOU-1	6797	Habitat	Densification	6	0	9
Douadic	DOU-2	21251	Habitat	Densification _ OAP PNR	15	0	10
Douadic	DOU-3	83557	Economie	Extension _ OAP PNR	0	0	0

Fontgombault	FON-1	2948	Habitat	Extension	3	0	10
Fontgombault	FON-2	3300	Habitat	Extension	4	0	10
Ingrandes	ING-1	12703	Habitat	Extension + Densification	11	0	9
Ingrandes	ING-2	6166	Habitat	Densification	6	0	10
Ingrandes	ING-3	6342	Habitat	Densification	6	0	10
Ingrandes	ING-4	13723	Habitat	Densification	14	0	10
Le Blanc	BLA-1	8762	Habitat	Densification	6	0	7
Le Blanc	BLA-3	7003	Habitat	Densification	7	0	10
Le Blanc	BLA-4	21714	Habitat	Densification	33	13	20
Le Blanc	BLA-5	3300	Habitat	Densification	6	0	20
Le Blanc	BLA-6	4500	Habitat	Densification	9	0	20
Le Blanc	BLA-8	9968	Habitat	Densification	20	0	20
Le Blanc	BLA-9	6070	Habitat	Densification	6	0	10
Le Blanc	BLA-10	283670	Economie	Extension _ OAP PNR	0	0	0
Le Blanc	BLA-12	20342	Habitat	Densification	41	21	20
Lurais	LURA-1	7805	Habitat	Densification	10	0	12
Lurais	LURA-2	12270	Habitat	Requalification_OAP PNR	0	0	10
Lureuil	LURE-1	8201	Habitat	Extension	8	0	10
Lureuil	LURE-2	6846	Habitat	Extension	7	0	10
Luzeret	LUZ-1	5644	Habitat	Extension	6	0	10
Néons-sur-Creuse	NEO-1	6080	Habitat	Densification	6	0	10
Nuret-le-Ferron	NUR-1	9943	Habitat	Densification	10	0	10
Nuret-le-Ferron	NUR-2	17281	Habitat	Extension	18	0	10
Oulches	OUL-1	3426	Habitat	Extension	3	0	10
La Pérouille	PER-1	4100	Habitat	Densification	4	0	10
Poulligny-Saint-Pierre	POU-3	6982	Habitat	Densification	8	0	12
Poulligny-Saint-Pierre	POU-4	29317	Economie	Extension	0	0	0
Preuilly-la-Ville	PRE-1	10927	Habitat	Extension	11	0	10
Rivarennes	RIV-1	11481	Habitat	Densification	14	0	12
Rivarennes	RIV-2	13890	Economie	Extension	0	0	0
Rosnay	ROS-1	5469	Habitat	Densification	5	0	10
Rosnay	ROS-2	8902	Habitat	Densification	9	0	10
Ruffec	RUF-1	94607	Habitat	Densification _ OAP PNR	7	0	10
Ruffec	RUF-2	14840	Habitat	Extension	15	0	10
Sacieres-Saint-Martin	SAC-1	9769	Habitat	Extension _ OAP PNR	9	0	10
Sacieres-Saint-Martin	SAC-2	5360	Habitat	Densification	5	0	10
Sacieres-Saint-	SAC-3	14422	Equipement	Requalification_OAP	0	0	0

Martin				PNR			
Saint-Aigny	AIG-1	2753	Habitat	Extension	3	0	10
Saint-Civran	CIV-1	3033	Habitat	Extension	3	0	10
Saint-Civran	CIV-2	12926	Habitat	Densification _OAP PNR	8	0	6
Sauzelles	SAU-1	8283	Habitat	Extension	8	0	10
Sauzelles	SAU-2	11348	Habitat	Extension	11	0	10
Thenay	THE-1	18712	Habitat	Extension	22	0	12
Thenay	THE-2	67435	Habitat	Densification	40	0	6
Thenay	THE-3	4023	Habitat	Densification	4	0	12
Tournon-Saint-Martin	TOU-1	21037	Habitat	Extension _ OAP PNR	30	9	15
Tournon-Saint-Martin	TOU-2	92948	Economie	Extension _ OAP PNR	0	0	0
Tournon-Saint-Martin	TOU-3	8366	Habitat	Extension _ OAP PNR	12	4	15
Vigoux	VIG-1	12794	Habitat	Densification	13	0	10

CC Brenne Val de Creuse	1108002	517	46
-------------------------	---------	-----	----

* Compris dans le nombre minimum de logements (colonne de gauche).

LES OAP AMENAGEMENT DEDIEES PRINCIPALEMENT A LA POURSUITE DES OBJECTIFS EN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Ces OAP aménagement sont localisées sur les sites en extension des zones d'activités communautaires et des espaces économiques en continuité des bourgs tel que Pouligny-Saint-Pierre. Ces sites sont de loin les plus stratégiques pour le développement économique du territoire souhaité par le PADD, voilà pourquoi leur urbanisation doit-être maîtrisée. Les enjeux de visibilité, d'accessibilité et d'intégration paysagère y sont importants et évoqués de manière précise dans le cadre de leurs programmes.

Commune	Nom de l'OAP	Type de zone	Surface de l'OAP (ha)	Surface en extension urbaine (ha)	Vocation dominante
Le Blanc	BLA-10	Zone d'activités communautaire	28,4	25,2 (dont 13,2 ha en 2AU)	Activités économiques
Tournon-Saint-Martin	TOU-2	Zone d'activités communautaire	9,3	5,4	Activités économiques
Pouligny-Saint-Pierre	POU-4	Zone d'activités communautaire	2,9	2,9	Activités économiques
Ingrande	ING-2	Zone économique communale	1,4	1,4	Activités économiques

LES OAP AMENAGEMENT DEDIEES PRINCIPALEMENT A LA REQUALIFICATION DE L'ESPACE PUBLIC

3 OAP travaillées par le PNR de la Brenne vise à requalifier l'espace public de certains bourgs et villages, par la valorisation du bâti et l'insertion du végétal sur ces espaces souvent fortement minéralisés, et parfois à encadrer l'insertion de nouvelles constructions. Ces OAP concernent les sites suivants :

Commune	Nom de l'OAP	Secteur concerné
Lurais	LURA-2	Centre-bourg
Ruffec	RUF-1	La Motte-féodale
Sacieres-Saint-Martin	SAC-3	Le camping

LES OAP THEMATIQUES POUR LE MAINTIEN ET LA VALORISATION DES VALLEES DE LA CREUSE ET DE L'ABLOUX ET L'IMPLANTATION DU BATI AGRICOLE

Ces OAP thématiques ont pour vocation de répondre à 4 objectifs affichés au PADD :

- Conforter l'offre touristique et miser sur un tourisme durable ;
- Préserver une nature exceptionnelle liées aux activités humaines ;
- Valoriser les paysages ainsi que l'héritage culturel bâti ;
- Prendre en compte les risque et les nuisances.

Les actions/conseils abordés dans le cadre de ces OAP sont d'ordre général puis ciblés sur les secteurs à forts enjeux paysagers. Ils indiquent la présence d'éléments clés à prendre en considération dans les futurs aménagements, pour ces deux vallées support du tourisme vert, afin de conserver l'identité locale et d'y pérenniser l'attrait touristique.

En outre, ces OAP appuient l'ambition communautaire de mise en réseau des sites touristiques.

PARTIE 3 : EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE REGLEMENT (GRAPHIQUE ET ECRIT)

LES PRINCIPES REGLEMENTAIRES INSTAURES POUR L'ENSEMBLE DES ZONES

Afin de faciliter la lecture du règlement écrit et de simplifier le document, l'ensemble des règles s'appliquant à toutes les zones ont été regroupées au sein d'une partie préalable : en Titre 1. Le pétitionnaire aura à consulter ces dispositions, puis les dispositions propres à sa zone.

Les paragraphes suivants cherchent à expliciter ces mesures communes prises dans l'ambition de s'assurer du maintien de la qualité du cadre de vie sur le territoire mais aussi de limiter les risques et nuisances sur le territoire, des règles applicables à l'ensemble des zones sont détaillées dans le règlement écrit :

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Cette partie rappelle les choix pris par la collectivité concernant les opérations menées sous la forme de lotissement et précise que les règles du PLUi s'appliqueront sur chaque parcelle après découpage.

Elle informe également de la possibilité de reconstruire un bâtiment à l'identique après sinistre, les possibilités de restauration des bâtiments dont il reste l'essentiel des murs porteurs et rappelle les obligations permettant de préserver le patrimoine archéologique.

Elle précise les dispositions particulières dérogatoires pour les résidences démontables et les résidences mobiles constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, tenant compte de la spécificité de ces constructions au regard du règlement établi dans la zone.

LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES RELATIVES AU STATIONNEMENT DES VEHICULES MOTORISES ET DES VELOS

Cette partie explique le nombre de places de stationnement à réaliser en fonction des projets : selon la surface de plancher ou selon la destination de la construction envisagée. Il est précisé que la réalisation de places de stationnement n'est pas obligatoire pour les changements de destination pour transformation en habitat, pour les extensions de taille mesurée ou pour la construction d'annexe à l'habitation et qu'elle n'est que d'une place par logement pour les logements locatifs sociaux. Le nombre de place de stationnement minimum est chiffré pour l'habitat et les bureaux.

Il est rappelé que le nombre de places pourra être réduit en cas de mutualisation de stationnement, en cas de mise à disposition de véhicules électriques ou en autopartage ou de l'obtention d'une autorisation de stationnement à moins de 300 mètres de la construction.

Pour les opérations d'ensemble, le règlement fixe le nombre minimal de stationnement à réaliser en stationnement public pour les visiteurs.

Le règlement précise l'attention particulière pour l'aménagement paysager des espaces de stationnement en surface.

Sur le même principe, des règles quantitatives et qualitatives sont fixées pour la création de places de stationnement vélo, en fonction de la destination des bâtiments, afin d'assurer la réalisation d'un nombre suffisant en fonction de l'usage et d'assurer leur bon dimensionnement.

LES DISPOSITIONS RELATIVES AUX VOIRIES ET AUX ACCES

- **Les accès :** Il est rappelé la nécessité d'un dimensionnement des voies adapté à leur utilisation et aux règles de sécurité.
- **Les voies de desserte :** De la même façon que pour les accès, il est rappelé que le dimensionnement des voies doit être adapté à leur utilisation et aux règles de sécurité, sans toutefois être inférieur à une largeur de 3,50 mètres de chaussée (permettant le passage des véhicules de secours notamment).

En cas de création d'impasses ou de courées, il est imposé l'aménagement d'une aire de dépôt des conteneurs à déchets, avec un dimensionnement minimum, afin d'éviter le passage du camion de réputation au sein de ces impasses.

20 LES DISPOSITIONS RELATIVES A LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il impose le raccordement au réseau collectif d'eau potable quand il existe pour des raisons de protection de la santé des habitants. Pour les constructions pour lesquelles le raccordement au réseau collectif peut être difficile, il est permis d'utiliser un captage d'eau particulier (puits, forage, source...), à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre toutes contaminations soient garanties. Dans le cas où des installations utilisent à la fois le réseau d'eau potable public et un captage d'eau particulier, un dispositif de disconnexion doit garantir la non-pollution du réseau public. Il est rappelé que l'utilisation non domestique de ces eaux nécessite une autorisation préfectorale.

Concernant la gestion des eaux pluviales, le règlement précise que les eaux devront, dans la mesure du possible être gérées à la parcelle. Le cas échéant les eaux pluviales devront être rejetées dans un réseau d'eau pluviale ou un fossé, sans jamais être raccordé au réseau d'eaux usées dans le cadre de réseaux séparatifs. Les possibilités de réutilisation des eaux pluviales sont rappelées, mentionnant l'arrêté qui précise les conditions et les usages autorisés.

Lorsque le réseau collectif d'assainissement existe, le règlement impose le raccordement à ce réseau, dans un objectif de protection de la qualité des eaux de surface. Il est rappelé que les réseaux doivent être de type séparatif et que le rejet d'eaux résiduaires d'origine autre que domestique peut être subordonné à un traitement approprié. Le règlement mentionne également l'obligation de raccordement au réseau collectif en cas de division parcellaire d'une parcelle déjà desservie.

Lorsque la parcelle est en assainissement non collectif, il précise que toute construction, pour être autorisée, doit être équipée d'un dispositif d'assainissement non collectif réalisé conformément à la réglementation en vigueur, ceci afin d'éviter des rejets « sauvages » et non traités dans le milieu naturel. Par ailleurs, les exploitations agricoles, en particulier les élevages, ou d'autres activités ou équipements, sont susceptibles de produire des eaux usées nécessitant des traitements spécifiques. Le règlement précise alors qu'une autorisation d'évacuation de ces eaux usées dans le réseau collectif est à solliciter auprès du gestionnaire du réseau et qu'un prétraitement de ces eaux peut être demandé.

Par rapport aux réseaux divers (ligne téléphonique, électrique...) le règlement impose leur enterrement sauf impossibilité technique (non tolérée dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble), ou leur dissimulation dans un objectif de protection des paysages urbains. De plus afin de favoriser l'accès facilité à la fibre optique ou technique équivalent, il est précisé que pour toute construction, l'aménagement doit être réalisé de sorte à favoriser un raccordement ultérieur.

DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES LIEES A DES REPRESENTATIONS GRAPHIQUES SPECIFIQUES SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

Afin d'aider à la lecture des documents, chaque symbole d'identification de prescription figurant au règlement graphique est repris au sein du règlement écrit, et associé à la règle écrite.

Pour information une étude d'amendement Dupont, présenté en annexe 2 du présents document, vise à permettre la réalisation d'un projet d'un parc photovoltaïque le long de la RD951.

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines, dites zones « U » correspondent aux secteurs déjà urbanisés et aux secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Afin de permettre un classement des sols et de définir leur utilisation, on distinguera différentes zones U :

- Zones UA : zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux parties anciennes des espaces urbanisés du territoire caractérisées par une forme urbaine spécifique et une qualité architecturale à préserver. Ces zones UA sont présentes sur tous les bourgs principaux des communes de la Brenne Val de Creuse ainsi que sur les villages historiquement structurés formant des polarités secondaires au sein des communes.
- Zones UB : zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) correspondant aux extensions récentes des bourgs au sein desquelles l'implantation des constructions est moins spécifiquement réglementée. Ces zones UB sont présentes sur tous les bourgs et villages structurés de la Communauté de Communes qui disposent d'extensions récentes.
- Zones UH : zones urbanisées de hameaux structurants à vocations mixtes (habitat, équipements, activités) au sein desquelles seules quelques constructions neuves en densification, ou l'évolution des constructions existantes sont autorisées. Ces zones UH sont localisées sur tous les hameaux du territoire désignés comme structurants.
- Zones UE : zones urbanisées à vocation dominante d'équipements sur des sites structurés ou en cours de structuration. Il s'agit des sites des secteurs concentrant les équipements culturels et sportifs, les sites d'équipements scolaires, des parcs urbains ou encore les cimetières en milieu urbain.
- Zone UM : zones urbanisées à vocation mixte (habitat, équipements, activités) comprenant des installations militaires. Par application de l'article R.421-8 du code de l'urbanisme, ce secteur est exempté du règlement de ce présent PLUi.
- Zones UY : zones urbanisées à vocation dominante économique. Ces zones UY sont présentes sur les bourgs qui ont des espaces spécifiques dédiées aux activités économiques. Elle recouvre ainsi les zones d'activités communautaires et les zones artisanales communale, ainsi que les cas spécifiques tel que l'entreprise de vente d'engins agricoles au sein du bourg de Rivarennnes.

Précisons que certaines limites de zones U peuvent être agrandies, de manière ponctuelle et limitée, sur des espaces encore vierges de constructions afin de prendre en comptes d'éventuels projets de constructions apparus dans le cadre de la concertation ;

La Communauté de Communes s'accorde ces légers ajustements de la zone urbaine dans la mesure où ils ne contredisent pas les objectifs affichés au PADD (limitation de la consommation des espaces agricoles et naturels, répartition des logements sur le territoire, etc.).

IDENTIFICATION

Les bourgs principaux de toutes les communes de la Communauté de Communes de Brenne Val de Creuse sont structurés autour d'un noyau ancien caractérisé par la présence d'un bâti patrimonial, témoin des formes architecturales identitaires passées. Les implantations bâties sont strictes, généralement disposées en ordre continu à l'alignement de la voie. Si les façades des constructions ne forment pas ce front bâti continu, la continuité minérale sur la rue est souvent assurée par des murs de clôture.

C'est généralement à l'intérieur de cette zone UA que l'on retrouve davantage d'éléments patrimoniaux, qu'il s'agisse d'un patrimoine reconnu au titre des monuments historiques ou d'édifices plus méconnus et donc non protégés.

Cette zone est dotée des équipements publics nécessaires à la construction (réseaux d'eau potable, d'électricité, etc.). Dans certains cas, le réseau d'assainissement collectif est présent, sinon les constructions disposent de leur propre système d'assainissement autonome.

Les fonctions sont mixtes sur la Zone UA. On y retrouve des logements, des équipements publics, des commerces, des services, voire quelques activités artisanales peu nuisibles.

Même si la zone UA est bâtie depuis de nombreuses années, elle comprend quelques dents creuses libres de constructions et les plus stratégiques d'entre elles sont concernées par une OAP. Cela permet d'y cadrer l'urbanisation et d'y définir un nombre de logements minimum à réaliser.

Dans certains cas, le bourg s'est peu ou pas développé autour de ce noyau ancien et les jardins des maisons anciennes qui le composent, parfois de superficie importante, sont au contact direct des espaces agricoles et naturels alentours.

La zone UA est partiellement concernée par le risque inondation pour les bourgs historiquement implantés dans la vallée de la Creuse.

Les villages de Raz (La Pérouille), Les Nebillons (Rivarennes/Thenay), Chêniers (Sacierges-Saint-Martin), Bénavent et Mont-la-Chapelle (Pouigny-Saint-Pierre), Asnières et Tilloux (Sauzelles), Mallet et les Grouts (Néons-sur-Creuse) et Scoury (Ciron) sont des cas à part entière. En effet, bien qu'ils ne représentent pas les bourgs principaux de leurs communes respectives, des zones UA y sont quand même délimitées. En effet, ces noyaux historiques, se sont développées au même titre que les bourgs principaux, s'apparentant ainsi à des polarités secondaires, urbanisés comme ou à la place du bourg principal.

DESTINATION

La zone UA est destinée à associer des fonctions résidentielles à des fonctions actives d'équipements, de commerces, de services, d'économie, etc., dont la présence est compatible avec l'habitat. Cette zone doit, bien entendu, pouvoir évoluer progressivement tout en conservant son caractère ancien identitaire.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Par le règlement de la Zone UA, la Communauté de Communes s'attache à conserver les composantes des formes urbaines et architecturales de ces tissus anciens (implantation, hauteur, formes architecturales). Elle répond donc à l'objectif général du PADD de conservation de son cadre de vie rural, élément indispensable à son attrait résidentiel et touristique.

Par la mixité des fonctions réglementée dans la zone UA, la collectivité entend permettre la poursuite des objectifs en logements par la densification et le maintien d'une offre en équipements, commerces et services de proximité. D'ailleurs, les règles plus strictes applicables aux constructions au sein de la zone permettront des réalisations plus qualitatives et dans le respect du bâti environnant, dans l'objectif d'une offre en logements et en locaux d'activités, plus diversifiée sur le territoire.

Au sein des espaces libres en zone UA, pourront également s'installer quelques entreprises si elles n'émettent pas de nuisance pour le bâti environnant. Celles qui y sont déjà présentes auront également la possibilité d'évoluer. Le maintien et la création d'emplois seront donc possibles dans cette zone.

Les possibilités données en construction à l'intérieur de la zone UA visent également à limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Toute construction qui y sera faite, ne sera pas réalisée en dehors des enveloppes actuellement urbanisées. Cette densification douce des tissus urbains participe également au rapprochement des habitants des principaux équipements, commerces et services de centres-bourgs, et contribue à la réduction des besoins en déplacements.

Malgré des règles qualitatives plus strictes, les installations d'énergies renouvelables sont possibles afin de contribuer à leur développement généralisé.

ZONE UB

IDENTIFICATION

Les bourgs principaux des communes de la Communauté de Communes de Brenne Val de Creuse se caractérisent par des extensions urbaines récentes prenant généralement la forme de lotissements. Ces espaces à dominante d'habitat pavillonnaire suivent généralement des formes urbaines de bâti discontinu implanté en retrait des voies et des limites séparatives. Ces formes caractéristiques de l'habitat pavillonnaire développé et promu depuis plus de 40 ans ont créé des enclaves non bâties et non praticables pour l'agriculture. La densification de ces enclaves constitue un enjeu du PLUi inscrit dans les objectifs du PADD.

Cette zone est dotée des équipements publics nécessaires à la construction (réseaux d'eau potable, d'électricité, etc.). Dans certains cas, le réseau d'assainissement collectif est présent, sinon les constructions disposent de leur propre système d'assainissement autonome.

Les fonctions sont mixtes sur la Zone UB. On y retrouve des logements, des équipements publics, des commerces, des services, voire quelques activités artisanales peu nuisibles.

Bien qu'entièrement aménagée, la zone UB peut présenter quelques dents creuses libres de construction et les plus stratégiques d'entre elles sont concernées par une OAP. Cela permet d'y cadrer l'urbanisation et d'y définir un nombre de logements minimum à réaliser.

Généralement, cette zone UB est en contact direct avec les espaces agricoles et naturels alentour.

La zone UB est partiellement concernée par le risque inondation pour les bourgs historiquement implantés dans la vallée de la Creuse dont le développement a persisté sur les dernières décennies.

Pour les mêmes raisons que celles exprimées en zone UA, les villages de Raz (La Pérouille), Les Nebillons (Rivarennes/Thenay), Chêniers (Sacierges-Saint-Martin), Bénavent et Mont-la-Chapelle (Poulligny-Saint-Pierre), Asnières et Tilloux (Sauzelles), Mallet et les Grouts (Néons-sur-Creuse) et Scoury (Ciron) sont des cas à part entière. En effet, bien qu'ils ne représentent pas les bourgs principaux de leurs communes respectives, des zones UB y sont quand même délimitées. En effet, ces noyaux historiques, se sont développés au même titre que les bourgs principaux, s'apparentant ainsi à des polarités secondaires, urbanisés comme ou à la place du bourg principal.

DESTINATION

La zone UB est destinée à associer des fonctions résidentielles à des fonctions actives d'équipements, de commerces, de services, d'économie, etc., dont la présence est compatible avec l'habitat. Cette zone n'étant pas caractérisée par une identité urbaine spécifique, contrairement à la zone UA, les règles d'urbanisme y sont volontairement plus souples et propices à la diversité des projets.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Par le règlement de la Zone UB, la communauté de communes s'attache à poursuivre ses objectifs en développement démographique, notamment par la construction diversifiée de logements.

Elle entend également, par la mixité des fonctions possible en zone UB, permettre le maintien d'une offre en équipements, commerces et services ainsi que la création d'emplois pour des activités compatibles avec la proximité de logements.

Les possibilités données en construction à l'intérieur de la zone UB visent également à limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Toute construction qui y sera faite, ne sera pas réalisée en dehors des enveloppes actuellement urbanisées. Cette densification douce des tissus urbains participe également au rapprochement des habitants des principaux équipements, commerces et services de centres-bourgs et contribue à la réduction des besoins en déplacements.

Grâce à des règles qualitatives moins strictes, les installations d'énergies renouvelables sont possibles afin de contribuer au développement généralisé de ce type d'énergie.

24

ZONE UH

IDENTIFICATION

Le territoire intercommunal est caractérisé par la présence de nombreux hameaux anciens qui par le passé ont constitué de petites entités urbaines autonomes, disposant parfois de leurs propres équipements, commerces et services. La commune de la Pérouille ou encore celle de Sauzelles sont notamment organisées autour d'un bourg principal assez réduit et de hameaux sur lesquels se répartie la plupart de leurs habitants.

Ainsi, afin de contribuer à la préservation et mise en valeur de cette organisation territoriale historique et des structures urbaines anciennes de hameaux, certains de ces hameaux ont été désignés comme « structurants ». Ceux-ci sont donc délimités au règlement graphique par une zone UH. Des constructions en dents creuses peuvent alors y être réalisées.

A l'intérieur de ces zones UH, il n'est pas rare de rencontrer un patrimoine de qualité, qu'il s'agisse d'un patrimoine reconnu au titre des monuments historiques ou d'édifices plus méconnus et donc non protégés.

Afin de différencier le hameau classique (ou écart) des « hameaux en développement », une grille de critères a été définie au niveau intercommunal. Il ne s'agit pas de différencier les hameaux sur la seule base de leur nombre de logements mais d'aller plus loin en étudiant une diversité de critères (histoire du hameau, organisation urbaine, niveau d'équipements, constructions neuves qui ont pu y être réalisées récemment, potentiels en densification, capacité des réseaux, présence ou non d'une exploitation agricole, sensibilité patrimoniale du site).

Critères de sélection utilisés :

- Plus de 10 logements composant le hameau ;
- Des constructions s'y sont réalisées sur la période 2000-2015 ;
- Existence d'espaces libres densifiables à l'intérieur de l'enveloppe urbaine du hameau ;
- Hameau desservi par les réseaux (électricité, eau potable, défense incendie) en capacité d'accueillir de nouvelles constructions ;
- Absence d'une exploitation agricole dans le hameau ;
- Sensibilité faible du hameau d'un point de vue paysager, patrimonial ou exposé à des risques et nuisances.

Ainsi, les secteurs retenus comme « hameaux en développement » :

Commune	Hameaux retenus
CHAZELET	- Chassingrimont
CHITRAY	- Le Tertre - La Brodière
CONCREMIERS	- Prigny - La Croix de Béthine
DOUADIC	- La Jarrige - Les Noëls
FONTGOMBAULT	- Villebernier
INGRANDES	- La Vallée - Le Coudray
LA PEROUILLE	- Lothiers Gare - Bel-Air
LE BLANC	- Le Cerf Thibault - Les Chenevières du puits - Les Chezeaux - La Villerie - Nerveau - Varenne - Vilne - Visais
LURAI	- Fournioux - Village du Bois
LUREUIL	- Les Rues
LUZERET	- La Boudre
NEONS-SUR-CREUSE	- La Bessardière - Choré - Thais
NURET-LE-FERRON	- Les Landis - Les Fragnets
OULCHES	- Cors
RIVARENNES	- Les Chezeaux
ROSNAV (Le cas particulier de la commune de Rosnay est que les hameaux ici retenus sont desservis en assainissement collectif après investissement de la commune).	- La Chaume - La Vignauderie - Les Fontenaux
SAINT-AIGNY	- Le Bordiau - L'Ipaudière - Bordessoule
SAINT-CIVRAN	- Champ du Moulin - Chassingrimont
SACIERGES-SAINT-MARTIN	- Le Peu - La Minière

THENAY	- Ensembles des hameaux composant l'urbanisation le long de l'ancienne voie ferrée
TOURNON-SAINT-MARTIN	- La Bordé
VIGOUX	- Les Bouchauds - Les Sergents

DESTINATION

La zone UH est destinée prioritairement à une fonction résidentielle mais quelques activités économiques peuvent s'y développer si leur présence est compatible avec l'habitat. Cette zone doit bien entendu pouvoir évoluer progressivement tout en conservant son caractère ancien identitaire.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Par le règlement de la Zone UH, la Communauté de Communes s'attache à atteindre ses objectifs en développement démographique, notamment par la construction diversifiée de logements.

Elle entend également, par la mixité des fonctions possible en zone UH, permettre l'implantation d'équipements, commerces et services ainsi que permettre la création d'emplois pour des activités compatibles avec la proximité de logements.

Grâce à des règles qualitatives moins strictes, les installations d'énergies renouvelables sont possibles afin de contribuer au développement généralisé de ce type d'énergie.

Les possibilités données en constructions à l'intérieur de la zone UH visent également à limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Toute construction qui y sera faite, ne se fera pas sur un espace situé en dehors des enveloppes actuellement urbanisées. La retenue des 45 hameaux en développement a été faite afin de leurs permettre de structurer leurs enveloppes bâties souvent diffuses et clairsemées en raison d'une urbanisation non maîtrisée.

Malgré des règles qualitatives plus strictes, les installations d'énergies renouvelables sont possibles afin de contribuer à leur développement généralisé.

La capacité des réseaux d'eau potable, d'électricité et de défense incendie fait partie des critères de désignation des hameaux « structurants ». Les zones UH sont donc toutes desservies sauf par l'assainissement collectif. Le règlement rend donc obligatoire les installations d'assainissement autonome pour les constructions qui doivent en disposer.

ZONE UE

IDENTIFICATION

Les équipements sont le plus souvent disséminés à l'intérieur des zones mixtes UA et UB. Toutefois, certains équipements se distinguent par leur dimension ou parce qu'ils sont regroupés sur un même site. Dans ce cas, ils sont délimités par une zone UE sur le règlement graphique, zone à vocation dominante d'équipements. Sont inclus à la zone UE les sites de cimetière, lorsqu'ils sont contigus aux espaces urbanisés.

La zone UE est dotée des équipements publics nécessaires à la construction (réseaux d'eau potable, d'électricité, etc.). Dans certains cas, le réseau d'assainissement collectif est présent, sinon les constructions disposent de leur propre système d'assainissement autonome.

DESTINATION

Il s'agit d'une zone destinée principalement à l'implantation et au développement d'équipements collectifs quel que soit leur domaine : sport, loisirs, culture, enseignement, santé, social, technique...

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Par le règlement de la Zone UE, la Communauté de Communes entend conforter les pôles actuels d'équipements et pour certains prévoir leur évolution, notamment dans le cadre de projets d'extension (cimetières, salles polyvalentes, ateliers municipaux, équipements scolaires, ...), ou de projets de créations (aire de stationnement, ateliers municipaux à Luzeret, ...).

Grâce à des règles qualitatives moins strictes, la Communauté de Communes souhaite permettre la réalisation de projets contemporains et entend profiter des volumes bâtis importants en zone UE pour l'implantation d'installations d'énergies renouvelables.

Certaines zones UE sur la Communauté de Communes ne sont pas desservies par l'assainissement collectif. Ainsi, toute construction qui le nécessite, doit disposer de son propre système d'assainissement autonome si elle ne peut se raccorder à un système d'assainissement collectif existant à proximité immédiate.

ZONE UM

IDENTIFICATION

Les installations et équipements de l'armée nationale implantés sur des sites spécifiques tel que sur la commune du Blanc, sont placés en zone UM. Cette zone, par les dispositions issues de l'article R.421-8 du code de l'urbanisme, est exemptée des règles édictées par le PLUi.

La zone Um est dotée des équipements publics nécessaires à la construction (réseaux d'eau potable, d'électricité, etc.). Dans certains cas, le réseau d'assainissement collectif est présent, sinon les constructions disposent de leur propre assainissement autonome.

DESTINATION

Il s'agit d'une zone destinée aux besoins de la défense nationale, ainsi toute destination y sont autorisées.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Par application des dispositions issues de l'article R.421-8 du code de l'urbanisme, les règles édictées par le PLUi ne s'appliquent pas à ces zones spécifiques.

IDENTIFICATION

Les activités économiques sur le territoire intercommunal sont le plus souvent disséminées à l'intérieur des zones mixtes UA ou UB. Toutefois, certaines activités peuvent se distinguer par leur dimension ou parce qu'elles sont regroupées sur une zone dédiée à l'économie. Elles sont ainsi délimitées par une zone UY à vocation dominante d'activités économiques, pour certaines incompatibles avec la proximité de l'habitat.

Ces zones sont délimitées sur les communes comprenant une zone d'activités communale ou intercommunale et/ou en continuité des zones UA et UB lorsque le site urbain est dédié au développement d'une ou plusieurs entreprises généralement déjà implantées.

28

Un cas spécifique se situe sur la commune du Blanc. Il s'agit de l'aérodrome et des activités annexes qui occupent une superficie d'environ 78ha.

La zone UY est dotée des équipements publics nécessaires à la construction (réseaux d'eau potable, d'électricité, etc.). Dans certains cas, le réseau d'assainissement collectif est présent, sinon les constructions disposent de leur propre système d'assainissement autonome.

DESTINATION

Il s'agit d'une zone destinée principalement à l'implantation et au développement d'activités économiques de tout domaine, qu'elles soient ou non compatibles avec la proximité de l'habitat.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Par le règlement de la Zone UY, la Communauté de Communes entend prendre en main son développement économique, par l'installation de nouvelles entreprises sur les dents creuses des zones artisanales, par le développement des entreprises qui y sont présentes et par la mutation de certains locaux d'activités.

Quelques zones UY sont éloignées des principales zones habitées, permettant ainsi l'installation d'entreprises susceptibles d'émettre des nuisances. La qualité du cadre de vie sur le territoire est ainsi garantie.

Cet éloignement reste néanmoins raisonnable des centres-bourgs (entreprises ou zones d'activités situées en continuité urbaine des bourgs) et permet une réduction des besoins en déplacements domicile-travail.

Les possibilités de densification à l'intérieur de la zone UY visent également à limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels. Toute construction qui y sera faite, ne se fera pas sur un espace situé en dehors des enveloppes actuellement urbanisées.

Grâce à des règles qualitatives moins strictes en zone UY, la Communauté de Communes souhaite permettre la réalisation de volumes importants, malgré tout intégrés dans le paysage environnant, et entend profiter de ces volumes pour l'implantation d'installations d'énergies renouvelables.

LES ZONES A URBANISER

Les zones à urbaniser, dites zones « AU », correspondent aux secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

ON DISTINGUERA DIFFERENTES ZONES AU :

Zones 1AU : zones à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité, et pour certains bourgs d'assainissement collectif, existant à sa périphérie immédiate, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les OAP (obligatoires sur les zones 1AU) et le règlement.

Au sein de la zone 1AU on distingue :

- Les secteurs 1AUh : zone à vocation mixte mais plutôt orientée vers le développement démographique ;
- Les secteurs 1AUy : zone à vocation dominante d'activités économiques.

Zones 2AU : zones à urbaniser dont les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité, et pour certains bourgs d'assainissement collectif, existants à leurs périphérie immédiate, n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone ; leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la mise à niveau des réseaux à leur périphérie et à une évolution du plan local d'urbanisme intercommunal comportant notamment la définition d'une OAP.

ZONE 1AU

IDENTIFICATION

La zone 1AU est une zone urbanisable à court terme nécessaire à la poursuite des objectifs principalement démographiques et économiques du territoire.

Ces zones 1AU sont généralement localisées en extension des enveloppes urbaines des bourgs mais peuvent l'être également à l'intérieur lorsqu'une réflexion globale est nécessaire sur un site en densification/renouvellement urbain. Les zones 1AU situées en extension des bourgs sont délimitées pour permettre leur développement, généralement contraint à l'intérieur de l'enveloppe urbaine.

Les secteurs 1AUh à vocation mixte, prévus pour le développement principal de l'habitat, sont localisés en continuité des enveloppes urbaines et constituent des sites de développement pour ce dernier.

Les secteurs 1AUy à vocation dominante d'activités économiques sont, quant à eux, localisés sur :

- La commune du Blanc (pôle majeur) : extension de la zone d'activités de Daubourgs ;
- La commune de Tournon-Saint-Martin (pôle relais) : extension de la zone d'artisanale ;
- La commune de Pouligny-Saint-Pierre : classement en zone de projet d'une grande surface (au Nord) de la zone artisanale nécessitant une structuration de la desserte.
- La commune de Ingrandes : classement en zone de projet d'une surface en continuité de l'activité existante le long de la RD 951, en limite avec la commune de Saint-Gaultier.

Dans la périphérie immédiate de ces zones 1AU, sont présents les équipements publics nécessaires à la construction (réseaux d'eau potable, d'électricité, etc.). Dans certains cas, le réseau d'assainissement collectif est aussi à proximité si la commune en dispose. Sinon, les constructions autorisées dans la zone doivent disposer de leur propre système d'assainissement autonome.

DESTINATION

Les secteurs 1AUh sont destinés à être ouverts à l'urbanisation sur le court terme et à associer des fonctions principalement résidentielles à des fonctions actives d'équipements, de commerces, de services, d'économie, etc., dont la présence est compatible avec l'habitat.

Les secteurs 1AUy sont destinés à être ouverts à l'urbanisation à court terme et à accueillir principalement des activités économiques de tout domaine. Ces secteurs sont complémentaires des zones UY par le fait qu'ils répondent à d'autres besoins observés sur le territoire.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

30

Pour chacun des secteurs concernés, les constructions sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Par le règlement de secteur 1AUh, la Communauté de Communes entend poursuivre les objectifs suivants :

- Poursuivre les objectifs de production de logements lorsque les dents creuses des enveloppes urbaines ne le permettent pas ou partiellement, tout en contribuant à la diversification de l'offre en logement grâce à des règles plus souples. Attention, cette souplesse ne représente pas un risque pour l'intégration des constructions et la qualité du cadre de vie, car ces thématiques sont gérées par les OAP ;
- Permettre l'installation d'une offre en équipements, commerces, services lorsqu'un besoin se présente ;
- Permettre l'installation d'entreprises compatibles avec la proximité de l'habitat ;
- Limiter par la localisation des secteurs 1AUh : l'exposition des populations aux risques et aux nuisances, les besoins en déplacements et l'impact de cette urbanisation nouvelle sur l'activité agricole ;
- Permettre le développement des installations d'énergies renouvelables.

Par le règlement de secteur 1AUy, la Communauté de Communes entend poursuivre les objectifs suivants :

- Permettre le développement économique du territoire par l'installation d'entreprises compatibles ou non avec la proximité de l'habitat ;
- Limiter par la localisation des secteurs 1AUy : l'exposition des populations aux risques et aux nuisances, les besoins en déplacements domicile/travail et l'impact de cette urbanisation nouvelle sur l'activité agricole ;
- Permettre la réalisation de volumes importants (règles qualitatives moins strictes) intégrés au paysage grâce aux OAP et profiter de ces volumes pour l'implantation d'installations d'énergies renouvelables.
- Limiter la mise en concurrence avec les commerces et services de proximité sur le territoire en privilégiant sur ces sites l'accueil d'entreprises ne pouvant s'installer en zone urbaine.

ZONE 2AU

IDENTIFICATION

La zone 2AU est une zone à urbaniser à très long terme, dont la vocation n'est pas encore fixée à ce jour.

Toutes ces zones 2AU pourraient être raccordées aux réseaux à proximité mais leurs superficies importantes et leur configuration (topographie, morcellement parcellaire, etc.) ne permettent pas leur urbanisation à court terme. Par exemple, l'urbanisation sur les zones 2AU de la zone d'activités des Daubourgs au Blanc nécessite un prolongement des divers réseaux techniques.

En outre, les zones 2AU en continuité des enveloppes urbaines définissent indirectement un phasage d'ouverture à l'urbanisation en privilégiant l'aménagement des secteurs 1AU desservis par les réseaux, à la différence des secteurs 2AU.

Ces sites spécifiques, par leur complexité, ne peuvent donc pas être ouverts à l'urbanisation, malgré leur positionnement idéal en continuité des enveloppes urbaines. C'est pourquoi leurs potentiels ne sont pas comptabilisés dans les objectifs en logements à horizon 2030.

DESTINATION

Ces zones destinées à l'urbanisation à très long terme du territoire. Il convient donc d'y éviter les occupations et utilisations du sol qui contraindraient leur urbanisation future.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

La règle édictée a pour objectif d'éviter toute occupation des sols incompatible avec la vocation future de la zone, vocation principalement urbaine. Ainsi, tout type de construction est interdit en zone 2AU dans l'attente de son ouverture à l'urbanisation, elle-même subordonnée à la mise à niveau des réseaux alentour et à la résolution de certaines problématiques (accès depuis la voirie principale, morcellement parcellaire important, etc.).

De manière générale, cette règle d'inconstructibilité, si elle répond à court terme à un problème de dimensionnement ou d'absence de réseaux, elle permet également à plus long terme de répondre aux besoins en développement sur les prochains documents d'urbanisme.

LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole correspond aux secteurs de la Communauté de Communes, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, au sein de laquelle seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics d'intérêt collectif, ainsi que des évolutions très limitées du bâti existant. Des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) sont également délimités à l'intérieur de la zone A et permettent la construction limitée de bâtiments qui n'ont pas de lien avec l'activité agricole.

IDENTIFICATION

32

La zone A est constituée des parties du territoire intercommunal qu'il est nécessaire de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles qui la composent et /ou de la présence d'au moins un site d'exploitation agricole.

Par ses paysages et le patrimoine qu'elle renferme, la zone A est sans doute l'espace qui marque le plus l'identité de la Communauté de Communes Brenne Val de Creuse, notamment sur les plateaux.

A l'intérieur même de cette zone agricole, sont délimités des STECAL afin de tenir compte de la présence de constructions singulièrement installées historiquement et qui n'ont pas de lien avec l'activité agricole ou des projets de constructions qui ont un lien indirect avec cette activité agricole :

- Le secteur Aep identifie les équipements publics ou d'intérêt collectif de grande envergure, isolés au sein de l'espace agricole et susceptibles de se développer.
Il représente 1 site d'une surface cumulée de 0,5 ha (établissement d'enseignement supérieur à Le Blanc)
- Le secteur Aes identifie les établissements de santé d'intérêt collectif de grande envergure, isolés au sein de l'espace agricole et susceptibles de se développer à court terme.
Il représente 1 sites d'une surface cumulée de 9,6 ha (maison d'accueil spécialisée à Lureuil)
- Le secteur Agv identifie une aire d'accueil ou des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.
Il représente 3 sites d'une surface cumulée de 0,5 ha.
- Le secteur Al identifie des espaces à vocation sportive, de loisirs et de détente, isolés au sein des zones agricoles, pouvant nécessiter ponctuellement des constructions légères ou solides mais de faible emprise à vocation de loisirs.
Il représente 3 sites d'une surface cumulée de 11,5 ha.
- Le secteur As identifie les centres équestres au sein desquels sont pratiqués un sport équestre.
Il représente 2 sites d'une surface cumulée de 4,1 ha.
- Le secteur Ay identifie des activités économiques isolées (hors activités agricoles) et pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée.
Il représente 25 sites d'une surface cumulée de 20,9 ha.

Un autre type de secteur spécifique a été créé afin d'autoriser le changement de destination sur l'ensemble du bâti d'un hameau regroupé. N'autorisant pas les nouvelles constructions, il ne correspond pas à la définition d'un STECAL selon le code de l'urbanisme :

- Le secteur Ah identifie des hameaux à dominante de bâti ancien au sein desquels une optimisation du bâti existant est autorisée par changement destination.
Il représente 42 sites d'une surface cumulée de 118,35 ha.

La zone A intègre également des bois, haies, arbres isolés, mares, étangs ainsi que quelques petits ruisseaux rejoignant les principales vallées, qui participent à la trame verte et bleue et à la qualité des paysages.

Précisons que les espaces agricoles en fond de vallées sont globalement intégrés à la zone naturelle pour y limiter la constructibilité, n'empêchant en rien l'exploitation des terres. Toutefois, afin de donner une possibilité d'évoluer aux sites d'exploitations présents dans cette vallée, des îlots de zones A y sont détournés. Le PLUi n'est donc pas plus restrictif que le règlement de PPRi de la Creuse sur ces sites spécifiques.

DESTINATION

Dans la zone A, les occupations et utilisations du sol autorisées sont limitées principalement aux constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ainsi qu'à celles liées à sa diversification et à la production d'énergies renouvelables, sous réserve d'être compatible avec la vocation de la zone.

De manière accessoire et pour des raisons techniques, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également autorisées.

L'évolution des habitations existantes, n'ayant pas de lien avec l'activité agricole, est permise de manière encadrée.

Des changements de destination d'anciennes granges pour la création de logements ou d'activités, sont aussi encadrés et font l'objet d'une identification spécifique sur le zonage.

La définition des STECAL au sein de la zone A vise à reconnaître l'existence d'occupations et utilisations des sols non admises au sein de la zone A. Les STECAL, au nombre et à l'emprise limités, visent à permettre l'évolution des activités/équipements en place ou prendre en compte certains projets connus compatibles avec le maintien de l'activité agricole. Voilà pourquoi, dans certains cas, soit le STECAL est délimité sur une zone encore vierge de constructions (exemple exemple du secteur Ac), soit il est délimité sur une surface plus importante que celle actuellement occupée par la construction (exemple des secteurs Ay afin d'anticiper les éventuels agrandissements). Ces STECAL sont détaillés dans une annexe au PLUi.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Par le règlement de la zone A, la Communauté de Communes entend principalement protéger et accompagner l'activité agricole dans son développement et sa diversification. Il s'agit donc de contribuer à la préservation des emplois qui en découle, voire à la création de nouveaux, et des emplois indirectement liés à la présence de cette activité agricole (ateliers de maintenance, stockage et vente des productions, etc.).

A travers les possibilités en diversification données aux exploitations agricoles, la Communauté de Communes entend poursuivre ses objectifs en matière de développement touristique (gîtes, chambres d'hôtes) ainsi que le développement d'une offre commerciale de proximité (vente directe).

L'espace agricole participe également à la poursuite des besoins en logements sur le territoire par les possibilités en changements de destinations d'anciennes granges agricoles, seules possibilités de création de nouveaux logements pour les non exploitants agricoles. Le changement de destination participe à la diversification de l'offre en logements sur le territoire ce qui répond aux objectifs inscrit dans le PADD.

Par la préservation de l'activité agricole, la Communauté de Communes participe aussi au maintien de la qualité de son cadre de vie et de la biodiversité. L'activité agricole est notamment reconnue pour son rôle dans l'entretien ses paysages et des espaces de culture et de prairies bordés de haies sont utiles au déplacement des espèces.

Grâce à des règles qualitatives moins strictes, pour les seules constructions autorisées en zone A, la Communauté de Communes souhaite profiter des volumes importants des hangars agricoles et stabulations pour l'implantation d'installations d'énergies renouvelables. La présence d'une activité d'élevage est également un atout pour le développement de processus de méthanisation.

Au sein des STECAL, les constructions et installations autorisées répondent à la vocation très spécifique du secteur. Ainsi, par leur mise en place, la Communauté de Communes entend poursuivre ses objectifs en développement économiques, touristiques, et commercial mais aussi entend anticiper l'agrandissement de ses équipements.

L'ensemble de la zone A (STECAL compris) n'est pas desservi par l'assainissement collectif. Les constructions qui le nécessitent doivent donc disposer de leur propre système d'assainissement autonome.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone N correspond aux secteurs de la Communauté de Communes, équipés ou non, à protéger en raison :

- Soit de la qualité des sites, des milieux 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.

Au sein de la zone N seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et aux services publics d'intérêt collectif, ainsi que les évolutions très limitées des habitations existantes, hors Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). De manière plus spécifique, les constructions liées aux activités piscicoles sont également autorisées afin d'assurer le développement potentiel de cette activité sur les divers étangs que comprend l'intercommunalité.

IDENTIFICATION

De manière générale, sur le territoire intercommunal, les zones N sont délimitées sur les principaux réservoirs de biodiversité ainsi que les principaux corridors : vallées des rivières, massifs forestiers, boisements isolés mais de taille significative. Une continuité entre ces grands bassins écologiques, dessinée essentiellement par le réseau de haies et de prairies permanentes trace la trame verte du territoire et complète la zone N.

La zone N du Val de Creuse, en plus de constituer un espace sensible du point de vue biologique, recouvre la zone classée rouge au PPRi soumise à un risque important d'inondation.

A l'intérieur même de cette zone naturelle de la même manière qu'au sein de la zone A, sont délimités des STECAL afin de tenir compte de la présence d'activités non compatibles avec la protection des milieux naturels et paysages ou d'installation actuelles ou projetées permettant la mise en valeur de ces espaces de qualité ainsi que du patrimoine qui les compose :

- Le secteur Nenr identifie les espaces opportuns pour l'implantation d'installations productrices d'énergies renouvelables, souvent en raison de la pollution du sol qui rend difficile une culture pérenne (ancienne décharge, friche industrielle, ancienne carrière, etc.). A ce titre, un projet en cours sur la commune de Ciron justifie l'étude de l'amendement Dupont, présenté en annexe 2 du présents document.

Il représente 12 sites d'une surface cumulée de 78,4 ha.

A noter : à l'approbation de ce PLUi, la CDC réalise une étude de planification énergétique pour localiser les potentiels de production d'énergies renouvelables et pour les croiser avec les enjeux environnementaux, sociaux, paysagers, etc. Cette étude, à l'approbation du PLUi, n'en est qu'au stade du diagnostic. Une fois finalisée et approuvée, le PLUi pourra être révisé pour l'intégrer pleinement. Il est donc probable que de nouveaux secteurs Nenr voient le jour.

- Le secteur Nep identifie un équipement public ou d'intérêt collectif de grande envergure, isolés au sein de l'espace naturel.

Il représente 4 sites d'une surface cumulée de 1,6ha

- Le secteur Nes identifie les établissements de santé d'intérêt collectif de grande envergure, isolés au sein de l'espace agricole et susceptibles de se développer à court terme.

Il représente 2 sites d'une surface cumulée de 4,3 ha (EHPAD de Mérigny et Adiaseaa à La Pérouille).

- Un secteur Ngv identifie une aire d'accueil ou des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage.
Il représente 2 sites d'une surface cumulée de 3,9 ha.
- Le secteur Nj identifie des poches de jardins partagés participant à la qualité de vie des habitants et au lien social.
Il représente 6 sites d'une surface cumulée de 12,1 ha.
- Un secteur Ni identifie des espaces à vocation sportive, de loisirs et de détente, isolés au sein de l'espace naturel, pouvant nécessiter ponctuellement des constructions légères ou solides mais de faible emprise à vocation de loisirs et de détente.
Il représente 21 sites d'une surface cumulée de 46,7 ha.
- Le secteur Nt a été créé, identifiant des activités touristiques isolées au sein des zones naturelles et forestières, notamment les sites de châteaux qui pourraient être valorisés dans le cadre d'une activité touristique d'hébergement et/ou loisirs. Les campings sur le territoire sont également compris dans ce secteur, ce qui explique les grandes emprises de certains sites.
Il représente 18 sites d'une surface cumulée de 72,1 ha.
- Le secteur Ny identifie activités économiques isolées (hors activités agricoles) et pour lesquelles il est nécessaire de permettre une évolution encadrée.
Il représente 14 sites d'une surface cumulée de 13,2 ha.

Un autre type de secteur spécifique a été créé afin d'autoriser le changement de destination sur l'ensemble du bâti d'un hameau regroupé. N'autorisant pas les nouvelles constructions, il ne correspond pas à la définition d'un STECAL selon le code de l'urbanisme :

- Un secteur Nh identifie des hameaux à dominante de bâti ancien au sein desquels une optimisation du bâti existant est autorisée par changement destination.
Il représente 8 sites d'une surface cumulée de 28,2 ha.

DESTINATION

Dans la zone N, les occupations et utilisations du sol autorisées sont très limitées. En effet, elles ne permettent que les installations ou constructions liées à l'exploitation forestière et plus ponctuellement à l'activités piscicole.

De manière accessoire et pour des raisons techniques, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif y sont également autorisées.

L'évolution des habitations existantes est également permise, mais de manière très encadrée.

Des changements de destination contribuant à la création de logements ou d'activités sont aussi encadrés et font l'objet d'une identification spécifique sur le zonage.

La définition de STECAL au sein de la zone N vise à reconnaître l'existence d'occupations et utilisations des sols non admises au sein de la zone N. Les STECAL, au nombre et à l'emprise limités, visent à permettre l'évolution des activités en place ou prendre en compte certains projets destinés à la mise en valeur des zones naturelles, du patrimoine et du paysage. Ces STECAL sont détaillés dans une annexe au PLUi.

OBJECTIFS DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

Par les règles strictes de la zone N, la Communauté de Communes entend principalement protéger les éléments de la Trame Verte et Bleue sur le territoire (corridors et réservoirs) nécessaires à la biodiversité. Elle souhaite également protéger les sites de captage d'eau potable, nombreux dans le Val de Loire, ainsi que les espaces cultivés et plus globalement les paysages naturels caractéristiques du territoire.

L'encadrement très strict des occupations et utilisations du sol en zone N permet également de limiter l'exposition des populations au risque inondation. L'ensemble de la zone rouge du PPRi Val de la Charité est recouvert par une zone N, hormis quelques STECAL et des îlots de zones agricoles sur les sites d'exploitations agricoles.

L'espace naturel participe également à la poursuite des besoins en logements sur le territoire par les possibilités en changements de destinations d'anciennes granges agricoles, seules possibilités de création de nouveaux logements pour les non exploitants agricoles. Même si cette possibilité reste très limitée sur le territoire, elle participe à la diversification de l'offre en logements.

Les possibilités en constructions données aux exploitations forestières en zone N contribuent au développement de l'économie locale et dans certains cas au développement de la filière bois en tant qu'énergie renouvelable.

Au sein des STECAL, les constructions et installations autorisées répondent à la vocation très spécifique du secteur. Ainsi, par la mise en place de ces STECAL spécifiques, la Communauté de Communes entend poursuivre ses objectifs en développement économique (sites d'extractions et autres activités isolées) et touristiques (mise en valeur des paysages et patrimoines). Elle vise également le développement des énergies renouvelables par la valorisation de sites pollués.

L'ensemble de la zone N (STECAL compris) n'est pas desservi par l'assainissement collectif. Les constructions qui le nécessitent doivent donc disposer de leur propre système d'assainissement autonome.

LE TABLEAU DES SURFACES

Zones	Surface cumulée (en ha)	Secteur	Surface en ha
-------	-------------------------	---------	---------------

U	1 486,43	UA	385,67
		UB	662
		UE	35,17
		UH	190,07
		UM	16,52
		UY	197

AU	87,71	1AUh	25,86
		1AUy	21,34
		2AU	40,51

A	51 623,12	A (stricte)	51 455,18
		Aep	0,51
		Aes	9,56
		Agv	0,52
		Ah	118,35
		Al	11,46
		As	6,62
		Ay	20,92

N	30 953,64	N (stricte)	30 692,96
		Nenr	78,42
		Nep	1,61
		Nes	4,29
		Ngv	3,96
		Nh	28,19
		Nj	12,13
		Nl	46,73
		Nt	72,15
		Ny	13,20

LES DISPOSITIONS PARTICULIERES FIGURANT AU REGLEMENT – DOCUMENTS GRAPHIQUES

LA PROTECTION DES ELEMENTS D'INTERET PAYSAGER ET/OU PATRIMONIAL

LES EMPLACEMENTS RESERVES

Afin de permettre la mise en œuvre d'aménagements et d'équipements nécessaires aux populations actuelles et futures de Brenne Val de Creuse, des Emplacements Réservés sont délimités sur le PLUi. Ils répondent de manière générale à l'ensemble des objectifs du PADD que ce soit en termes de mise à niveau des équipements, de réduction des besoins en déplacements ou encore d'anticipation du développement futur du territoire.

Ces Emplacements Réservés prévus par l'article L.151-41 alinéas 1 à 3 sont au bénéfice des communes sur lesquelles ils sont institués et ont pour objet :

- la création d'accès à des sites de développement à plus ou moins long terme ;
- l'élargissement de voirie ;
- la création de liaisons douces ;
- la création d'espaces de stationnement ;
- l'agrandissement d'un équipement public type cimetière ou station d'épuration.

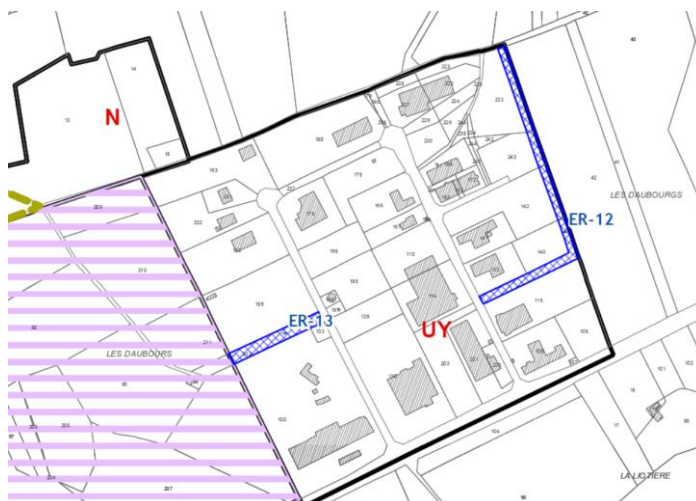
Une fois le PLUi approuvé, le propriétaire d'un terrain concerné par un Emplacement Réservé peut mettre en demeure la commune d'acquérir son terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L.230-1 et suivants.

Les Emplacements Réservés sont au nombre de 23 et recouvrent une surface totale de 13,12 ha.

Identifiant ER	Destination	Bénéficiaire	Surface en m²
ER-01	Parking pour la salle des fêtes	Ciron	3054,25
ER-02	Création de voirie et cheminement doux	Douadic	1717,55
ER-03	Elargissement du parking du cimetière	Fontgombault	349,73
ER-04	Elargissement de la voirie	Fontgombault	230,47
ER-05	Agrandissement du cimetière	La Perouille	1118,53
ER-06	Extension du cimetière	Le Blanc	1168,85
ER-07	Création de voirie	Le Blanc	1884,60
ER-08	Continuité du cheminement doux	Le Blanc	4083,18
ER-09	Cheminement doux	Le Blanc	6327,10
ER-10	Cheminement doux	Le Blanc	18148,78
ER-11	Préserver le cône de vue	Lurais	487,44
ER-12	Création d'un stationnement	Lureuil	3487,77
ER-13	Agrandissement du cimetière	Oulches	4301,79
ER-14	Continuité de voirie	Pouigny-Saint-Pierre	684,46
ER-15	Création d'une voirie	Rivarennes	317,80
ER-16	Création d'une voirie	Ruffec	5904,67
ER-17	Mise en valeur de la motte féodale	Ruffec	3350,45
ER-18	Création d'un espace public de valorisation de la motte féodale	Ruffec	1200,97
ER-19	Traitement des eaux	Saint-Aigny	18593,63
ER-20	Gestion des eaux	Saint-Aigny	4176,53
ER-21	Continuité piétonne	Tournon-Saint-Martin	1251,85
ER-22	Protection de la source	Saint-Aigny	6853,03
ER-23	Aménagement eaux pluviales	Saint-Aigny	376,12

ER-24	Création d'une voie d'accès agricole	Saint-Aigny	916,04
-------	--------------------------------------	-------------	--------

- Exemple d'emplacements réservés à Le Blanc pour conserver les accès à une future zone de développement :



40

LES BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION

Le règlement des Zones Agricoles et Naturelles est très restrictif lorsqu'il aborde les possibilités en constructions pour les porteurs de projet qui n'ont pas de lien avec une exploitation agricole ou forestière. Ainsi, l'article L.151-11 du code de l'urbanisme prévoit, en dehors des STECAL, la possibilité d'identifier les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que celui-ci ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il est rappelé que ce changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Agricoles, Naturels et Forestiers (CDPENAF) et, qu'en zone naturelle il est soumis à la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS).

La Communauté de Communes souhaite se saisir de cet outil afin de poursuivre certains objectifs affichés au PADD. Elle entend notamment contribuer à son développement démographique en proposant une offre en logement plus spécifique (logement de caractère, logement isolé au sein des espaces agricoles et naturels, etc.). Ces anciennes granges, comme le prévoit le règlement écrit, peuvent également être transformées en gîtes, chambres d'hôtes, locaux d'activités ou de commerce de détail, permettant ainsi le développement de l'activité économique et touristique sur le territoire. Pour la collectivité, il s'agit surtout de participer à la sauvegarde de ce patrimoine local de qualité.

Ainsi, des bâtiments (généralement anciennes dépendances qui n'ont plus de vocation agricole) sont désignés sur le règlement graphique du PLUi comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Leur identification est le fruit d'une analyse fine réalisée par les élus communaux, à partir de critères précis :

- S'agit-il d'un bâtiment témoin des caractéristiques traditionnelles du bâti ancien, c'est-à-dire présentant au moins trois murs porteurs en pierre ou moellons ou autres matériaux traditionnels ?
- Le bâtiment présente-t-il une qualité architecturale reconnaissable et présente-t-il une superficie habitable suffisante ? (Pas de bâtiments en tôles par exemple)
- Dans tous les cas, les bâtiments doivent être correctement desservis par les réseaux (y a-t-il une voie de desserte l'eau, l'électricité, suffisamment d'espace pour implanter un dispositif d'assainissement autonome ? Pas de remise en cause de la sécurité routière ? , etc.)
- Dans tous les cas, le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Ainsi, ce sont **768 bâtiments qui ont été désignés par les élus**. La liste de ces bâtiments est annexée à ce présent Rapport de Présentation (cf. : Annexe, 04b_fiches changements de destinations).

A noter : le règlement écrit prévoit que dans le cas d'un bâtiment traditionnel de type longère, dans lequel la grange est construite en continuité de l'habitation principale, la transformation de la partie grange représentant moins de 90% de l'emprise au sol de l'habitation principale n'est pas considérée comme un changement de destination.

- Exemple d'un bâtiment désigné comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination à Oulches



LA PROTECTION ET LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

En lien avec les objectifs affichés au PADD de valorisation touristique du territoire, de conservation de la qualité du cadre de vie rural, de protection de la diversité des paysages et du patrimoine, la Communauté de Communes souhaite profiter des outils mis à sa disposition par l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

Extrait de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : « Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. ».

LES BATIMENTS, LES ENSEMBLES BATIS REMARQUABLES D'INTERET PATRIMONIAL AVEC OU SANS LEURS PARCS ET JARDINS

Sur le règlement graphique du PLUi, sont délimités des bâtiments seuls, des ensembles bâtis avec ou sans leurs parcs et jardins, considérés comme remarquables par rapport à l'intérêt patrimonial qu'ils représentent. Précisons qu'ils ne sont protégés au titre d'aucune législation particulière.

Ces éléments correspondent dans le détail aux :

- maisons de maîtres et manoirs ;
- sites de châteaux et fermes fortifiées ;
- églises, prieurés et chapelles ;
- clos agricole et corps de ferme historique.

Par la préservation de ces éléments témoins de l'histoire du territoire, la collectivité entend protéger le patrimoine local tout en maîtrisant son évolution (limitée) : dans le respect du caractère originel de l'élément : extension possible mais limitée, constructions accessoires possibles nécessaires à la mise en valeur du lieu.

4 éléments sont protégés à ce titre sur le territoire. Ce nombre reste modeste par rapport au patrimoine qu'il est possible d'observer sur le territoire mais les éléments identifiés sont les principaux éléments de patrimoine reconnus par les locaux. Ils font sens dans l'identité du territoire. Il ne s'agit donc pas d'une protection exhaustive de tous les édifices. D'ailleurs, par

manque de données sur le sujet, la CCBVC n'a pas souhaiter se lancer dès maintenant dans ce travail mais n'hésitera pas à la compléter sur le temps de vie du PLUi.

LES ARBRES REMARQUABLES D'INTERET PATRIMONIAL OU PAYSAGER

Sur le règlement graphique du PLUi, sont délimités quelques arbres considérés comme remarquables par rapport à l'intérêt patrimonial ou paysager qu'ils représentent. Précisons qu'ils ne sont protégés au titre d'aucune législation particulière.

Ces arbres peuvent correspondre :

- à des espèces rares sur le territoire ;
- à l'histoire du territoire ;
- à des individus qui ont depuis longtemps marqué le paysage du territoire.

42

La collectivité entend préserver ces arbres remarquables en soumettant toute intervention sur un individu à « déclaration préalable ». Leur abattage n'est possible que si leur état phytosanitaire le justifie ou qu'ils présentent un danger pour le public.

46 éléments sont protégés à ce titre sur le territoire. Ce nombre reste modeste par rapport au nombre d'individus que l'on peut rencontrer sur le territoire, mais les éléments identifiés sont ceux qui font sens dans l'identité locale.

LES ELEMENTS DE PETIT PATRIMOINE

Sur le règlement graphique du PLUi, sont délimités des éléments de petit patrimoine considérés comme significatifs pour l'histoire et le paysage du territoire. Ils ne sont protégés au titre d'aucune législation particulière. Le recensement est issu de la connaissance des élus et d'un important travail d'étude du PNR de la Brenne.

Ces éléments correspondent notamment dans le détail aux :

- | | |
|-----------------|-------------------------------------|
| - lavoirs ; | - ponts et viaduc ; |
| - fontaines ; | - puits ; |
| - moulins ; | - murs (sur 1 257 mètres cumulés) ; |
| - pigeonniers ; | - croix des calvaires. |
| - écluses ; | - Gare et autres bâtiments publics. |

L'objectif recherché par cette prescription est la préservation de ces éléments témoins de l'histoire du territoire. Leur évolution reste possible mais elle est limitée (dans le respect de leur caractère originel).

1 775 éléments sont protégés à ce titre sur le territoire. Les éléments identifiés font sens dans l'identité locale. Il sont issus des études du PNR de la Brenne et des compléments apportés par les communes.

1 257 mètres de murs anciens sont également protégés à ce titre. De la même manière que les éléments ponctuels, les murets anciens participent à la qualification du paysage.

Par manque de données sur le sujet, la CCBVC n'a pas souhaiter se lancer dès maintenant dans ce travail mais n'hésitera pas à la compléter sur le temps de vie du PLUi.

L'INTERDICTION D'IMPLANTATION D'EOLIENNES SUR LA COMMUNE DE SAUZELLE

En raison de la sensibilité paysagère de la commune de Sauzelle, tout projet éolien est interdit à l'intérieur de la limite communale.

Un jugement a d'ailleurs été récemment rendu en ce sens et a annulé un projet envisagé de longue date sur la commune.

LES LINEAIRES DE HAIES ET ALLEE PLANTEE PARTICIPANT AUX CONTINUITES ECOLOGIQUES

Sur le règlement graphique du PLUi sont identifiés les principaux linéaires de haies à protéger parce que constituant les principaux corridors de déplacements des espèces sur le territoire.

L'objectif recherché par cette prescription est la préservation stricte de ces haies qui participent à la biodiversité sur le territoire. Dans certains cas, elles peuvent être modifiées mais leur fonction écologique doit être maintenue. Quelques arrachages sont également possibles mais une compensation doit être prévue par la plantation d'un linéaire équivalent (dimension, espèces) ayant la même fonction écologique.

Grâce à un travail des élus d'identification, ce sont environ 14 km de haies qui sont protégés sur le territoire, correspondant principalement aux continuités écologiques à préserver sur la carte de la Trame Verte et Bleue du PADD.

LES MARES

Sur le règlement graphique du PLUi sont identifiés des éléments plus ponctuels, de mares et ruisseaux constituant des réservoirs de biodiversité importants pour le territoire et renferment parfois quelques espèces rares.

Ces éléments appartiennent généralement à des personnes privées, ils sont donc très menacés. Leur protection stricte est recherchée par le biais de cette prescription. Ainsi, leur comblement ou leur canalisation sont interdits.

61 éléments sont protégés à ce titre sur le territoire. Ce nombre reste modeste par rapport à tous ceux qu'il est certainement possible d'observer sur le territoire. Néanmoins, le manque de données sur le sujet ne permet pas d'en faire un relevé exhaustif.

LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

En lien avec les objectifs affichés au PADD, de limitation de l'exposition des populations aux risques et nuisances, la Communauté de Communes souhaite afficher sur son règlement graphique les secteurs couverts par le PPRI du « Val de Creuse », les secteurs de recul le long des routes à Grande Circulation ainsi que les sites d'anciennes décharges connus.

LES SECTEURS COUVERTS PAR LE PPRI DU « VAL DE CREUSE »

Les secteurs couverts par le PPRI « Val de la Creuse » approuvé par arrêté préfectoral le 31 décembre 2004 sont localisés sur le règlement graphique du PLUi. Ils concernent les communes de Thenay, Rivarennes, Chitray, Oulches, Ciron, Ruffec, Le Blanc, Saint-Aigny, Pouligny-Saint-Pierre, Sauzelles, Fontgombault, Preuilly-la-Ville, Lurais, Tournon-Saint-Martin et Néons-sur-Creuse.

Sur le plan de zonage, une distinction est faite entre les zones à préserver de toute urbanisation (correspondant à la zone A du PPRI) et les zones pouvant être urbanisées sous conditions (correspondant à la zone B du PPRI). Cela à titre informatif et pour souligner la réglementation différente entre ces deux types de zones.

Chaque projet qui sera engagé sur ces secteurs devra répondre simultanément aux règles du PLUi et du PPRI, en se référant à la plus contraignante des deux.

LES RECLS LE LONG DES ROUTES A GRANDE CIRCULATION EN DEHORS DES ESPACES URBANISES

Les secteurs concernés par ces reculs sont localisés sur le règlement graphique du PLUi. Ils concernent les communes dans le champ d'influence de l'A20 mais également des routes départementales suivantes : RD 975, RD 27, RD 27B, RD 951.

Chaque projet qui sera engagé sur ces secteurs devra répondre simultanément aux règles du PLUi et des articles L111-6 à L111-10 du code de l'urbanisme, en se référant à la plus contraignante des deux.

RÉSEAU CATÉGORIE	RÉSEAU STRUCTURANT 1 ^{re} CATÉGORIE	RÉSEAU STRUCTURANT COMPLEMENTAIRE 2 ^{me} CATÉGORIE	RÉSEAU D'INTÉRÊT LOCAL 3 ^{me} CATÉGORIE
RECU D'ALIGNEMENT DANS P.L.U., en dehors des R.G.C.	Agglomération et lieu-dit (zone entre panneaux E31) Examen au cas par cas, notamment en carrefour pour des raisons de sécurité Hors agglomération et hors lieux-dits Habitations à 35 m de l'axe Autres constructions à 25 m de l'axe	Agglomération et lieu-dit (zone entre panneaux E31) Examen au cas par cas, notamment en carrefour pour des raisons de sécurité Hors agglomération et hors lieux-dits Habitations à 15 m de l'axe Autres constructions à 10 m de l'axe	En et hors agglomération Examen au cas par cas
n° RD concernées sur le territoire de la Communauté de communes Brenne Val de Creuse	R.D. 951	R.D. 27, R.D. 27b, R.D. 975, R.D. 950, R.D. 3, R.D. 20, R.D. 15, R.D. 10, R.D. 6 et R.D. 927	Autres RD

A noter : 100m de part et d'autres de l'A20 et 75m des axes RD 975, RD 27, RD 27B, RD 951 en dehors des espaces agglomérés selon le décret 2010-578 du 10 mai 2010.

Même si cela n'apparaît pas sur le règlement graphique, par dérogation, la marge de recul est réduite à 35 mètres sur le secteur du Muant (à Le Blanc) depuis la RD975 et à 20 mètres le long du projet de parc photovoltaïque à Ciron depuis la RD 951 (ce dernier fait l'objet d'une étude d'amendement Dupont présente en annexe 2 du rapport de présentation).

LES SITES D'ANCIENNES DECHARGES CONNUS

Les secteurs connus des locaux ayant, par le passé, fait office de décharges publiques sont localisés sur le règlement graphique du PLUi.

Du fait de l'absence de connaissances exhaustives de l'ensemble de ces sites, seulement 9 sont identifiés sur le territoire pour une superficie totale de 9,3 ha.

Chaque projet qui y sera engagé devra préalablement attester de mesures de dépollutions exigées par la réglementation en vigueur selon l'article R111-2 du code de l'Urbanisme. D'ailleurs, sur ces sites spécifiques, des STECAL ont été mis en place n'autorisant la réalisation que de parcs photovoltaïques, seule valorisation possible de tels sites à risques sanitaires.

Cette identification devra être reproduite sur les documents d'urbanisme qui suivront afin de conserver cette connaissance pour les générations futures.

LES CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES REGLES D'INSONORISATION DUES A L'AUTOROUTE

Le secteurs soumis à des règles d'insonorisation des nouvelles construction sont représentés sur le règlement afin d'informer toute personne de la nécessité de se couvrir face aux nuisances sonores de l'autoroute A20.

PARTIE 4 : LA COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS DE MOINDRE CONSOMMATION FONCIÈRE ET LES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX

LA COMPATIBILITE ENTRE LE PROJET DU PADD ET LE REGLEMENT

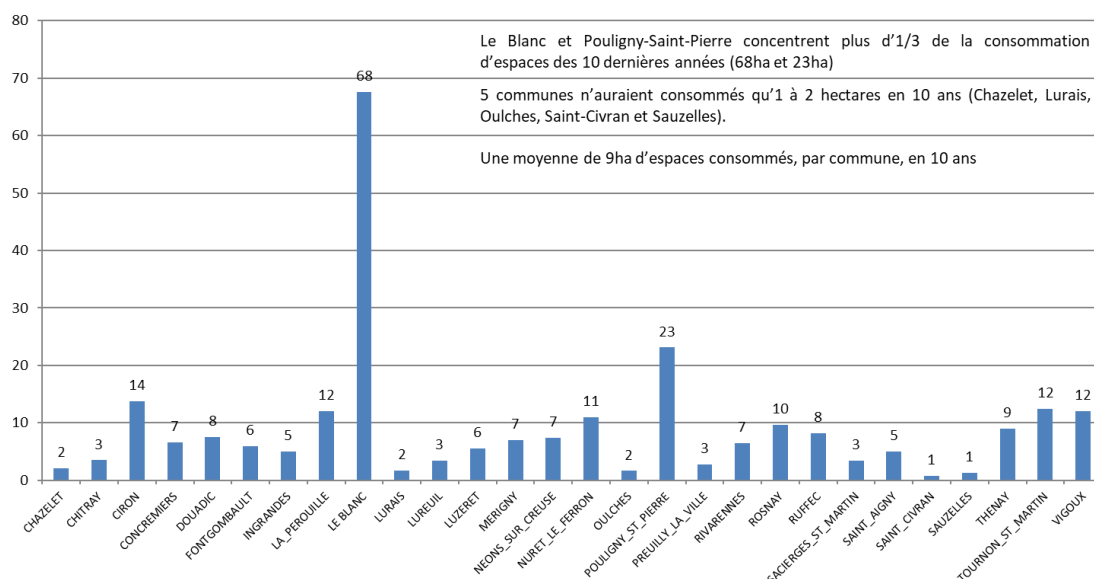
LA CONSOMMATION D'ESPACE ET L'OBJECTIF DE DENSIFICATION

UNE URBANISATION PASSEE CONSOMMATRICE D'ESPACES MAIS A L'ORIGINE DE POTENTIELS POUR DEMAIN

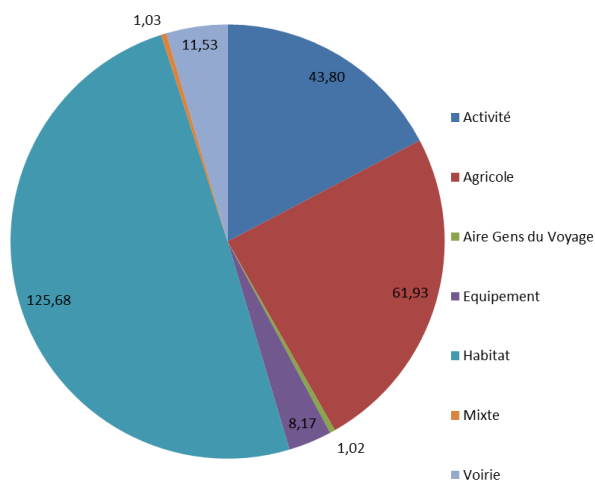
- Consommation foncière sur la Communauté de Communes de Brenne Val de Creuse entre 2004 et 2014 (en référence aux données disponible lors de la réalisation du diagnostic de la consommation foncière sur le territoire) :

256 ha consommés en 10 ans toutes activités confondues : résidentielle/économique/agricole

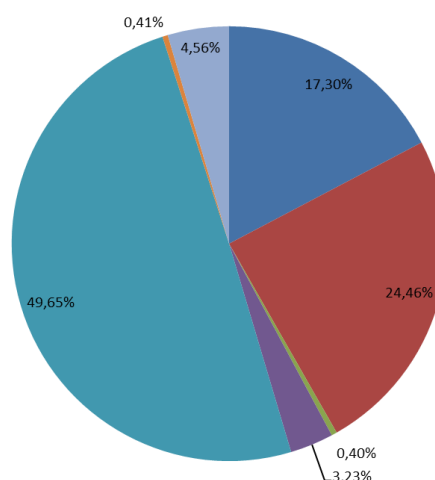
Consommation d'espace par commune entre 2004 et 2014



Répartition de la consommation d'espace par type d'activité entre 2004 et 2014 sur le territoire de Brenne-Val de Creuse, en hectare



Répartition de la consommation d'espace entre 2004 et 2014 sur le territoire de Brenne-Val de Creuse, en %



RETOUR SUR LE TRAVAIL D'ANALYSE DES POTENTIELS EN ENVELOPPE URBAINE REALISE DANS LE CADRE DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic de territoire a permis de mettre en exergue que les phases d'urbanisation passées ont contribué à la formation d'espaces « libres » à l'intérieur des principales enveloppes urbaines. Ces espaces « libres » pourront accueillir une partie des nouvelles constructions prévues sur le temps du PLUi.

Une première analyse, basée sur les principes d'analyse du SCoT, avec un ajustement par agrégation de la tâche urbaine, avait conclu à un total de 60 ha d'espaces « libres » à l'intérieur des principales enveloppes urbaines, sur lesquels 600 logements environ auraient pu être bâtis.

L'analyse cartographique du diagnostic foncier est présente en annexe du présent document.

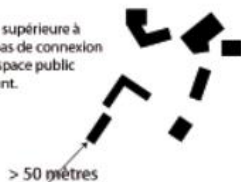
46

- Explication de la méthodologie du SCoT :

Etape 1

Identification des bâtiments du bourg.

Distance supérieure à 50m et pas de connexion par un espace public structurant.



Distance supérieure à 50m mais intégration du fait de la présence d'un espace public structurant.

> 50 mètres



berges du cours d'eau

Distance supérieure à 50m mais intégration du fait de la présence d'une infrastructure public structurant.



Etape 2

Tracé de la limite du bourg.



Légende



Espace public structurant



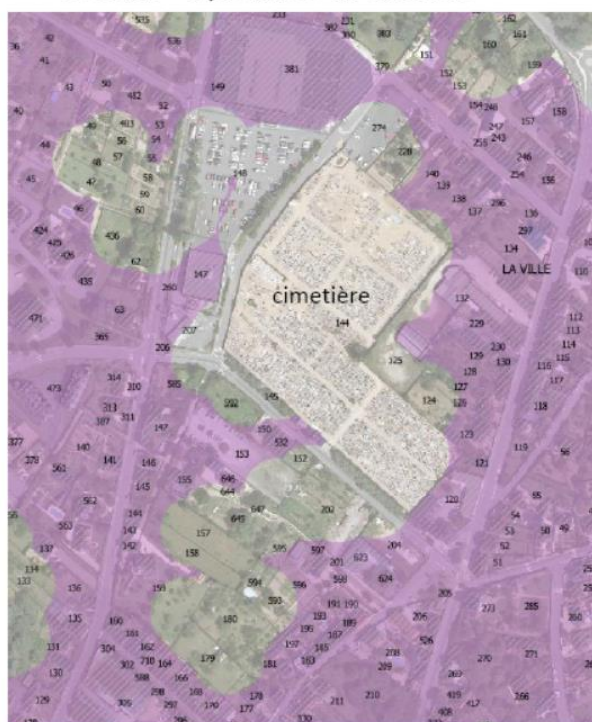
Le bourg, espace au sein duquel les PLU analysent les capacités de densification et de mutation.



La lisière du bourg, à concevoir comme un espace de transition entre espace urbanisé et espace agricole/naturel.

Exemples de rendu de la tâche urbaine (TU) des bourgs

Le Blanc – à proximité du cimetière



Méthode « SCoT » : agrégat des bâtis de + 20m² distants de moins de 50m



Méthode URBAN'ism : dilation-érosion : 40m – 28m

L'identification de trois typologies d'espaces « libres » avait permis une distinction entre des parcelles au potentiel « immédiat » (en vente ou à faible rétention foncière), des parcelles au potentiel « mutable » (rétention foncière plus importante et dont la vocation ne pourrait évoluer qu'à la suite d'un changement de propriétaire) et des parcelles ou groupements de parcelles au potentiel « nécessitant une réflexion d'ensemble » (une réflexion d'ensemble étant un préalable nécessaire pour assurer l'optimisation du site et la construction de plusieurs logements).

Aux yeux des élus, il est essentiel qu'une partie de ces espaces « libres » à l'intérieur de l'enveloppe urbaine puissent contribuer à la poursuite des objectifs démographiques du territoire. En effet, l'installation de nouveaux habitants à l'intérieur des principales enveloppes urbanisées contribuera à leur dynamisation, à réduire la consommation d'espaces agricoles et naturels mais surtout à réduire les besoins en déplacements du quotidien. Cet objectif a notamment été traduit dans le PADD par l'instauration d'un seuil minimum pour la construction de nouveaux logements, de 55% (305 logements environ) à réaliser à l'intérieur des enveloppes urbaines. Ce nombre permet d'exprimer de manière concrète la volonté des élus d'être plus vertueux que par le passé. Pour rappel, sur la période 2004-2014 seulement 2% des nouvelles constructions ont été réalisées à l'intérieur des enveloppes urbaines, alors même que les espaces « libres » identifiés aujourd'hui existaient déjà.

Ainsi, les espaces « libres » identifiés lors de la phase diagnostic pourraient théoriquement permettre d'atteindre l'objectif total de construction de logements affiché au PADD. L'avancement des réflexions et des études plus fines, en phase de traduction réglementaire, nous amènent à nuancer ce propos.

En effet, ce travail initial d'analyse a dû par endroit être affiné afin de prendre en compte des composantes non connues à l'époque. C'est pourquoi, à la marge, des différences peuvent apparaître entre les chiffres des potentiels urbains de la phase diagnostic et les chiffres des potentiels urbains détaillés dans ce présent rapport de justification.

LES PRINCIPAUX AJUSTEMENTS APPORTES AU TRAVAIL D'ANALYSE SUR LES POTENTIELS EN ENVELOPPE URBAINE (ESPACES « LIBRES »)

Les réflexions menées durant la rédaction du PADD ainsi que lors de la définition des zones urbaines en phase réglementaire ont eu pour effet la modification des limites initiales des enveloppes urbaines :

- Initialement, les enveloppes urbaines ont été dessinées « sur les secteurs actuellement construits et pouvant être ajustés en fonction de l'usage actuel du terrain, de l'emprise de la parcelle, de l'accessibilité au secteur ou de la densité du bâti environnant ». Les réflexions menées depuis ont permis d'affiner ces critères généraux. Dorénavant, sont inclus à l'enveloppe urbaine, en plus des espaces actuellement urbanisés :
 - les jardins privés à l'abandon et friches clôturées accessibles depuis la voirie principale, situés entre deux espaces construits et surtout coupés de l'espace agricole par une rupture paysagère franche (ruisseau, haie, boisement) ;
 - les parcelles encore cultivées mais très enclavées par le bâti et risquant à court terme d'être abandonnées, notamment celles encerclées sur leurs 3 ou 4 côtés par des voiries et des espaces agglomérés ;
 - les potentiels des villages et hameaux considérés comme structurants (justification « villages et hameaux structurants, zone UH ») ;
 - les parcelles en lisière de bourgs faisant l'objet d'un découpage sont incluses à l'enveloppe urbaine. Celles-ci doivent impérativement être desservies par les réseaux, notamment d'assainissement collectif.
- En revanche, d'autres secteurs ont été retirés des enveloppes urbaines des bourgs :
 - les espaces libres situés entre deux enveloppes urbaines éloignées de plus de 100m l'une de l'autre (distance de 100m mesurée à partir des dernières constructions principales de ces enveloppes urbaines) ;
 - les sites de châteaux ou sites d'exploitations agricoles en lisière de bourgs ;
 - les STEP et cimetières en dehors des bourgs ;
 - les espaces boisés en lisière de bourgs ;
 - les espaces construits en lisière de bourg mais séparés du bourg par une voie principale ou séparés du bourg par un espace agricole de part et d'autre d'une voie ;
 - les fonds de parcelles sur lesquelles les constructions en double rideau ne sont pas souhaitées ;
 - les parcelles en zone rouge du PPRI ;

L'analyse initiale des espaces « libres » a également été modifiée par rapport à la nature même de ces espaces « libres » :

- D'abord, de nouvelles catégories d'espaces « libres » ont été formulées : potentiels « immédiats » (conservés) ; potentiels « mutables » (conservés) ; potentiels faisant l'objet d'une OAP « en densification » (en remplacement d'une partie des potentiels nécessitant une réflexion d'ensemble) ;
- Aussi, certains potentiels ont été intégrés à une autre catégorie que celle imaginée initialement : pour prendre en compte le fait qu'un potentiel n'est pas inclus à une OAP ; pour prendre en compte le fait que certains potentiels seront plus difficiles à construire que d'autres dans la temporalité de ce PLUi.
- Enfin, certains potentiels ont été retirés, ou à l'inverse ajoutés. Par exemple, certains espaces « libres » pourtant localisés en enveloppe urbaine sont soumis à un zonage 2AU, A, N... conformément au projet envisagé par la collectivité, interdisant ainsi leur constructibilité (maintien d'une exploitation d'élevage en bord de lisière urbaine, interdiction de nouvelles constructions d'habitations dans les secteurs de jardins, secteurs en enveloppe urbaine mais dont les réseaux nécessaires à leur desserte ne sont pas à proximité pour les zones 2AU, etc.).

UN POTENTIEL EN ENVELOPPE URBAINE REMANIE, ESTIME A 300 LOGEMENTS ENVIRON

Sur le temps d'application du PLUi, les élus souhaitent une utilisation optimale de leurs espaces « libres ». Néanmoins, ils se veulent réalistes et ont conscience que la majorité de ces potentiels ne sera pas utilisée. Le diagnostic nous rappelle d'ailleurs que seulement 2% des constructions nouvelles sur les 10 années passées se sont réalisées dans les enveloppes urbaines et que les espaces « libres » identifiés existent depuis longtemps. En réalité, les constructions en Brenne Val de Creuse se réalisent rarement en enveloppe urbaine car :

- Il ne s'agit pas d'un territoire où le marché de l'immobilier est tendu ;
- Des parcelles font l'objet d'une forte rétention foncière ;
- Les terrains en vente ne sont pas adaptés à la demande : prix élevés, localisation, configuration, etc.
- Certains propriétaires ne sont pas connus ;
- Quelques biens font l'objet d'une succession compliquée.

Partant de ce constat, le scénario retenu permet de considérer que l'ensemble des potentiels ne sera pas construit dans les 10 ans, certains terrains seront construits ultérieurement. Ainsi, un pourcentage a été appliqué aux quatre catégories de potentiels en fonction de leur probabilité de réalisation :

- Potentiels « immédiats » et OAP « en densification » → 75% du potentiel retenu : probabilité de réalisation plus forte car les terrains et leur organisation sont propices à l'urbanisation ;
- Potentiels « mutables » → 30% du potentiel retenu : probabilité de réalisation faible en raison de la forte rétention qui s'applique aux terrains ou des actions complexes à mettre en œuvre préalablement à leur urbanisation (remembrement urbain, démarches de biens sans maître...). En outre, la division des grands terrains n'est pas une pratique courante sur le territoire rural de la Communauté de Communes de Brenne Val de Creuse.

Au total, le potentiel retenu pour les espaces « libres » en enveloppe urbaine est d'environ 312 logements (pour un potentiel brut d'environ 600 logements). Ce potentiel identifié permet de couvrir strictement l'objectif affiché au PADD de 55% de réalisation des nouveaux logements à l'intérieur des enveloppes urbaines (305 logements environ). Un potentiel de 250 logements est encadré par les OAP en densification.

Certes, ce nombre important de potentiels permet d'atteindre cet objectif de 55% affiché au PADD. Néanmoins, il risque de créer des déséquilibres entre les bourgs qui disposent de potentiels et ceux qui n'en disposent pas. En effet, les potentiels sont répartis de manière inégale entre les différentes enveloppes urbaines du territoire. Par exemple, le bourg principal de Sauzelles ne présente qu'un potentiel de 1 logement (retenu). Aussi, les potentiels identifiés sur les villages et hameaux de Sauzelles ou encore la Pérouille, sont plus nombreux que ceux présents dans les bourgs principaux de ces deux communes.

C'est pour cette raison, et pour que chacune des communes puisse atteindre son objectif propre en logements, que des surfaces en extension doivent être prévues sur certaines enveloppes urbaines.

Pour rappel, chaque commune s'est donnée un objectif en logement à atteindre (cf. : 01c, Rapport de Présentation, justification, « explication des choix retenus pour l'établissement du PADD ») repris dans le tableau ci-contre, pour un total d'environ 550 logements à réaliser d'ici 2030 (objectif PADD).

Objectifs en logements à l'échelle de groupe de communes :

Groupe de communes selon le PADD	Commune concernée	Objectif cumulé de production de logement	% dans la production en logements de CCBVC	Nombre de logement projetée par réoccupation de l'existant	Nombre de logements projetée en construction neuve.
Centralité	Le Blanc	375	45%	125	250
Pôle relais de services	Tournon-Saint-Martin	50	6%	15	35
Commune satellite	Poulligny-Saint-Pierre Rivarennes Thenay	75	9%	25	50
Communes rurales	23 autres communes	325	40%	110	215

CCBVC	Totale	825	100%	275	550
-------	--------	-----	------	-----	-----

COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS EN LOGEMENTS

Le règlement du PLUi permet la réalisation d'environ 935 logements sur le temps du PLUi (cf. : tableau ci-dessous), dont environ, 270 logements par changement de destination ou reconquête du parc vacant, 312 logements neufs retenus en enveloppe urbaine et 353 logements envisagés en extension.

- Pour rappel, le PADD fixe un objectif en construction neuf de 820 logements sur la période 2018-2030 permettant une augmentation de la population d'environ 820 individus.

Ainsi, les objectifs de développement démographique et de production de logements affichés au PADD sont bien respectés, voire même légèrement dépassés (+14%). Ce dépassement est à relativiser car la majorité des logements est prévue soit au sein des dents creuses dont la rétention foncière est forte soit dans le cadre d'OAP sur des emprises (en densification ou en extension) regroupant plusieurs propriétaires et sur lesquelles les communes n'ont aucune maîtrise foncière. Le temps du projet pouvant être relativement long, une partie du foncier libre de construction le restera en 2030.

- Pour rappel, le PADD fixe un objectif en construction de 55% des logements neufs à l'intérieur des enveloppes urbaines.

Le potentiel retenu de densification de l'enveloppe urbaine étant d'environ 312 logements neuf sur les 665 rendu possible par le PLUi, le rapport est de l'ordre de 47% à l'intérieur de l'enveloppe urbaine et 53% en extension.

- Pour rappel, le PADD fixe un objectif de création de 70 logements locatifs sociaux.

Ainsi, avec une production à minima de 46 logements locatifs sociaux encadrée par les OAP, 7 logements locatifs sociaux seront à produire par réhabilitation de l'existant au sein des secteurs constructibles et le delta de LLS sera comblé, voire dépassé, lors de l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU, notamment sur les communes de Le Blanc et de Tournon-Saint-Martin. Les objectifs de production de logements locatifs sociaux sont respectés.

- Pour rappel, le PADD fixe une limite de 25 ha pour la consommation d'espaces en extension urbaine pour satisfaire les besoins en logements.

Ainsi, les objectifs de limitation de la consommation d'espace ne sont pas strictement ceux exprimés dans le PADD du PLUi, puisque 30 ha environ de zone en extension des enveloppes urbaines (zones 1AUh et 2AU confondues) sont délimitées sur le zonage. Toutefois, parmi ces zones en extension dessinées, une bonne moitié ne devrait probablement pas être ouverte à l'urbanisation dans les 9 années d'application du PLUi (faible pression foncière, forte rétention foncière des propriétaires, morcellement parcellaire, etc.) et sera reclassée en zone A ou N. Ainsi, avec cette probabilité, ce sont 22,5 ha (cf : tableau et

extraits de plans ci-dessous) de zones en extensions qui sont dessinées sur le PLUi, soit en deçà de la limite fixée par le PLUi.

Tableau Bilan

Zones en extension des enveloppes urbaines dédiées à l'habitat, ouvertes à l'urbanisation (1AU et U)	Zones en extension des enveloppes urbaines dédiées à l'habitat, fermées à l'urbanisation (2AU)	Zones en extension
15 ha	15 ha	30 ha

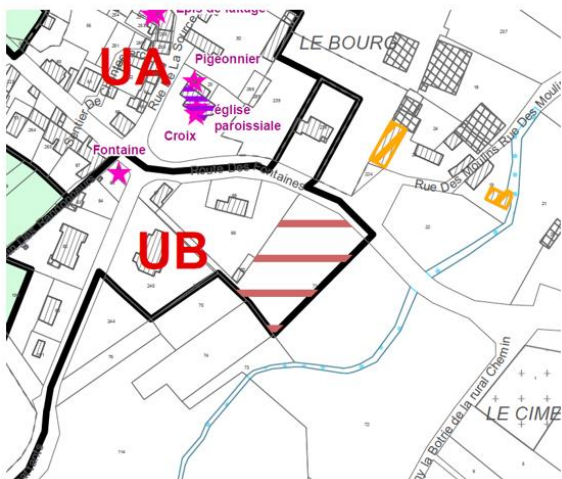
Tableau Bilan, avec une probabilité d'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU de 50%

Zones en extension des enveloppes urbaines dédiées à l'habitat, ouvertes à l'urbanisation (1AU et U)	Zones en extension des enveloppes urbaines dédiées à l'habitat, fermées à l'urbanisation (2AU)	Zones en extension
15 ha	7,5 ha	22,5 ha

Zones de projet en densification et extension du tissu urbain existant :

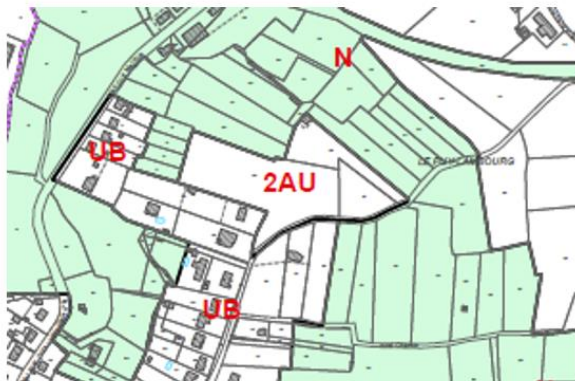
Commune de Saint-Aigny :

- Secteur concerné par une OAP
- 0,2 ha en extension



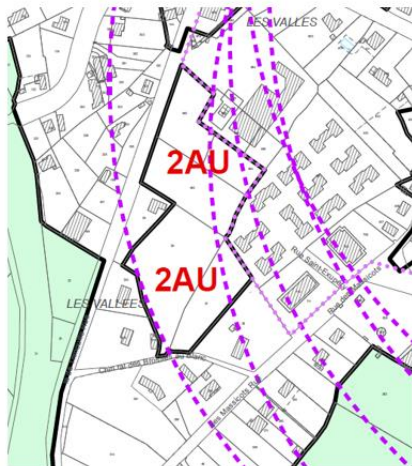
Commune de Le Blanc :

- Secteur en zone 2AU
- 1,5 ha en extension



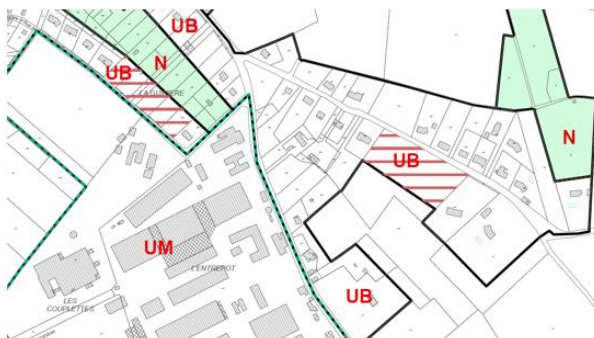
Commune de Le Blanc :

- Secteur en zone 2AU
- 1,6 ha en densification



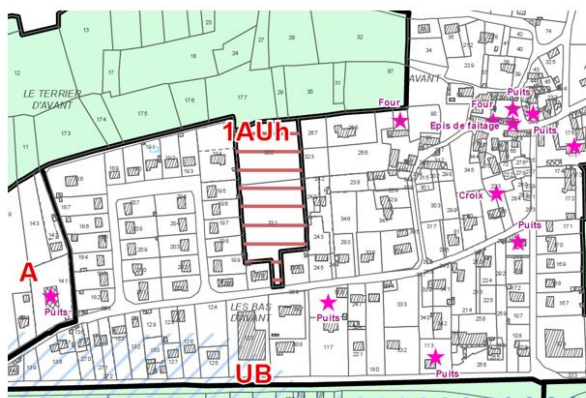
Commune de Le Blanc :

- Secteurs concernés par une OAP
- 1,4 ha en densification



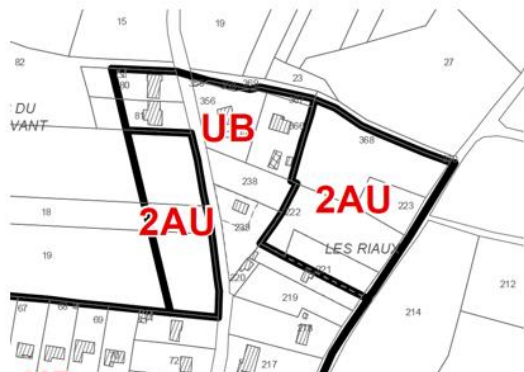
Commune de Le Blanc :

- Secteur concerné par une OAP
- 1 ha en densification



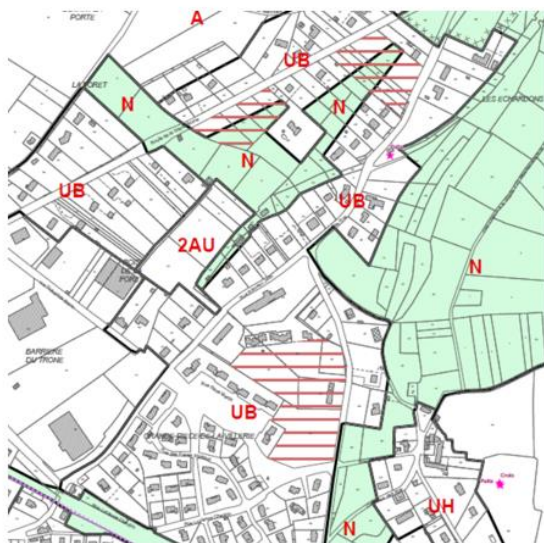
Commune de Le Blanc :

- Secteurs 2AU pour de l'habitat
- 1,5 ha en extension



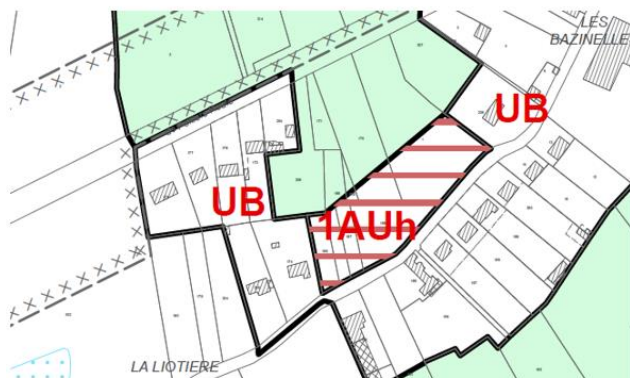
Commune de Le Blanc :

- Secteurs concernés par des OAP ou fermés à l'urbanisation
- 4,7 ha en densification

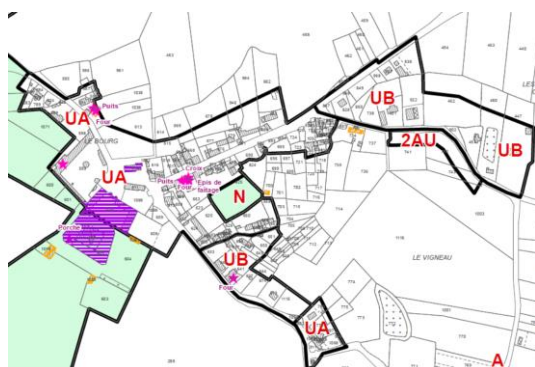


Commune de Le Blanc :

- Secteur concerné par une OAP
- 0,7 ha en densification



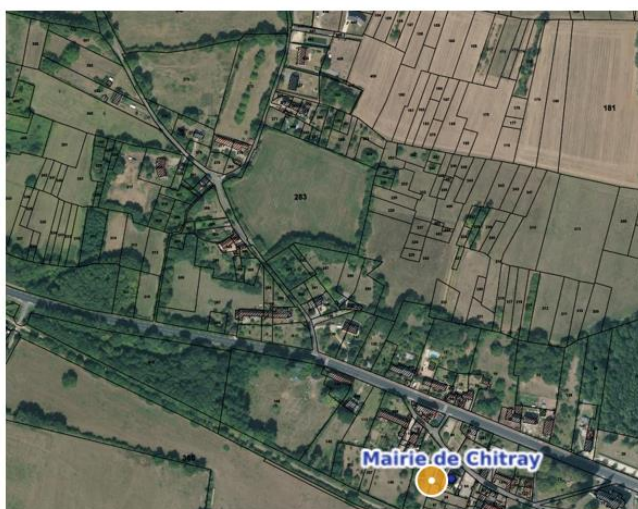
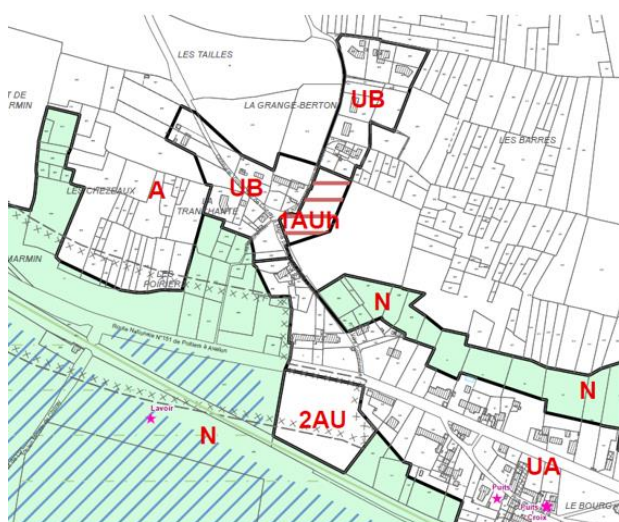
Commune de Chazelet :



secteur en extension fermé à l'urbanisation (0,41ha)

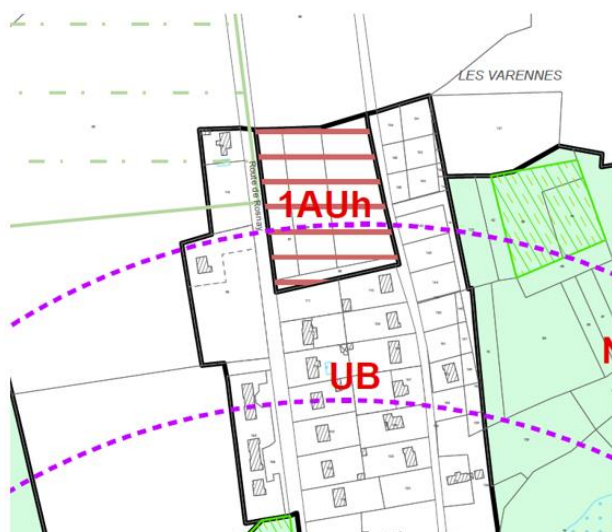
Commune de Chitray :

- Secteur concerné par une OAP
- 0,3 ha en extension



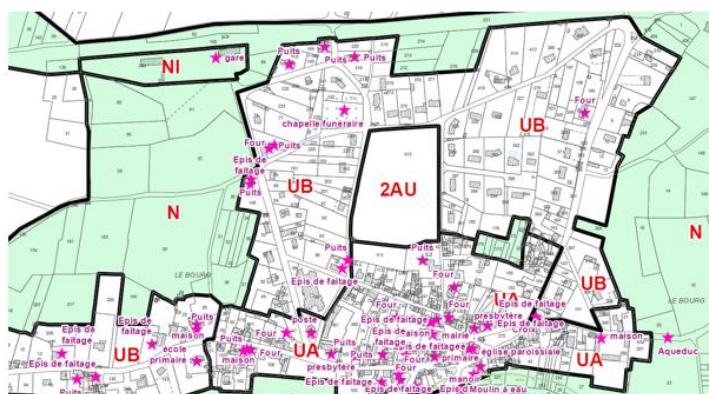
Commune de Ciron :

- Secteur concerné par une OAP
- 1 ha en densification
- A noter : le secteur est déjà aménagé (ne pas se fier à l'image aérienne)



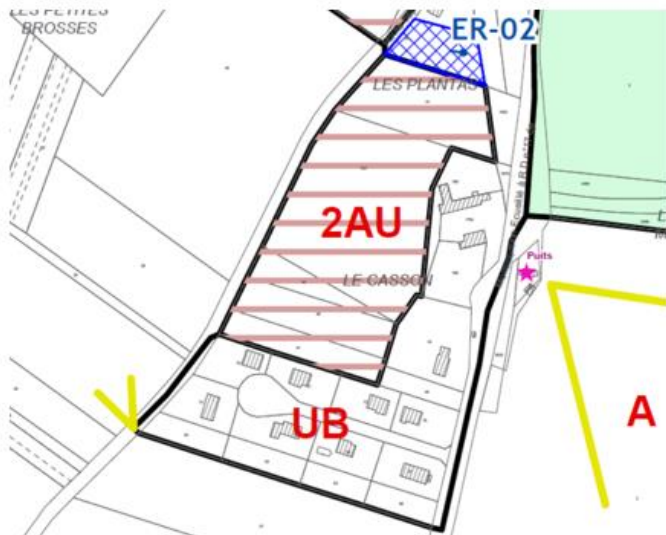
Commune de Concremiers :

- Secteur en zone 2AU
- 2 ha en densification



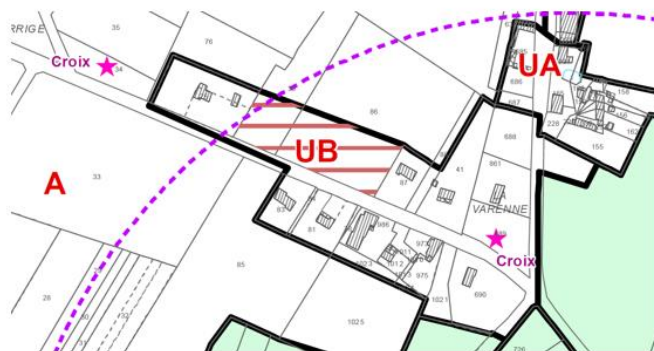
Commune de Douadic :

- Secteur concerné par une OAP
- 2,1 ha en densification
- Secteur fermé à l'urbanisation



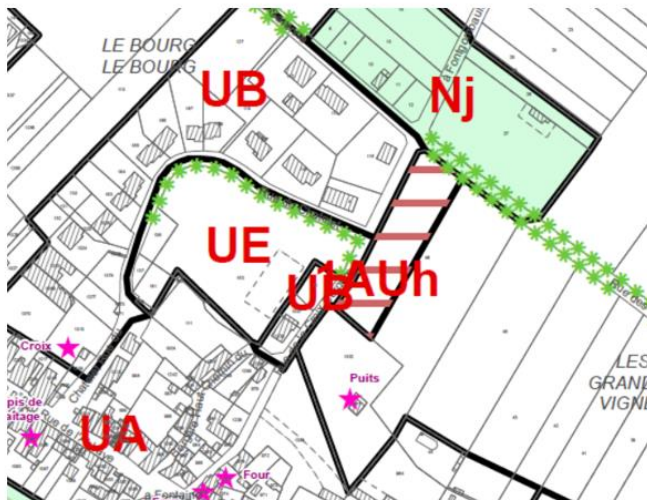
Commune de Douadic :

- Secteur concerné par une OAP
- 0,6 ha en densification
- A noter : de nouvelles constructions se sont implantées autour du site (ne pas se fier à l'image aérienne)



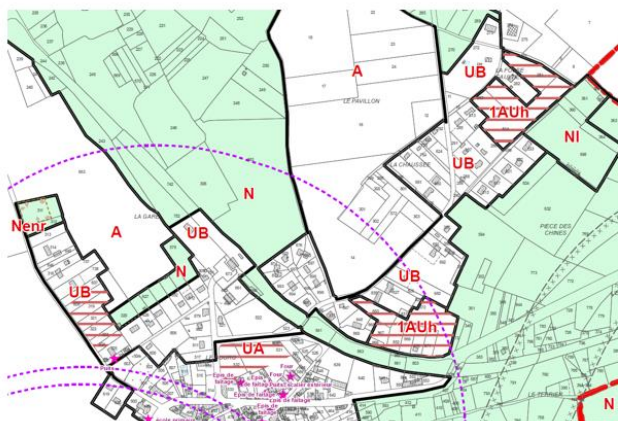
Commune de Fontgombault :

- Secteurs concernés par une OAP
- 0,3 ha en extension



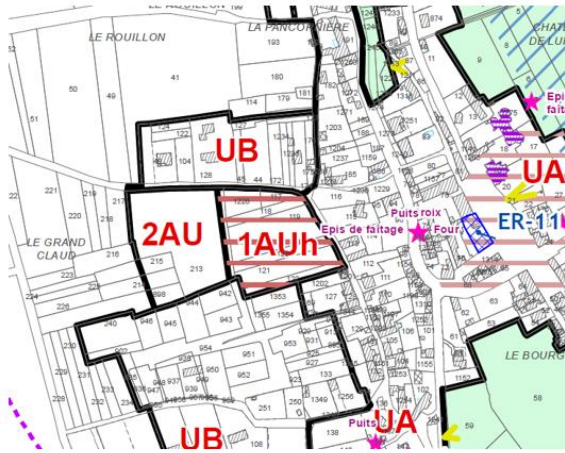
Commune d'Ingrandes :

- Secteurs concernés par une OAP
- 0,6 ha en extension (secteurs 1AUh Sud-Est)
- 3,1 ha en densification (les autres secteurs)



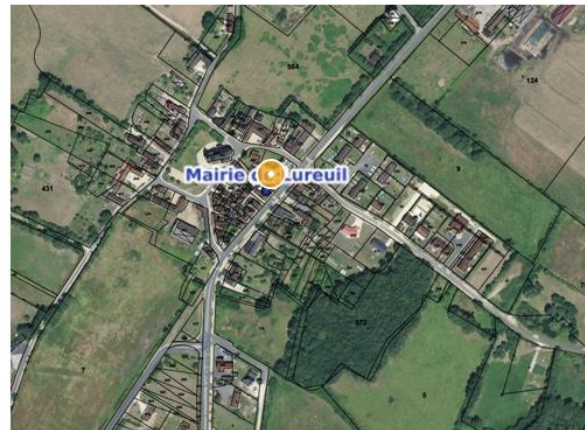
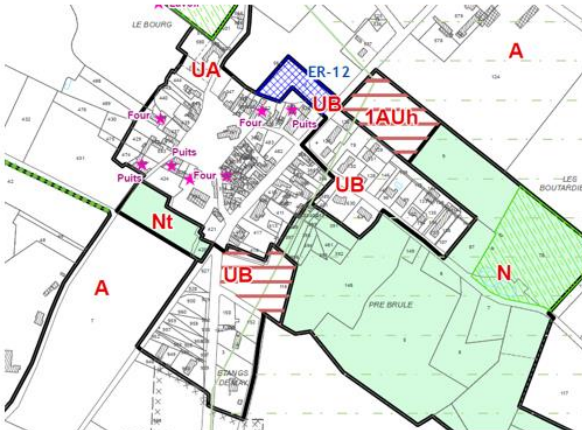
Commune de Lurais :

- Secteur concerné par une OAP + une zone 2AU
- 0,7 ha en densification pour l'OAP
- 0,7 ha en extension pour la zone 2AU



Commune de Lureuil :

- Secteurs concernés par des OAP
- 0,8 ha en extension (secteur Nord)
- 0,6 ha en extension (secteur Sud)



- Secteur en 2AU
- 0,5 ha en extension

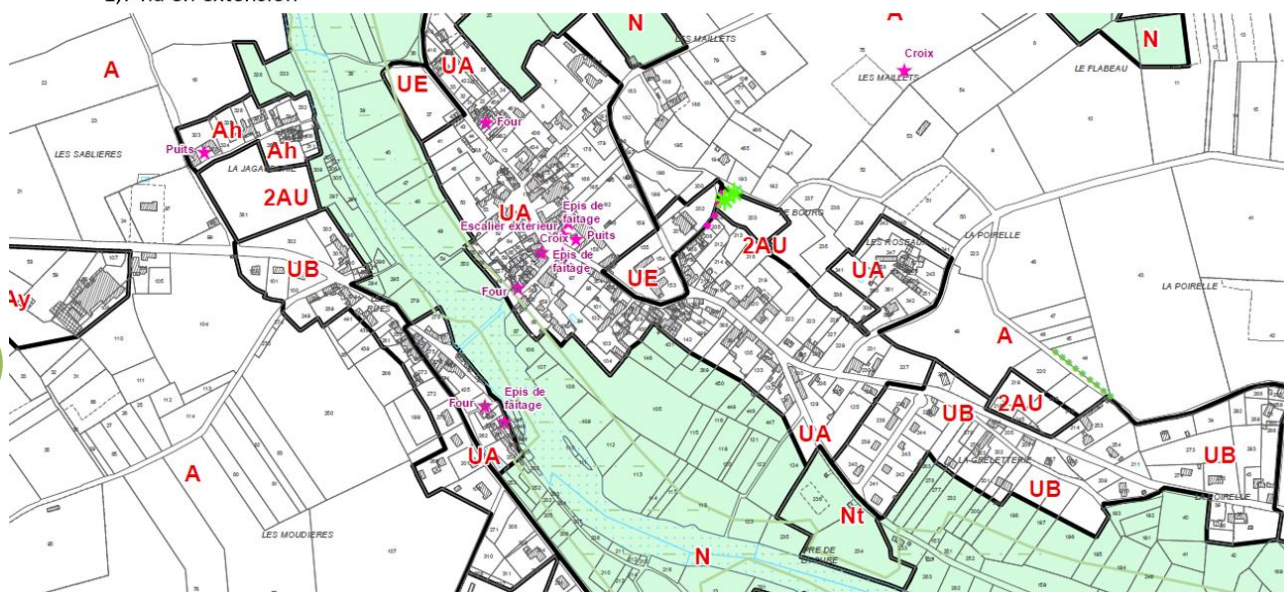


- Secteur en 2AU
- 0,3 ha en extension



Commune de Mérigny :

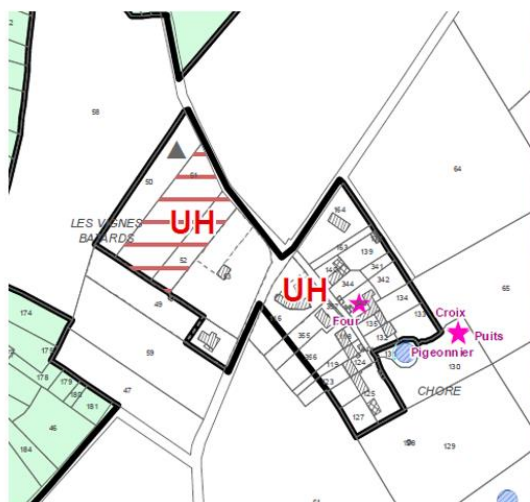
- 3 Secteur en 2AU
- 1,7 ha en extension



60

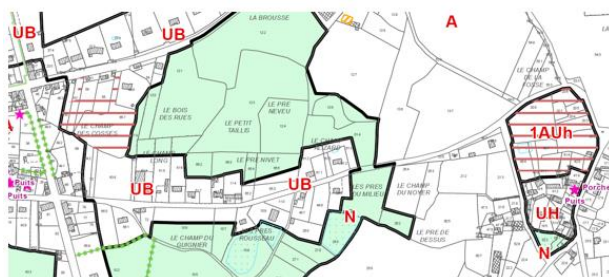
Commune de Néons-sur-Creuse :

- Secteur concerné par une OAP
- 0,6 ha en densification
- A noter : une construction s'est implantée sur le côté Nord de la parcelle (ne pas se fier à l'image aérienne)



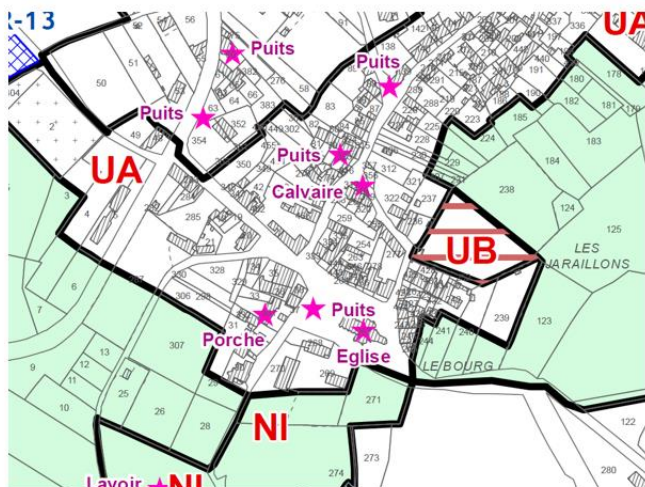
Commune de Nuret-le-Ferron :

- Secteurs concernés par des OAP
- 1 ha en densification (secteur Ouest)
- 1,7 ha en extension (secteur Est)



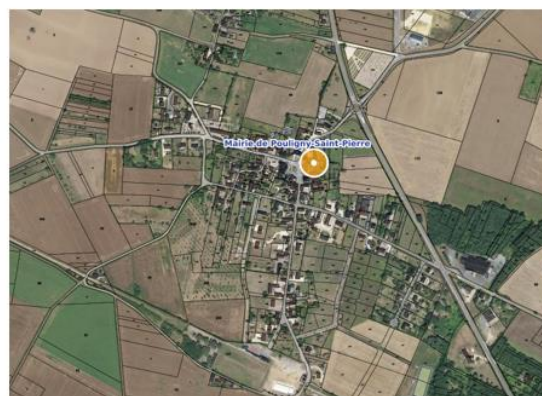
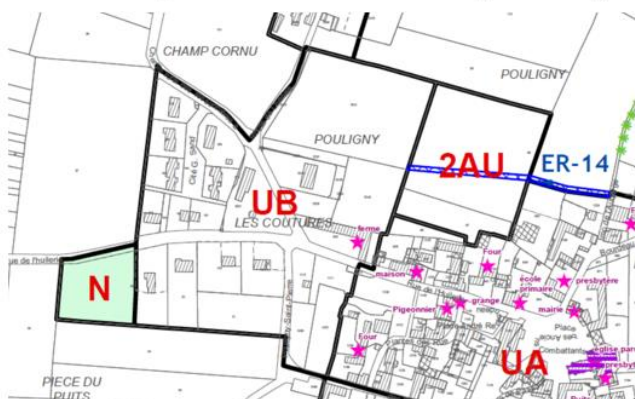
Commune d'Oulches:

- Secteur concerné par une OAP
- 0,3 ha en extension



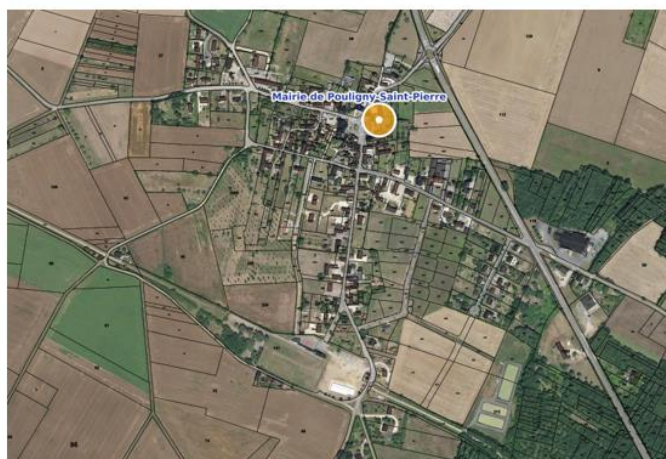
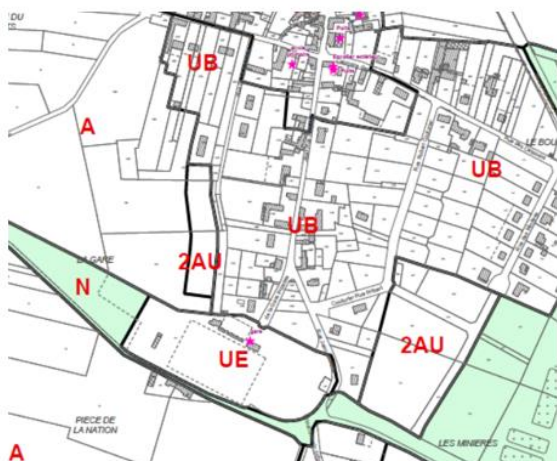
Commune de Pouiligny-Saint-Pierre:

- 1,1 ha en densification
- A noter : la partie Ouest du site est déjà aménagée (ne pas se fier à la photo aérienne)



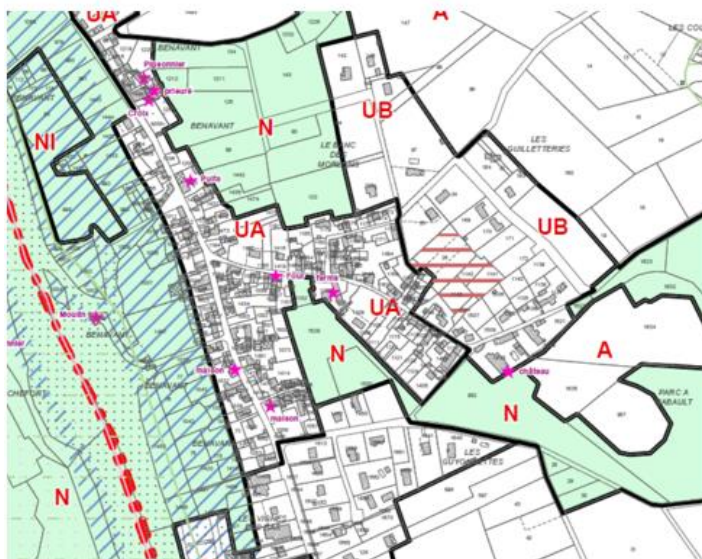
Commune de Pouiligny-Saint-Pierre:

- 2 secteurs en zones 2AU
- 2,7 ha en extension



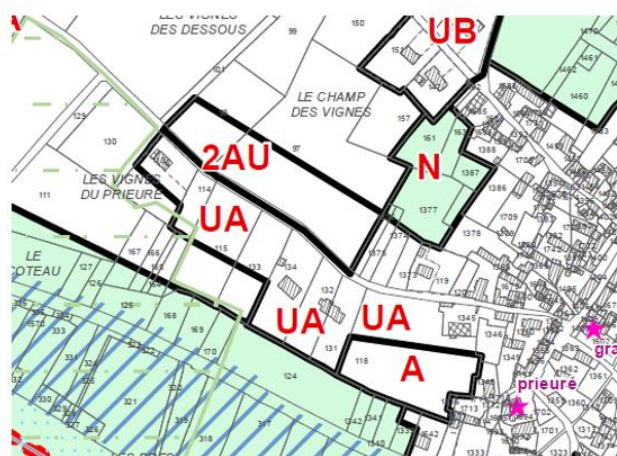
Commune de Pouligny-Saint-Pierre:

- 0,7 ha en densification



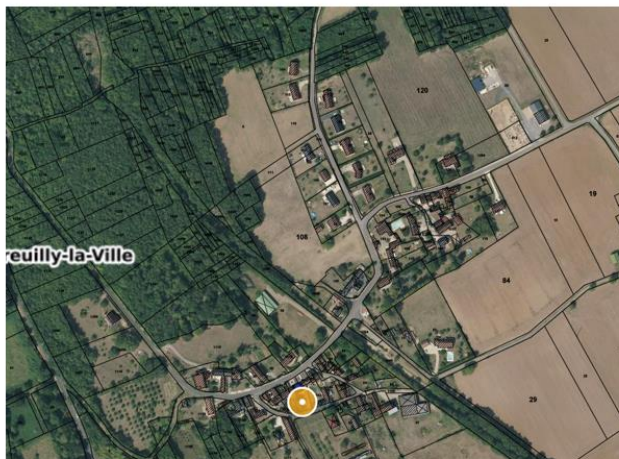
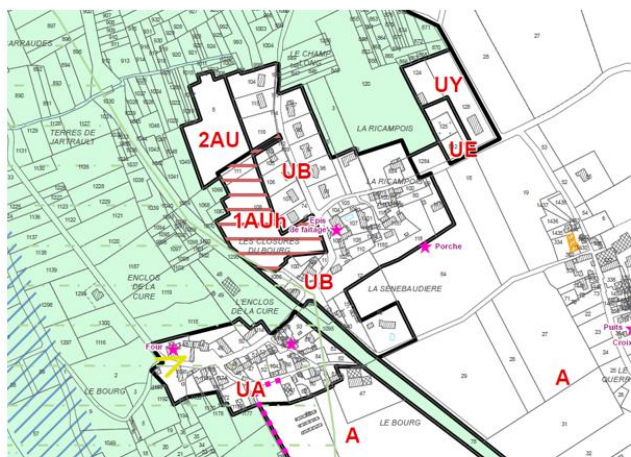
Commune de Pouligny-Saint-Pierre:

- Secteur en 2AU
- 0,8 ha en extension



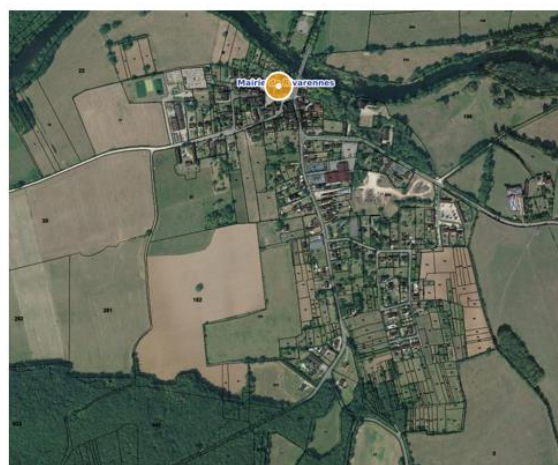
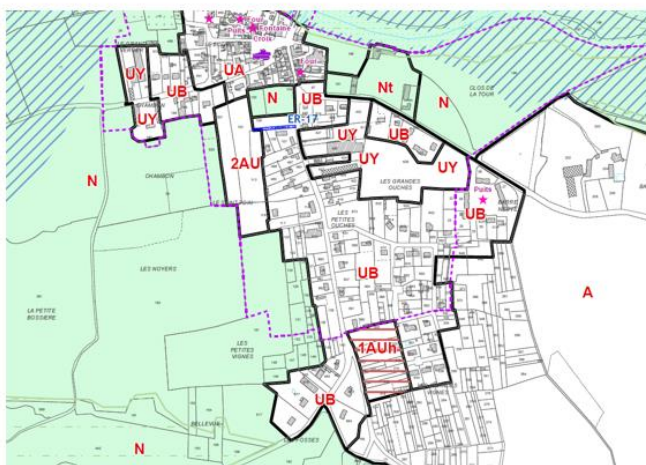
Commune de Preuilly-la-Ville:

- Secteurs de développement du bourg
- 1,8 ha en extension



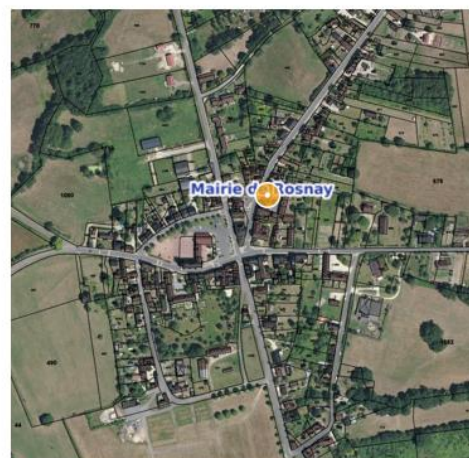
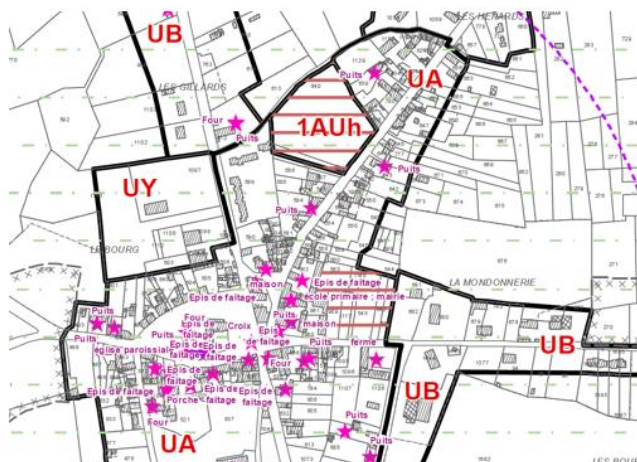
Commune de Rivarennnes :

- Secteurs de développement du bourg
- 1,1 ha en densification (secteur concerné par l'OAP)
- 1,7 ha en extension (secteur 2AU)



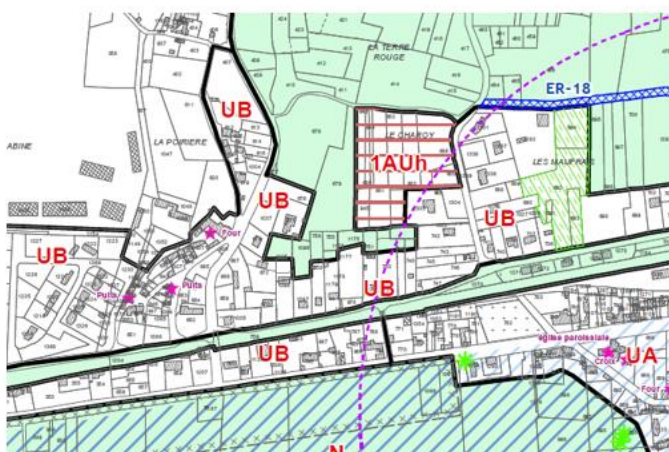
Commune de Rosnay :

- Secteurs concernés par des OAP ;
- 1,5 ha en densification



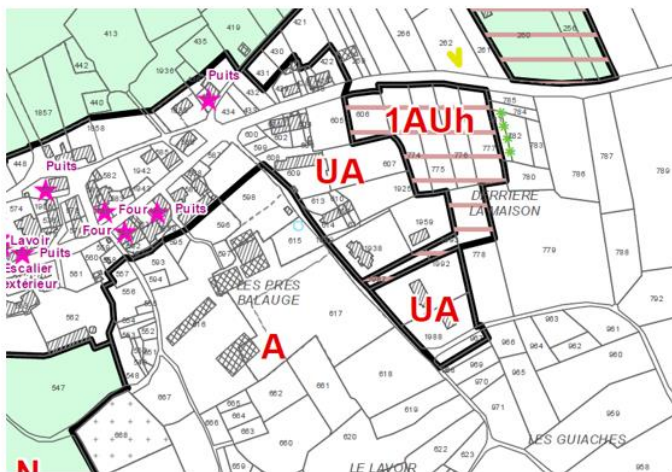
Commune de Ruffec :

- Secteur concerné par une OAP ;
- 1,4 ha en extension



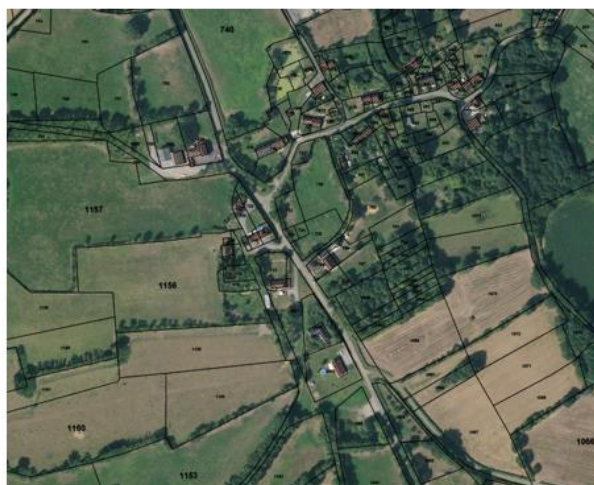
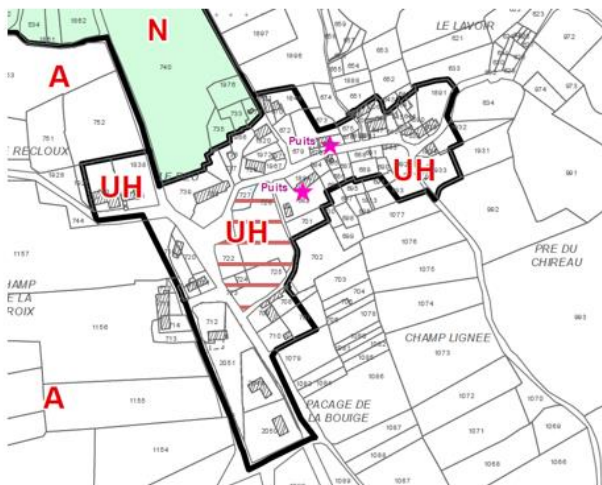
Commune de Sacierges-Saint-Martin:

- Secteur concerné par une OAP ;
- 0,9 ha en extension



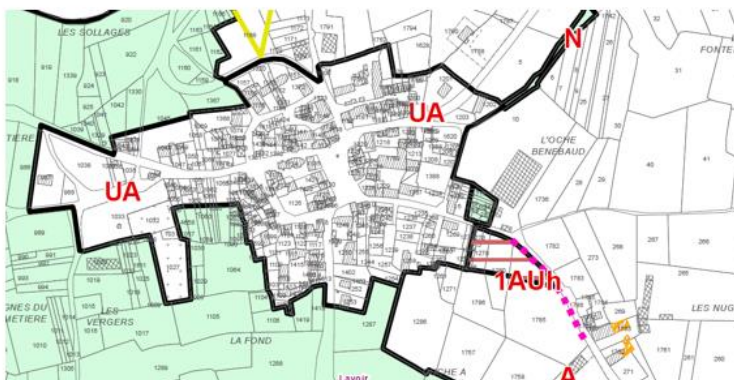
Commune de Sacierges-Saint-Martin:

- Secteur concerné par une OAP ;
- 0,5 ha en densification



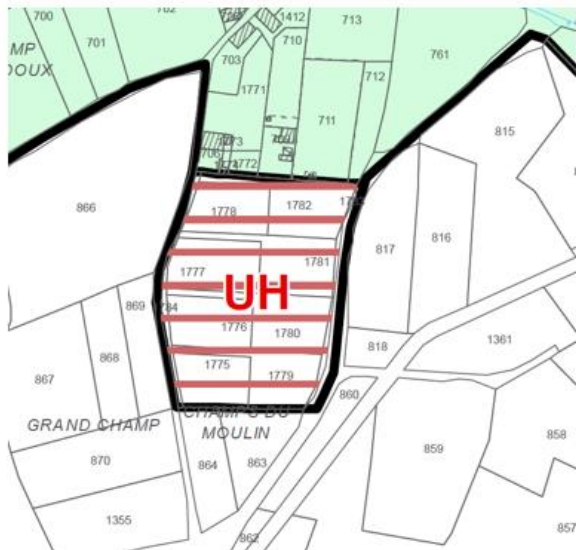
Commune de Saint-Civran :

- Secteur concerné par une OAP ;
- 0,3 ha en extension.



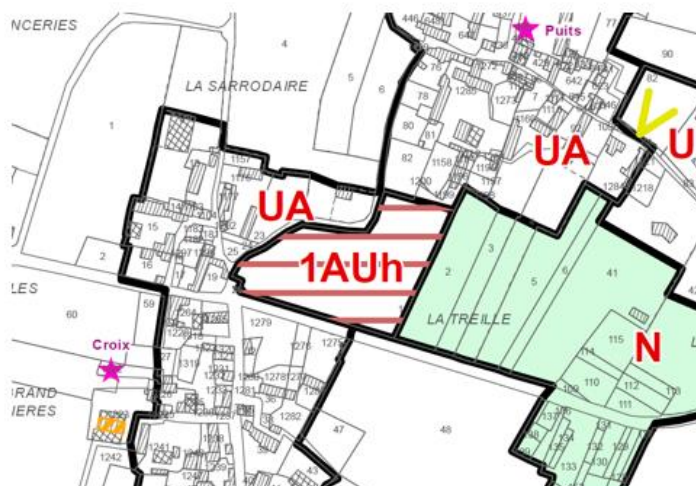
Commune de Saint-Civran :

- Secteur concerné par une OAP ;
- 1,3 ha en densification
- A noter : le secteur est déjà viabilisé (ne pas se fier à la photo aérienne)



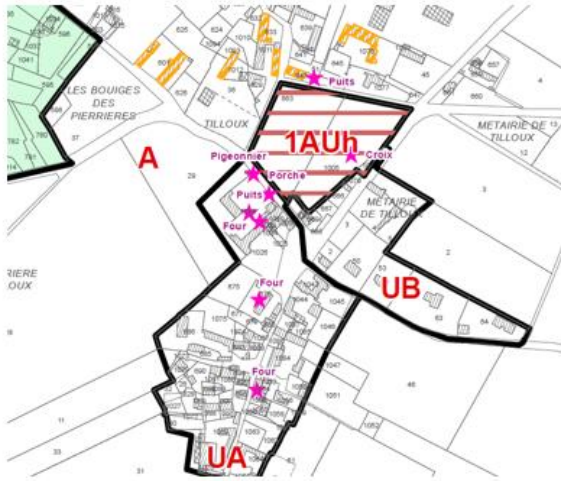
Commune de Sauzelle :

- Secteur concerné par une OAP ;
- 0,8 ha en extension



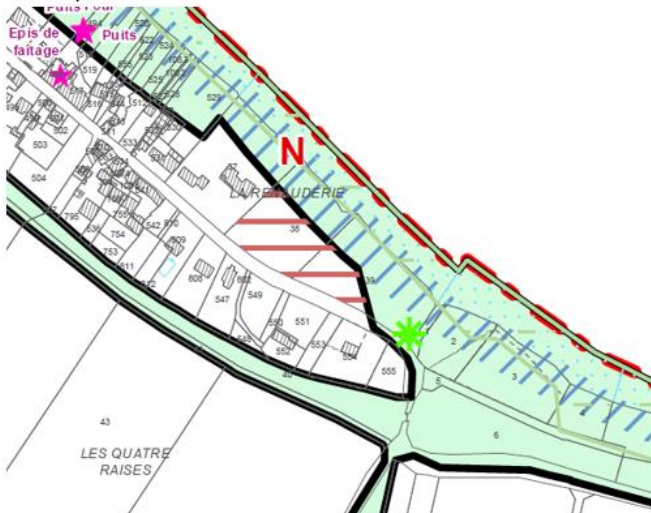
Commune de Sauzelle :

- Secteur concerné par une OAP ;
- 1,1 ha en extension



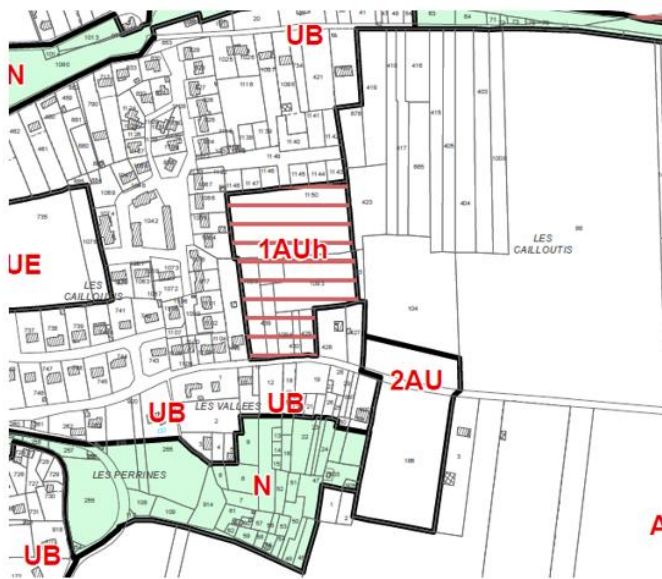
Commune de Thenav :

- Secteur concerné par une OAP ;
- 0,4 ha en densification



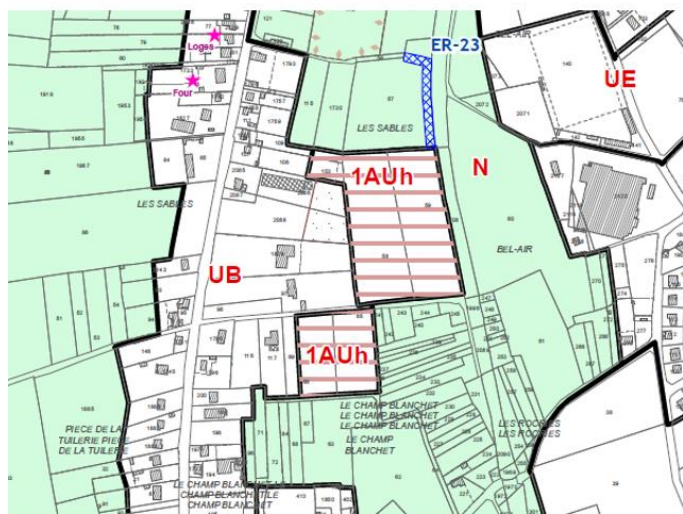
Commune de Thenay :

- Secteurs en développement du bourg
- 3,3 ha en extension au total pour les deux zones



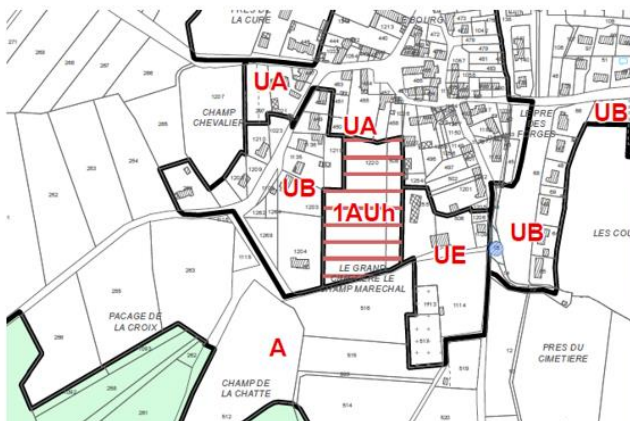
Commune de Tournon-Saint-Martin:

- Secteurs concernés par des OAP
- 2,7 ha en extension au total pour les deux zones



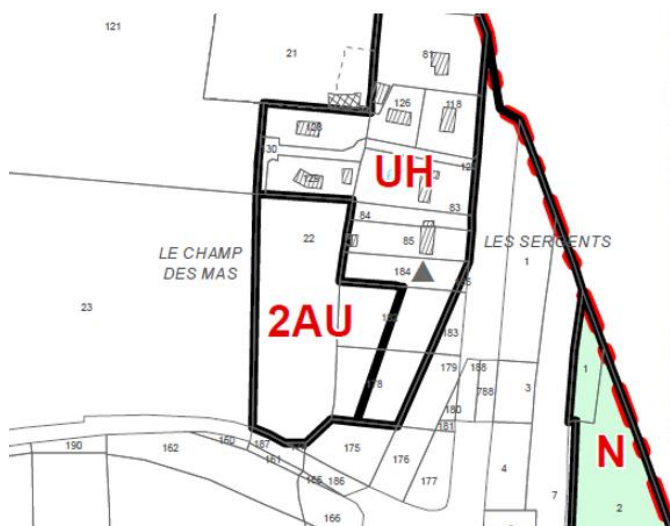
Commune de Vigoux:

- Secteur concerné par une OAP
- 1,2 ha en densification



Commune de Vigoux:

- Secteur en 2AU
- 1 ha en extension



	1AU/U dens.	2AU dens.	1AU/U ext.	2AU ext.
Saint aigny			0,2	
Le Blanc				1,5
Le Blanc		1,6		
Le Blanc	1,4			
Le Blanc	1			
Le Blanc				1,5
Le Blanc	4,7			
Le Blanc	0,7			
Chazelet				0,4
Chitray			0,3	
Ciron	1			
Concremiers		2		

Douadic		2,1		
Douadic	0,6			
Fontgombault			0,3	
Ingrandes	3,1		0,6	
Lurais	0,7			0,7
Lureuil			1,4	
Luzeret				0,5
Luzeret				0,3
Mérigny				1,7
Néon sur Creuse	0,6			
Nuret-le-Ferron	1		1,7	
Oulches			0,3	
Pouigny		1,1		
Pouigny				2,7
Pouigny	0,7			
Pouigny				0,8
Preuilly			1,1	0,7
Rvarennnes	1,1			1,7
Rosnay	1,5			
Ruffec			1,4	
Sacierges			0,9	
Sacierges	0,5			
Saint Civran			0,3	
Saint Civran	1,3			
Sauzelle			0,8	
Sauzelle			1,1	
Thenay	0,4			
Thenay			1,9	1,4
Tournon			2,7	
Vigoux	1,2			
Vigoux				1
SOMME	21,5	6,8	15	14,9

COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS EN DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE ET DE REDUCTION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Le règlement graphique du PLUi prévoit donc la localisation de 4 zones 1AUy (économie) en extension de l'enveloppe urbaine, d'une superficie totale d'environ 21,3 ha (concentrée essentiellement sur la commune de Le Blanc pour le développement de la zone d'activités des Daubourgs).

Pour rappel, le DOO du SCoT autorise un maximum de 26 ha en extension des enveloppes urbaines pour le développement de zones économiques et le PADD en prévoit 25 ha. Les aménagements nécessaires à l'installation de entreprises sont projetés selon un aménagement d'ensemble. Les secteurs économiques ouverts à l'urbanisation ne seront pas tous occupés à horizon 2030. Toutefois, dans la programmation des besoins et la rentabilisation des opérations de viabilisation, les élus ont décidé d'inscrire les 21,3ha prioritaire au développement économiques dans le PLU.

Ainsi les objectifs en développement économique et de modération de la consommation d'espace affichés au SCoT sont compatibles avec le projet de développement du PLUi de la Communauté de Commune de Brenne Val de Creuse.

COMPATIBILITE AVEC LES OBJECTIFS D'ORGANISATION TERRITORIALE

Le règlement de PLUi associé au document d'OAP permet aux communes pôles d'affirmer leur place dans le fonctionnement du territoire intercommunal. Pour rappel, le PADD fixe un objectif en construction de :

- 45% des logements à réaliser sur le pôle majeur du Blanc ;
- 6% des logements à réaliser sur le pôle relais de Tournon-Saint-Martin ;
- 9% sur les 3 bourgs satellites de Pouligny-Saint-Pierre, Rivarennnes et Thenay ;
- 40% sur les 23 autres communes de l'intercommunalité.

La commune du Blanc offre un potentiel d'environ 128 logements neufs au sein des OAP. Complété par le comblement des quelques dents creuses du tissu urbain existant, l'ouverture à l'urbanisation des zones 2AU et la réhabilitation de logements vacants, le PLUi permet d'atteindre l'objectif de 45% des constructions au sein du pôle majeur.

La commune de Tournon-Saint-Martin, offre au sein des OAP un potentiel de 42 logements neufs. Complété par le comblement des quelques dents creuses du tissu urbain existant et la réhabilitation de logements vacants, le PLUi permet d'atteindre l'objectif de 6% des constructions au sein de ce pôle-relais.

Les communes satellites offrent un potentiel d'environ 97 logements au sein des OAP. Ce seul potentiel dépasse les objectifs du PADD fixé à environ 75 logements à produire (nouvelles constructions et réhabilitation du parc ancien) dont une cinquantaine en constructions neuves.

Pour les autres communes, le potentiel de construction au sein des OAP est d'environ 258 logements. Ce seul potentiel dépasse les objectifs du PADD fixé à environ 215 logements en constructions neuves.

Ainsi, l'organisation territoriale affichée au PADD est bien respectée dans son ensemble même si le potentiel des communes rurales surpasse les objectifs du PADD créant ainsi un léger déséquilibre dans l'armature projetée.

1. DEVENIR UN TERRITOIRE CONNECTE, ACCUEILLANT LES INITIATIVES ECONOMIQUES ET SOCIALES

Axe	Objectif	Prescription	Traduction dans le projet de PLUi de la CC Brenne Val de Creuse
1.1 Connecter le territoire à ses voisins, notamment via l'aménagement numérique et les mobilités	1.1.1 Assurer la desserte numérique et téléphonique du territoire.	Intégrer la pose de fourreaux dans les nouvelles opérations, dans le respect des normes techniques en vigueur	- Prise en compte dans le règlement écrit, « dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux ».
		Identifier les projets éventuels de conversion de bibliothèques/médiathèques en pôle numérique. Prévoir les aménagements en conséquence	- Prise en compte dans le règlement des secteur UA, UB et UH qui autorise les destinations d'équipements publics et par conséquent la possible conversion des bibliothèques/médiathèques en pôle numérique.
	1.1.2 Organiser les déplacements, vers et depuis les territoires voisins, en s'appuyant sur un réseau de pôles relais	Etudier les conditions d'une desserte efficace en transport collectif des centralités et des pôles-relais. Cette étude pourra être menée pour partie au moyen du volet « Mobilités innovantes dans l'espace rural ». L'étude s'attardera en particulier sur les points suivants : - Transport à la demande - Desserte en cars depuis les pôles multimodaux les plus proches - Autres formes de transport adaptées aux problématiques de mobilité locales. - La desserte du territoire depuis et vers les pôles voisins sera également l'objet d'une - Réflexion développée dans le cadre de l'Inter-SCoT, tant pour améliorer les mobilités - Quotidiennes que pour favoriser les flux touristiques	- Les zones de projets en développement sont majoritairement situées sur le pôle majeur (Le Blanc) et le pôle relais (Tournon-Saint-Martin), les mieux desservis en transport collectif.
	1.1.3 Favoriser les déplacements doux sécurisés au sein et à partir des bourgs	Conduire l'étude « Mobilités Innovantes en milieu rural ».	- Action externe au PLUi.
		Analyser, dans le cadre de l'élaboration d'un PLU, le réseau de chemins existants. Cette étude permettra de conserver les chemins utiles à la connexion des espaces bâtis (bourgs et hameaux).	- Travaux effectués dans le cadre du diagnostic ; - Mise en place d'emplacements réservés sur la commune du Blanc et de Ruffec pour la création de continuités de cheminements doux ; - Insertion d'orientations en faveur de la création de voies douces au sein des OAP.

1.2 Diffuser l' image du territoire et valoriser ses multiples ressources à travers l' économie touristique.		Rechercher la connexion en respectant les usages agricoles et forestiers, au moyen de liaisons douces sécurisées (vélos, trottinettes, marche à pied ...) quand cela est possible, entre : - les arrêts de transports collectifs - les groupements bâtis - les différents commerces et services publics dans les centre-bourgs. Le stationnement des cycles sera pensé en cohérence avec les besoins des sites identifiés.	- Mise en place d'emplacements réservés sur la commune du Blanc et de Ruffec pour la création de continuités de cheminement doux ; - Insertion d'orientations en faveur de la création de voies douces au sein des OAP.
	1.2.1 Organiser le rayonnement touristique depuis la Brenne des étangs et depuis les vallées.	Repérer les tracés nécessaires à une pratique touristique du territoire (ornithologie, randonnée), à la pratique des loisirs de nature (chasse, pêche, sport, etc.), en veillant aux risques de conflits d'usage. La liaison entre la Maison du Parc et la Mer Rouge sera identifiée d'office. De même, les PLU chercheront à assurer la liaison entre Le Blanc et la Maison du Parc. Des sentiers perpendiculaires à la D951 pourront être créés, en application de la Charte. Les accès aux étangs seront recherchés, en respectant la qualité paysagère des lieux. Les itinéraires pittoresques sont conservés et aménagés.	- Mise en place d'emplacements réservés sur la commune du Blanc et de Ruffec pour la création de continuité de cheminements doux ; - Création d'OAP thématiques sur le grand paysage de la vallée de la Creuse et la vallée de l'Alboux.
		Repérer les constructions (parmi lesquelles on comptera le petit patrimoine) représentatives de l'évolution de l'histoire locale et de l'architecture rurale. Il s'agira d'intégrer à cette liste les éléments identifiés dans l'Inventaire de l'architecture rurale (veille architecturale) réalisé par le Parc naturel régional de la Brenne.	- Intégration de l'inventaire de l'architecture rurale du PNR dans la liste des éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. ; - Recensement par les élus du petit patrimoine complémentaire à la liste du PNR à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.
		Valoriser par des projets de paysage routier les axes majeurs : la RD 950, la RD 951, la RD 975, la RD10, la RD36 ainsi que la RD925 et ménager les itinéraires pittoresques secondaires.	- Création d'OAP thématiques sur le grand paysage de la vallée de la Creuse et la vallée de l'Abloux.
		Faciliter les projets d'activité économique pouvant être réalisés par changement de destination ou extension d'une construction existante, s'ils n'interviennent pas dans un espace protégé et si le bâtiment respecte les conditions précisées par la prescription P133_C.	- Recensement de plus de 768 changements de destination potentiels (en logement, hébergement touristique ou encore atelier artisanal).
		Identifier les espaces susceptibles d'accueillir ou de développer des aires de loisirs à proximité de la Claise, de l'Anglin, de la Creuse.	- Création d'OAP thématiques sur le grand paysage de la vallée de la Creuse au niveau du Blanc comprenant des orientations d'aménagement d'espace de loisirs.
		Créer de nouveaux itinéraires « Patrimoine bâti », connectant constructions et/ou groupements bâtis d'intérêt patrimonial.	- Mise en place d'emplacements réservés sur la commune du Blanc et de Ruffec pour la création de continuités de cheminements doux ;
		Joindre les tronçons de la voie verte afin d'assurer sa continuité tant au niveau du revêtement que du jalonnement (Mérigny - Le Blanc en passant par Ingrandes et Concremiers et Le Blanc/Pouligny). Repérer des cônes de vue depuis la voie verte sur les sites et espaces publics remarquables.	- Divers cônes de vue ont été repérés le long de la voie verte. Cette voie verte a été classée en zone naturelle afin de marquer le corridor écologique qu'elle supporte.

	Permettre la localisation de commerces à vocation touristique à proximité des sites touristiques fréquentés. Ils s'installeront en priorité dans des bâtiments existants et devront être intégrés au paysage. Dans les autres cas, le commerce s'implantera de manière préférentielle dans les bourgs ou en zone d'activités. Encourager la mise en place d'une charte graphique spécifique pour le territoire et jalonner le territoire d'éléments de repérage. Il s'agit d'améliorer la lisibilité de l'offre locale, notamment depuis les hameaux et sites touristiques. La signalétique s'accordera avec les directives posées par la Charte du Parc naturel de la Brenne en matière de publicité et pourra se décliner plus librement sur les 10 communes non incluses dans le périmètre du Parc. Sur ces dernières, la charte graphique pourra se décliner sur la signalétique et les façades en zones d'activités, sur la signalétique des artisans et producteurs locaux. La réalisation d'un règlement local de publicité intercommunal pourra permettre de remplir cet objectif d'harmonisation de la signalisation au travers de la réglementation des enseignes et pré-enseignes temporaires et permanentes et de la publicité le cas échéant.	- Recensement de plus de 768 changements de destination potentiels (en logement, hébergement touristique ou encore artisanat et commerces de détail).
1.2.2 Rendre visible et accessible le territoire du SCoT Brenne-Marche depuis les aires urbaines voisines et le connecter aux sites touristiques attractifs.	Identifier les tracés facilitant la connexion : - entre les sites touristiques fréquentés sur le territoire et à proximité de celui-ci (La Roche-Posay, Méobecq, Montmorillon, Saint-Savin, Angles-sur-Anglin, la Vallée des Peintres, Aubusson, etc.) - avec les aires urbaines voisines (Châteauroux, mais également Châtelleraut, Tours, Poitiers, Loches, Bourges, Limoges), - avec la Loire à Vélo et les principaux itinéraires alentours (Indre à Vélo, Canal de Berry). Ils identifieront également les voies existantes et en projet relevant : - des grands itinéraires piétons et cyclables, notamment les sentiers de Grande Randonnée de Pays : les 8 boucles du GRP de la Brenne. - de l'itinéraire équestre de la Route d'Artagnan, circuit en lien avec l'Indre-et-Loire - avec le circuit vélo V94 (connexion au département de la Vienne). Les PLU préciseront enfin les possibilités de liaison douce avec le département de la Vienne, de l'Indre-et-Loire, de la Haute-Vienne, et de la Creuse.	- Action externe au PLUi. - Travaux réalisés dans le cadre du diagnostic.
1.2.3 Penser l'aménagement du territoire pour les résidents et les touristes de passage	Localiser de manière préférentielle les activités présentielle (utiles aux habitants et aux touristes de passage) en cœur de bourg. Le développement des loisirs de proximité (activité de récréation, de détente, en plein air ou dans des locaux) et des équipements culturels et sportifs d'envergure intercommunale doit accompagner partout la croissance de la population, les projets d'aménagement de bourg et les projets de création de logement en offrant les équipements nécessaires à une vie locale à la fois attractive et qualitative.	- Le règlement privilégie le développement des activités présentielle dans les zones urbaines. - Le règlement cible et permet le développement des équipements d'intérêt communautaire.

1.2.3 Penser l' aménagement du territoire pour les résidents et les touristes de passage	1.3.1 Considérer le potentiel d'emploi lié au télé-travail et aux usages professionnels du numérique.	Identifier, en particulier au sein des pôles-relais de services, des sites susceptibles d'accueillir un projet de pôle numérique.	- Le règlement permet la création de pôle numérique en zone urbaine. Aucun site spécifique à ce type d'équipement n'a été localisé.
	1.3.2 Donner les conditions du renforcement de l'activité présente, et notamment du commerce de proximité.	Permettre l'évolution sur site des activités artisanales et commerciales existantes sur l'ensemble du territoire. Toutefois, les activités générant des nuisances au détriment de l'activité résidentielle sont amenées à se développer en zones d'activités.	- Le règlement permet le développement d'activités en zones UA et UB, compatibles avec le caractère résidentiel de ces zones.
		Permettre l'accueil d'activités artisanales sur l'ensemble des zones d'activités du territoire. Cet accueil sera possible en densifiant les zones existantes ou par une extension mesurée des zones d'activités identifiées (Cf. P136_C).	- Le règlement permet l'implantation d'activités artisanales en zone UY (zone à vocation économique correspondant aux zones d'activités communautaires ou communales).
		Localiser de manière préférentielle les commerces spécialisés de plus de 1000 m² de surface de vente sur Le Blanc.	- Le règlement permet l'implantation de commerces spécialisés de plus de 1000 m² de surface de vente au Blanc.
		Localiser de manière préférentielle les nouvelles surfaces de vente de plus de 300 m² sur les pôles du Blanc, de Mézières-en-Brenne, Saint-Benoît-du-Sault ainsi que sur les bourgs des pôles relais de service. Cette orientation doit permettre le renforcement de l'offre de services de ces pôles, à destination des habitants et des visiteurs de passage. Il s'agira de densifier les secteurs commerciaux existants, afin de faciliter l'accessibilité et la cohérence de l'aménagement. Les développements commerciaux doivent donc être effectués en priorité au sein des zones commerciales existantes, sous réserve d'opportunités foncières.	- Le règlement permet l'implantation de commerces d'une surface de vente supérieure à 300 m² au Blanc et à Tournon-Saint-Martin.
		Faciliter les projets d'activité économique permettant l'évolution (changement de destination, extension, etc.) du bâti ancien d'intérêt, s'ils n'interviennent pas dans un espace protégé et si le projet respecte les conditions précisées par la prescription P133_C.	- Recensement de plus de 768 changements de destination potentiels (en logement, hébergement touristique ou encore atelier artisanal).
		Accueillir préférentiellement les activités artisanales de petite taille, compatibles avec la proximité de l'habitat et les activités tertiaires (commerces, bureaux et services de proximité) au sein des bourgs.	- Le règlement permet le développement d'activités en zones UA et UB, compatibles avec le caractère résidentiel de ces zones.
		Faciliter la mise en place de locaux ou d'espaces partagés en zones d'activités, lorsque le besoin est identifié. La prise en compte de cette orientation dans une OAP cadre permettrait de renforcer et d'agrémenter l'outil de travail des entreprises.	- Le règlement permet le développement « d'espaces partagés » sur les zones d'activités.
		Au sein des pôles-relais et des centralités, préciser les secteurs dans lesquels la diversité commerciale est encouragée	- Le règlement ne précise pas la diversité commerciale attendue dans les secteurs économiques. Les élus souhaitent permettre d'ouvrir le champ des possibles tout en privilégiant les installations en centres-bourgs.

1.3.3. Pérenniser l'activité agricole et favoriser la mise en place de filiales agricoles complètes et de qualité.	Les collectivités continuent les efforts portés sur la revitalisation des centres-bourgs afin de mettre en valeur leur fonction commerciale. Ces efforts de la collectivité recouvrent : - Des interventions directes sur les générateurs d'attractivité - La mise en œuvre de dispositifs incitatifs auprès des bailleurs et exploitants - La mise en œuvre de dispositifs coercitifs	- Le PADD fixe un objectif de résorption de la vacance. - Le règlement prescrit des règles architecturales de conception des façades commerciales.
	Faciliter les projets de changement de destination pour la diversification de l'activité agricole (gîtes, accueil pédagogique, nouvelles productions, vente à la ferme...), s'ils n'interviennent pas dans un espace protégé et si le bâtiment respecte les conditions précisées par la prescription P133_C.	- Le règlement de la zone A (Agricole) autorise les changements de destination à des fins de diversification de l'activité agricole.
	Etudier la faisabilité du déploiement d'équipements collectifs utiles au bon fonctionnement des différentes filières locales, dont la filière AOP, en permettant la transformation et la vente de ces produits locaux.	- Le règlement de la zone A (Agricole) autorise les changements de destination à des fins de diversification de l'activité agricole.
	Autoriser le changement de destination des constructions dès lors que le projet : - Permet la conservation et la restauration d'une construction d'intérêt patrimonial (se référer au guide ...) - Prend en compte la qualité environnementale, paysagère et patrimoniale du site dans lequel la construction s'inscrit - Ne met pas en péril les exploitations agricoles existantes.	- Recensement de plus de 768 changements de destination potentiels (en logement, hébergement touristique ou encore atelier artisanal).
	Afin de justifier de la localisation d'un espace à urbaniser, les communes devront tenir compte de l'impact des espaces ouverts à l'urbanisation sur le fonctionnement de l'activité agricole et des exploitations, notamment au regard de la qualité agronomique des terres. Cette évaluation se justifiera au regard du diagnostic de l'activité agricole tel que prescrit en P320_A.	- L'impact du développement urbain sur l'activité agricole est présenté dans le tome 4 du rapport de présentation, volet Evaluation Environnementale.
	Permettre l'évolution des exploitations agricoles.	- Le règlement de la zone A (Agricole) autorise les nouvelles constructions liées et nécessaires au développement d'une activité agricole.
	Permettre l'installation ou le développement d'activités utiles mais non nécessaires à l'activité agricole dans des secteurs adaptés, qui feront l'objet d'une justification spécifique (entreprise de travaux agricoles, équipements collectifs, camping à la ferme, etc.)	- Le règlement de la zone A (Agricole) autorise les nouvelles constructions liées et nécessaires au développement d'une activité agricole. - Le règlement de la zone N (Naturelle) autorise les nouvelles constructions liées et nécessaires au développement d'une activité piscicole.
	Faciliter l'installation de petites exploitations agricoles compatibles avec l'habitat (maraîchage par exemple) sur des secteurs adaptés, contribuant à favoriser la mixité des usages.	- Le règlement de la zone UA autorise les nouvelles constructions liées et nécessaires au développement d'une activité agricole.

	Étudier la pertinence de dispositifs fonciers (conventions SAFER*, observatoire, Zone agricole protégée*, périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains*, etc.) sur l'ensemble des régions agricoles du SCoT et plus spécifiquement sur les territoires couvrant la Brenne des étangs et les communes de l'AOP Pouligny-Saint-Pierre. Il s'agirait ainsi de doter le territoire d'un outil de maîtrise foncière pour limiter les phénomènes de concurrence spatiale avec les usages de loisirs et de maintenir la présence de l'élevage.	- Action externe au PLUi.
	Promouvoir l'agriculture biologique, en particulier dans les zones d'expansion des crues ainsi que sur les terrains où la nappe phréatique est vulnérable.	- Action externe au PLUi.
1.3.4. Accompagner les besoins d'évolution de la filière piscicole.	Permettre les créations par division de bassins d'élevage, utiles au bon fonctionnement de l'activité piscicole. Ces aménagements devront respecter le Code de Bonnes Pratiques pour la création et la gestion des étangs et nécessiteront le dépôt d'un dossier au titre de la loi sur l'eau et devront respecter les dispositions du SDAGE Loire-Bretagne en Vigueur.	- Le règlement de la zone A (Agricole) autorise les nouvelles constructions liées et nécessaires au développement d'une activité agricole (piscicole compris). - Le règlement de la zone N (Naturelle) autorise les nouvelles constructions liées et nécessaires au développement d'une activité piscicole.
	En Grande Brenne et Petite Brenne, les constructions aux abords des étangs sont autorisées lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité piscicole professionnelle ou, de manière exceptionnelle, à des fins de valorisation touristique. Ces projets seront autorisés sous réserve que ceux-ci respectent la qualité du site d'intervention et ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou construits ainsi qu'à la conservation de perspectives monumentales.	- Le règlement de la zone A (Agricole) autorise les nouvelles constructions liées et nécessaires au développement d'une activité agricole (piscicole compris). - Le règlement de la zone N (Naturelle) autorise les nouvelles constructions liées et nécessaires au développement d'une activité piscicole.
	Favoriser une filière piscicole de qualité en respectant le Code de Bonnes Pratiques pour la création et la gestion des étangs.	- Le règlement de la zone A (Agricole) autorise les nouvelles constructions liées et nécessaires au développement d'une activité agricole (piscicole compris). - Le règlement de la zone N (Naturelle) autorise les nouvelles constructions liées et nécessaires au développement d'une activité piscicole.
1.3.5. Accompagner le développement de l'activité forestière.	Le SCoT protège les parcelles occupées par des forêts notables (de plus de 4 hectares). Cette protection implique une inconstructibilité, en dehors des espaces bâtis, pour toute destination autre que l'exploitation forestière, la production d'énergie ou de manière exceptionnelle les installations de service public. Ces constructions devront prendre en compte les sensibilités paysagères et naturelles de leurs sites respectifs.	- Les espaces boisés sont classés en zone N qui limite la constructibilité aux activités forestières et piscicoles ainsi qu'aux installations techniques nécessaires au fonctionnement d'un service public.
	Les PLU prennent en compte dans une logique durable les besoins des activités forestières d'exploitation.	- Les espaces boisés sont classés en zone N qui permet la création de constructions et installations nécessaires aux activités forestières.

1.3.6.
Soutenir les
filières
industrielles en
place et organiser
les conditions
d'accueil de
nouvelles
entreprises
industrielles.

Etudier les conditions de structuration de la filière bois-énergie sur le territoire, notamment en orientant la réflexion sur l'identification de projets valorisant localement la production de bois-énergie sur le territoire, à l'image de la chaufferie collective du Blanc. Cette structuration devra contribuer à gérer durablement la ressource, sans menacer les forêts remarquables.

- Travaux réalisés dans le cadre du diagnostic.

Installer de manière préférentielle les activités industrielles générant plus de 50 emplois dans les zones d'activités des pôles-relais et des centralités. Les zones d'activités de Parnac et Pouligny-Saint-Pierre complètent cette liste.

- Des secteurs UY ont été définis sur les communes comprenant une zone d'activités. Ces secteurs autorisent l'implantation de nouvelles industries sur le foncier disponible.

Permettre l'extension d'une zone d'activités économiques sous réserve :

- que la zone compte plus de 100 emplois ou que le raccordement au réseau de fibre optique soit acté à court terme (cf. carte ci-dessous).
- dès lors que son taux d'occupation dépasse 80% de la surface totale (surface commercialisée et utilisée / surface totale de la zone d'activités ôtée des infrastructures et autres aménagements relevant du domaine public) et sous réserve d'une impossibilité de densification ou de renouvellement. Les collectivités vérifient également les projets existants dans des zones d'activités voisines de même type. L'élaboration de schémas de développement économique à l'échelle de l'intercommunalité et/ou du SCoT Brenne-Marche permettrait de suivre le taux d'occupation des zones d'activité, de s'assurer des complémentarités entre les stratégies territoriales et de mieux connaître les besoins.
- que l'extension soit compatible avec les objectifs de consommation économe de chaque EPCI (cf. tableau ci-dessous).

Extension maximale des ZAE du territoire d'ici 2040	49 ha
CC Brenne Val de Creuse	26 ha
CC Cœur de Brenne	9 ha
CC Marche Occitane Val d'Anglin	14 ha

- Des secteurs de développement 1AUy ont été identifiés sur les communes du Blanc, de Tournon-Saint-Martin, de Pouligny-Saint-Pierre et de Rivarennes. Ces secteurs ont vocation à accueillir les nouvelles industries qui ne sauraient être implantées en zone urbaine en raison de l'incompatibilité de l'exercice avec le caractère résidentiel des zones urbaines ou sur le foncier déjà disponible en zones d'activités.
- Les secteurs 1AUy représentent près de 21 ha en extension, compatible avec l'objectif de consommation économe du foncier. Le reste de la zone d'activités des Daubourgs est toutefois situé en 2AU pour un développement projeté à long terme.

Permettre l'extension sur site des activités industrielles existantes. Les aménagements chercheront à limiter l'imperméabilisation des sols, particulièrement en dehors des espaces urbanisés.

- Des secteurs Uy ont été définis sur les communes comprenant une zone d'activités. Ces secteurs autorisent l'implantation de nouvelles industries sur le foncier disponible.
- Le règlement de la zone UY ainsi que les OAP des secteurs 1AUy prescrivent des règles de limitation de l'imperméabilisation du sol.

1.4 Consolider le maillage de services en place et stimuler les initiatives locales.		Les projets de développement économique viseront à : - limiter l'imperméabilisation des sols, notamment sur les aires de stationnement. - préserver les qualités paysagères et environnementales des sites ; - améliorer l'accessibilité, notamment pour les déplacements doux.	- Le règlement de la zone UY ainsi que les OAP des secteurs 1AUy prescrivent des règles de limitation de l'imperméabilisation du sol. - Les OAP des secteurs en extension urbaine comprennent des orientations sur la création ou valorisation de cheminements doux.
	1.4.1 Développer la formation en lien avec les filières économiques et éducatives existantes pour accompagner la montée en compétence des artisans.	Une offre de formation supérieure complémentaire à l'offre de formation existante sera recherchée, en lien avec l'activité productive et résidentielle locale (sanitaire et social, machinisme agricole, plasturgie, matériaux composites, éco-construction, production de matériaux bio-sourcés).	- Action externe au PLUi.
	1.4.2 Développer l'offre médicale sur le territoire et conforter le pôle de santé du Blanc.	Etudier la faisabilité de la création de maisons de santé pluridisciplinaires dans les pôles-relais de services. Le cas échéant, prévoir les aménagements nécessaires à l'intégration du projet dans l'espace du bourg. En cohérence avec le Contrat local de santé élaboré à l'échelle du PNR de la Brenne et en lien avec le centre hospitalier du Blanc, le territoire recherchera le développement d'offre de formations sanitaires et sociales.	- Prise en compte dans le règlement des secteurs UA, UB et UH qui autorise les destinations d'équipements de santé et par conséquent la possible création d'une maison de santé pluridisciplinaire. Toutefois, aucun site spécifique n'a été ciblé pour ce type d'installation. - Action externe au PLUi.
	1.4.3. Pérenniser les services de proximité	Etudier la faisabilité de la création de maisons de services au public dans les pôles-relais de services. Le cas échéant, prévoir les aménagements nécessaires à l'intégration du projet dans l'espace du bourg.	- Prise en compte dans le règlement des secteurs UA, UB et UH qui autorise les destinations d'équipements publics et par conséquent la possible création d'une maison de service publique. Toutefois, aucun site spécifique n'a été ciblé pour ce type d'installation.

2. REVITALISER LE PARC BATI EXISTANT POUR PERMETTRE UN ACCUEIL DE POPULATION DANS LE CONTEXTE DE LA TRANSITION ENERGETIQUE

Axe	Objectif	Prescription	Traduction dans le projet de PLUi de la CC Brenne Val de Creuse
2.1 Réactiver et adapter le parc bâti pour contribuer à l'accueil de population.	2.1.1 Engager une action pour la résorption de la vacance	Définir une politique foncière et les outils ad hoc pour lutter contre la vacance et améliorer la qualité du bâti existant : réserves foncières, EPF rural, animation spécifique, OPAH, etc.	- Prise en compte d'un objectif de réhabilitation de logements vacants dans la production de logements répondant au besoin d'une croissance démographique projetée (environ 270 logements existants comprenant le potentiel de changement de destination).
		Estimer la part du parc vacant pouvant être réemployé. Les bureaux d'étude s'appuieront pour cela sur la base élaborée et mise à jour par l'observatoire du bâti vacant mentionné en P211_E.	- Le PLUi ne comprend pas cette étude spécifique à un PLH.
		Initier des opérations pilotes de réhabilitation du bâti ancien.	- Action externe au PLUi.
		Encourager la réalisation d'études pré-opérationnelles pour l'aménagement d'îlots vacants (ex : éco-quartier en réhabilitation).	- Action externe au PLUi.
		Mettre en place un observatoire du parc vacant, visant la mise à jour d'un référentiel du bâti vacant et des opportunités immobilières : les îlots bâtis pouvant être rénovés. Son animation mobilisera des élus du Conseil Syndical et associera notamment, en tant que de besoin l'ADIL, l'Architecte des Bâtiments de France et le Parc naturel régional de la Brenne. L'évaluation du SCoT tous les six ans permettra d'ajuster les outils en matière de résorption des logements vacants.	- Le PLUi ne comprend pas cette étude spécifique à un PLH.
	2.1.2 Réinvestir prioritairement le tissu ancien	Réhabiliter 1000 logements. Le parc de logements, particulièrement ancien sur le territoire, est une priorité d'action. Son amélioration doit permettre d'atteindre les objectifs suivants : - redynamiser les centre-bourgs et l'activité artisanale locale - limiter l'énergie grise 1 et les impacts environnementaux liés à la construction neuve - conserver le potentiel patrimonial, s'appuyer sur les codes architecturaux traditionnels du bâti ancien pour produire des programmes contemporains et inventer des projets architecturaux adaptés au territoire - traiter des logements occupés, que ce soit par leurs propriétaires ou bien par des locataires - améliorer la performance énergétique des logements en respectant les propriétés physiques du bâti.	- Le PLUi ne comprend pas cette étude spécifique à un PLH ou une OPAH mais le permet.

2.2 Mettre en place les conditions pour l'amélioration significative du bâti		Produire près de 500 logements en réutilisant des bâtiments vacants, soit près de 20% de la production de logements estimée de nouveaux logements à horizon 2040. L'observatoire du parc vacant (cf. P211_E) permettra de faire varier ce taux localement, en identifiant les bourgs et les hameaux où la production de logements par renouvellement doit être accentuée.	- Prise en compte d'un objectif de réhabilitation de logements vacants dans la production de logements répondant au besoin d'une croissance démographique projetée (environ 270 logements existants comprenant le potentiel de changement de destination).
		Prioriser les dossiers de ménages modestes, les logements de petite taille, les logements les plus consommateurs d'énergie lors de l'élaboration d'opérations d'amélioration de l'habitat.	- Action externe au PLUi.
		Le SCoT s'engage vers la mise en place de procédures d'amélioration de l'habitat (OPAH*, PIG*, etc.) et de dispositifs de lutte contre la précarité énergétique (programme Habiter Mieux par exemple). Ces procédures devront intégrer dans leurs objectifs le fait de veiller à l'adéquation des solutions techniques aux caractéristiques du bâti ancien.	- Action externe au PLUi.
	2.2.1 Encadrer les transformations dans un souci d'aménagement qualitatif	Intégrer les recommandations du guide pour la restauration et l'entretien de l'architecture rurale, édité par le Pnr de la Brenne, notamment pour les couvertures, les encadrements et chaînages, le traitement des façades.	- Le nuancier du PNR est repris dans le règlement écrit.
		L'extraction et le stockage de roches locales seront permis, en dehors des zones sensibles pour l'eau et des zones Natura 2000, afin de réaliser des réhabilitations exceptionnelles (équipement public, logement exemplaire), sans porter atteinte au patrimoine naturel et paysager.	- Création d'un secteur spécifique « Ac » permettant l'extraction de matériaux du sol.
		Les opérations de réhabilitation comporteront des objectifs en termes de performance énergétique	- Action externe au PLUi.
		Accompagner l'auto-réhabilitation, les démarches citoyennes visant le renouvellement du bâti ancien. (ex : formations, chantiers participatifs, mise en place d'une banque du temps, etc.)	- Action externe au PLUi.
	2.2.2 Accompagner la montée en compétence des entreprises locales.	Contribuer à la mise en place d'une plateforme d'éco-rénovation du bâti existant, en synergie avec les acteurs institutionnels et économiques du territoire et en lien avec le Plan Climat Energie Territorial (PCET*) porté à l'échelle du PNR de la Brenne, pour définir les politiques et dispositifs à mettre en place sur le territoire permettant d'encourager les ménages à réaliser la rénovation thermique de leurs logements (lisibilité des aides mobilisables) et de mettre en œuvre des rénovations thermiques des logements performantes (formation des artisans).	- Action externe au PLUi.
	2.2.3 Prolonger un mode de développement économe en foncier	Dans l'espace rural, faciliter le renouvellement du bâti existant (changement de destination, réhabilitation de bâti vacant) sur l'ensemble des hameaux.	- Les hameaux font l'objet d'un classement UH lorsqu'ils comprennent un potentiel de développement n'entachant pas la silhouette du secteur. - Les hameaux agglomérés composés en totalité ou quasi-totalité de bâtis anciens sont en secteur Ah ou Nh afin de permettre le changement de destination de tous les bâtiments. - Sur les écarts et autre secteurs diffus, plus de 768 changements de destination potentiels ont été ciblés.

	Dans l'espace rural, permettre de nouvelles constructions dans l'enveloppe des hameaux, ou exceptionnellement en extension, lorsque le dimensionnement des réseaux est adapté et sans que cela n'entrave la pérennité des exploitations agricoles alentours. Les PLU analysent les capacités de densification et de mutation sur les parcelles situées au sein des enveloppes urbaines de ces hameaux.	- Les hameaux font l'objet d'un classement UH lorsqu'ils comprennent un potentiel de développement n'entachant pas la silhouette du secteur. - Un diagnostic des potentiels au sein de toutes les enveloppes urbaines du territoire a été effectué au début du travail d'élaboration du PLUi.
	Le SCoT cherche à produire au moins 80% de l'effort de production de logements sur les bourgs, à l'intérieur (densification ou réhabilitation) du tissu existant ou à l'extérieur de celui-ci (en extension). Ce principe donné à l'échelle de l'ensemble du territoire sera adapté à l'échelle communale ou intercommunale en cohérence avec les capacités de densification et de renouvellement du tissu bâti.	- Les zones de projets pour le développement des communes sont essentiellement situées au sein ou dans la continuité des bourgs. Des exceptions sont faites lorsque le bourg de la commune n'est pas prédisposé (enjeux paysagers, de risques, ou environnementaux) à accueillir de nouvelles constructions en extension urbaine. Dans ce cas, le développement urbain est reporté sur des hameaux de la commune.
	Tout en visant la préservation des espaces récréatifs, paysagers, des espaces urbanisés, le SCoT cherche à produire environ 30% des logements sous la forme de constructions neuves (parcelles libres, division parcellaire) à l'intérieur des bourgs. Cette projection sera déclinée localement, en cohérence avec la capacité de densification que les PLU analyseront sur les parcelles situées au sein des enveloppes urbaines.	- Le PADD du PLUi fixe l'ambition de 55% des constructions neuves à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes à la date d'approbation du PLUi. Les OAP en densification représentent un potentiel de 36% de la part des logements projetée dans les OAP.
	Le SCoT cherche à produire environ 20% des logements au moyen de la réhabilitation des bâtiments vacants des bourgs (réhabilitation, changement de destination, démolition-reconstruction sous réserve de la prise en compte de l'intérêt patrimonial éventuel de la construction). Les PLU adapteront cette intention, suite à l'analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces urbanisés, qui s'appuiera notamment sur l'observatoire du bâti vacant (P211_D). Les PLU analysent les capacités de mutation sur les parcelles situées au sein des enveloppes urbaines.	- Le PADD du PLUi fixe l'ambition de 33% de la production en logements par réhabilitation du parc vacant et changements de destination. - Un diagnostic foncier a permis de définir les sites potentiels en renouvellement urbain. Seule la friche commerciale du Blanc est identifiée comme telle.
	Rechercher une densité de 10 logements par hectare au sein des opérations en extension de plus de 5000 m² au moyen d'orientations d'aménagement et de programmation. La densité sera calculée par le rapport entre le nombre de logements construits (hors résidence) sur la surface totale de l'opération, celle-ci incluant les aménagements et équipements utiles au fonctionnement de la seule opération.	- Une OAP est apposée sur tout site de projet supérieur à 5000m² ou présentant des conditions particulières d'aménagement à prendre en considération. - La densité au sein de ces OAP est à minima de 10 logements à l'hectare à l'exception du site BLA-01 (à 7 logements à l'hectare) en raison d'une surface inconstructible majeure.

2.3 Prendre en compte la diversité des besoins en logement.	2.3.1. Accompagner l'évolution de la taille des ménages.	Produire davantage de logements locatifs aidés dans les pôles-relais de services et les centralités afin de viser un parc locatif aidé de près de 20% sur la commune du Blanc. Il s'agira en conséquence de prévoir la production de : - Près de 100 logements sociaux sur la Communauté de communes Brenne Val de Creuse, répartis sur les deux pôles de la collectivité (Le Blanc et Tournon-Saint-Martin). - Environ 30 logements sociaux sur les trois pôles de la Communauté de communes Cœur de Brenne - Environ 30 logements sociaux répartis sur les quatre pôles de la Communauté de communes Marche Occitane Val d'Anglin.	- Le PADD du PLUi projet la création de 70 logements locatifs sociaux à horizon 2030. - Les prescriptions des OAP du Blanc et de Tournon-Saint-Martin permettent la création d'environ 46 logements locatifs sociaux afin de répondre au besoin exprimé. A cela s'ajoute toutes les zones 2AU fermées à l'urbanisation sur ces deux communes qui a leur ouverture à l'urbanisation devront prévoir un pourcentage minimum de LLS pour répondre aux objectifs fixés au PADD.
	2.3.2 Accompagner le parcours résidentiel de tous les habitants.	Dans les pôles-relais de services et les centralités, accompagner le développement d'une offre intermédiaire de logements à destination des personnes âgées. Privilégier le maintien à domicile, par l'adaptation et l'amélioration de l'accessibilité des logements, notamment au moyen d'OPAH* ou d'autres opérations (PIG*, programme Habiter Mieux, etc.) en faveur de l'adaptabilité et la mise aux normes d'adaptabilité des logements privés occupés par des personnes âgées ou handicapées du département de l'Indre.	- Les prescriptions des OAP du Blanc et de Tournon-Saint-Martin stipulent une part de logements à produire (entre du T1 à T3) et une part de logements en locatif social, les deux typologies pouvant comprendre du logement sénior. - Action externe au PLUi.
	2.3.3 Intégrer plus spécifiquement les besoins des ménages modestes.	Réhabiliter le parc locatif privé et social dans l'ensemble des communes avec une priorité d'action sur Le Blanc et Saint-Benoît-du-Sault, du fait de l'importance de leur parc social. Les actions engagées (OPAH, PIG, autre) sur le parc privé afficheront des objectifs appropriés aux besoins locaux en termes de nombres de dossiers : - Déposés par des propriétaires bailleurs - Concernant des logements de petite taille.	- Le PLUi ne comprend pas cette étude spécifique à un PLH ou une OPAH mais ne la contraint pas.

3. VALORISER DE FAÇON COMPLEMENTAIRE UN TERRITOIRE D'EAU ET DE BOCAGE, POUR UN TERRITOIRE A ENERGIE POSITIVE A HORIZON 2040

Axe	Objectif	Prescription	Traduction dans le projet de PLUi de la CC Brenne Val de Creuse
3.1 Développer les potentiels de production d'énergie	3.1.1 Développer un mix énergétique en gérant durablement la diversité des ressources du territoire	Les documents d'urbanisme rechercheront l'atteinte de meilleures performances énergétiques, notamment en optimisant l'exposition solaire.	- Les OAP prescrivent des implantations du bâti de manière à optimiser l'ensoleillement des pièces de vie.
		Les documents d'urbanisme définissent des objectifs de performance énergétique pour les nouvelles opérations, a minima en termes de production d'énergie.	- Les OAP prescrivent des implantations du bâti de manière à optimiser l'ensoleillement des pièces de vie. - Le règlement prescrit des règles en application de l'article L.111-8-1 du code l'urbanisme, dans les dispositions générales, partie : « <i>dispositions réglementaires relatives à la performances environnementales et énergétiques</i> »
		Faciliter l'évolution du réseau électrique : l'installation de postes sources, de sous-stations, de raccordements, etc.	- Prise en compte dans le règlement écrit, « <i>dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux</i> ». - Précision dans certaines OAP de la proximité du site avec les réseaux électriques

	Les documents d'urbanisme permettent la production et le transport d'énergie renouvelable dans les secteurs qu'ils jugeront adaptés, ne nuisant pas à la pérennité des exploitations agricoles existantes ou à la qualité des paysages. Permettre le développement d'unités de méthanisation en cohérence avec le gabarit des infrastructures routières pour éviter l'altération de la voirie.	Le PLUi par le biais de son règlement est très précis sur les possibilités de constructions de projets en Energies Renouvelables sur le territoire de la CCBVC : - Des secteurs « Nenr » ont été définis comme favorables à l'installation d'énergies renouvelables en raison des sols pollués inexploitable par l'agriculture ou en raison de la présence d'un projet. - Le règlement n'interdit pas de telles installations en zone urbaine. - Plus globalement, en zone A et N, il est possible d'envisager de tels projets sous réserve : ○ Qu'ils ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière dans l'unité foncière où ils sont implantés ; ○ Qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ; ○ Qu'ils ne sauraient être implantés en d'autres lieux. - Les installations d'unité de méthanisation en lien avec une activité agricole et l'installation de panneaux en toiture de bâtiments agricoles sont autorisées en zone A. - Sur Sauzelle, l'implantation d'éoliennes n'est pas autorisée en raison de la sensibilité paysagère de la commune. A noter : à l'approbation de ce PLUi, la CDC réalise une étude de planification énergétique pour localiser les potentiels de production d'énergies renouvelables et pour les croiser avec les enjeux environnementaux, sociaux, paysagers, etc. Cette étude, à l'approbation du PLUi, n'en est qu'au stade du diagnostic. Une fois finalisée et approuvée, le PLUi pourra être révisé pour l'intégrer pleinement.
3.1.2	Les PLU limiteront les nuisances générées par les constructions dédiés à la consommation domestique d'énergie.	- /

	Accorder et localiser les potentiels de production d'énergies renouvelables en fonction des diversités des ressources du territoire, des paysages et des sensibilités environnementales	La pose de panneaux photovoltaïques sur une construction d'intérêt patrimonial sera conditionnée à sa bonne inscription paysagère.	- Le règlement du PLUi autorise l'installation de panneaux photovoltaïques privilégiant les volumes secondaires ou installations annexes. Il précise toutefois, que pour toute pose, l'intégration au bâti doit se faire de façon harmonieuse.
3.2 Soutenir le secteur agricole, premier aménageur de l'espace		Les documents d'urbanisme sont élaborés en concertation avec les différentes filières agricoles et les collectivités compétentes. L'élaboration de ces documents implique la réalisation d'un diagnostic agricole permettant d'identifier : - Les bâtiments d'exploitation existants et les éventuels projets des exploitants - Les terres ayant bénéficié d'investissements pour valoriser leurs productions (mise en place de système d'irrigation, plantations récentes, protections, voies de desserte, etc.) - Les terres ayant fait l'objet d'une reconversion à l'agriculture biologique - Les terres agricoles utilisées directement (pâturage) ou indirectement (fourrage) par l'élevage, et en particulier, les surfaces se trouvant à proximité des sièges d'exploitation (afin de faciliter la circulation du bétail et l'accès aux pâtures) - Les terres concernées par des labels de qualité - La qualité agronomique des terres (décrite par la carte des sols réalisée par la Chambre d'Agriculture et l'INRA).	- Un diagnostic agricole a été réalisé en ce sens.
		En Grande Brenne, les surfaces agricoles enfrichées doivent être reconquises. De façon exceptionnelle, des projets de mise en valeur et d'ouverture du milieu qui ne seraient pas de nature agricole pourront être autorisés.	- Sur le territoire de Grande Brenne les STECAL sont ponctuels et correspondent à des ensembles bâtis déjà constitués.

3.3 Préserver les caractéristiques des grandes unités paysagères,		Le SCoT protège les parcelles occupées par des prairies ou sur lesquelles la trame bocagère est plus dense, afin de garantir le maintien des activités d'élevage et de limiter fortement la constructibilité de ces secteurs en conditionnant les occupations du sol. La densité de la trame bocagère est mise en évidence dans le diagnostic des documents d'urbanisme locaux.	- Travaux réalisés dans le cadre du diagnostic. - Une étude complémentaire de recensement des haies pourra être faite en complément des travaux du PLUi.
		Les PLU traiteront avec une attention particulière les exploitations agricoles relevant de l'AOP Pouligny-Saint-Pierre, en réalisant un diagnostic des besoins et en intégrant les projets de la filière. La collectivité souhaite voir étendu le périmètre de l'AOP. Dans la perspective de cette extension, les PLU étudieront les projets nécessaires au développement de la filière sur de nouvelles communes.	- Par un zonage A, le PLUi permet le développement des activités agricoles.
		Les PLU recensent les espaces cultivés et les vergers, en lisière de bourg ou de hameau, qui participent à la préservation des coupures d'urbanisation. La prise en compte de l'inventaire ne doit pas générer d'enclave agricole.	- Le travail sur le zonage du PLUi a eu pour ambition d'éviter la création d'enclave agricole. Chacune des parcelles impactées de manière directe par une urbanisation garde un accès confortable depuis une voie. A défaut, l'OAP prescrit le maintien d'un accès agricole.
	3.3.1 Valoriser les identités multiples d'un territoire- mosaïque	Les PLU détermineront et protégeront les cônes de vue emblématiques au sein de chaque entité paysagère.	- 3 OAP thématiques ainsi qu'une trame apparaissant au zonage permet d'assurer la valorisation et pérennisation de cônes de vue recensés comme emblématiques.
		Hors agglomération, proscrire les clôtures lorsque celles-ci participent à la fragmentation des réservoirs de biodiversité et qu'elles ne sont pas nécessaires à l'activité agricole.	- Le règlement des clôtures en zone A et N vise à maintenir les continuités écologiques.
		Proscrire l'extension urbaine au-delà de fronts bâtis remarquables actuellement en limite de bourg. Les fronts bâtis remarquables sont définis par un linéaire (pouvant être ponctuellement discontinu) de plusieurs constructions d'intérêt patrimonial.	- 3 OAP thématiques permettent de préserver les silhouettes urbaines anciennes et les front bâtis remarquables. - Les ensembles architecturaux remarquables sont protégés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

	Réinterpréter les principes vernaculaires dans les travaux soumis à autorisation d'urbanisme, plus particulièrement lors de réhabilitations : - favoriser la composition bâtie suivant les typologies locales d'organisation du bâti (par exemple : autour de cours communes, en bande, etc.) - limiter l'impact des clôtures des espaces composés autour d'une cour - rendre visible le parcours de l'eau - mettre en valeur la structure paysagère depuis l'espace public par des ouvertures visuelles - favoriser la compacité des groupements bâtis (par exemple : mitoyenneté, cours) - limiter l'artificialisation des sols du fait des aménagements (par exemple : stationnement, desserte, etc.) - identifier les principes de continuité entre bâtiments voisins et les édicter en règle (par exemple : continuité des fronts bâtis et des murets, volumétrie des toitures et qualité des matériaux de couverture, largeur des constructions, mitoyenneté, etc.) - encourager la plantation d'essences champêtres locales sur les espaces privés et publics.	- Le règlement de la zone UA a pour ambition la préservation des caractéristiques architecturales des anciennes habitations tout en permettant une légère ouverture vers la modernité.
3.3.2 Respecter et conforter les motifs spécifiques de chaque entité paysagère	En dehors des espaces urbanisés (bourgs, hameaux), les abords des motifs paysagers d'intérêt que les PLU repèrent sont préservés par une constructibilité limitée, en particulier lorsqu'ils se situent au sein d'un espace paysager sensible (cf carte). Les abords sont définis par les PLU, en fonction des spécificités de chaque site (taille, covisibilité, exposition, site bâti ou non bâti, etc.). La liste de ces motifs est définie par les PLU, dont : - Les buttons, les rebords et flancs de coteaux - les étangs remarquables - les sites paysagers emblématiques repérés par la Charte du Pnr, - les points de vue remarquables (dont ceux repérés par la Charte du Pnr) - les sites et espaces publics de référence repérés par la Charte du Pnr, - les Hameaux du Parc, - les Monuments Historiques et les sites patrimoniaux majeurs (Château d'Azay-le-Ferron, l'abbaye de Fongtombault, le Château-Naillac, Château-Guillaume). - des arbres remarquables, - des haies d'intérêt patrimonial. Les PLU prennent en compte les motifs paysagers caractéristiques du territoire, et décrivent leur spécificité.	- Les secteurs sensibles ont été classés en zone N lorsqu'ils ne comprenaient pas d'exploitation agricole afin de limiter la constructibilité sur ces secteurs.
	Les PLU prennent en compte les motifs paysagers caractéristiques du territoire, et décrivent leur spécificité.	- Travaux réalisés dans le cadre du diagnostic.

3.4. Préserver et mettre en valeur les espaces naturels et les continuités écologiques.		Privilégier les principes architecturaux issus de l'architecture locale, lors d'une opération à proximité de bâtiments d'intérêt patrimonial : - simplicité des volumes - toiture à deux pans ou à croupes, d'une pente supérieure ou égale à 45° - extension en continuité du bâti, dans sa longueur ou en hauteur (au maximum jusqu'au R+2 sous combles) - appentis accolés à la construction avec reprise du principe de toiture - usage de matériaux locaux.	- Le règlement de la zone UA a pour ambition la préservation des caractéristiques architecturales des anciennes habitations tout en permettant une légère ouverture vers la modernité. - Les constructions nouvelles souhaitant s'implanter au sein d'un périmètre de protection d'un élément protégé comme Monument historique sont soumises à l'avis des Architectes des Bâtiments de France.
		Les nouvelles constructions et les restaurations du bâti dans les secteurs paysagers sensibles soignent leur intégration paysagère. Elles prendront en compte les guides du PNR de la Brenne en matière de couleur, de matériaux et de restauration et en particulier, elles adapteront les principes suivants lorsque cela s'avère pertinent : - l'implantation épouse les formes du terrain - les couleurs et matériaux choisis sont sobres - les clôtures sont discrètes et homogènes - la végétalisation est recherchée, avec un souci de recours à des essences champêtres locales.	- Le nuancier de teintes établi par le PNR est repris dans le règlement, variant selon la typologie du bâtiment.
	3.4.1 Affirmer le rôle patrimonial des espaces naturels protégés, gérés et inventoriés.	Les motifs naturels qui participent au fonctionnement écologique des cœurs de biodiversité ainsi qu'aux continuités écologiques (haies, rivières, massifs boisés, bosquets,) sont préservés en cohérence avec les enjeux de la sous-trame écologique en jeu. Les PLU préservent également les espaces de bon fonctionnement de ces motifs naturels.	- Les espaces servant aux continuités écologiques ont été classés en zone Naturelle afin d'y limiter la construction et de préserver la trame verte et bleue du territoire.
		Les PLU identifient et préservent les zones humides.	- Travaux réalisés dans le cadre de l'évaluation environnementale.
		Au sein de cœurs de la trame verte et bleue, l'implantation de nouveaux bâtiments nécessaires à l'activité agricole, la réhabilitation et l'agrandissement de bâtiments existants prennent en compte les enjeux de continuité écologique et de préservation des habitats d'intérêt le cas échéant.	- Les espaces servant aux continuités écologiques ont été classés en zone Naturelle afin d'y limiter la construction et de préserver la trame verte et bleue du territoire. - Les sites d'exploitation agricole (à l'exception de la pisciculture) ont été intégrés en zone A afin de permettre leur développement.
		Sur les secteurs d'opérations globales d'aménagement, les dents creuses et les zones de densification, la préservation des motifs naturels (mare, haie, bosquet, arbre isolé, mail planté...) est recherchée dès lors que ces motifs présentent un intérêt environnemental et/ou paysager. Si le projet ne peut éviter la suppression de ces motifs pré-identifiés, des mesures compensatoires sont attendues. Celles-ci sont proportionnées aux atteintes portées aux milieux et doivent respecter la nature et la fonctionnalité des motifs originels.	- Travaux réalisés dans le cadre de l'évaluation environnementale avec la mise en place des mesures Eviter-Réduire-Compenser.
		Les PLU prennent des dispositions pour conserver les micro-milieux humides (mares et fossés) et leur connectivité, en prenant en compte le Contrat Territorial Zones Humides.	- Travaux réalisés dans le cadre de l'évaluation environnementale. - Recensement et protection des mares figurant au zonage.
	3.4.2 Identifier et		

3.5 Prendre en compte le coût environnemental des nouvelles installations et gérer durablement les ressources.	préserver les continuités écologiques	En bordure des cours d'eau, le long de la Vallée de la Creuse en particulier, l'urbanisation respecte les zones d'expansion des crues. Le long des cours d'eau, l'urbanisation préserve la fonctionnalité des rives et évite tout phénomène de jonction entre espaces urbanisés. Sur les bourgs et hameaux situés le long des cours d'eau, les PLU pourront conditionner l'ouverture à l'urbanisation de zones à urbaniser aux critères suivants : - la réalisation d'une étude de densification des zones déjà urbanisées - l'utilisation de terrains situés au sein de l'enveloppe urbaine desservis par les réseaux. Le SCoT s'engage vers la mise en œuvre des objectifs en matière de préservation et de reconquête des milieux aquatiques issus des contrats de rivière.	- Prise en compte du règlement du PPRi du Val de Creuse.
			- Les abords des cours d'eau ont été préférentiellement classés en zone N afin d'y limiter la construction possible et de préserver ces espaces d'intérêt écologique et paysager.
			- Action externe au PLUi.
		Les PLU justifient de la compatibilité du développement urbain projeté avec les conditions d'assainissement, en se référant au zonage d'assainissement. Ils doivent justifier de l'adéquation entre les nouvelles charges de pollution et volumes supplémentaires (générés par l'accroissement de population attendu) et la capacité résiduelle des stations d'épurations auxquelles le territoire est raccordé.	- Travaux réalisés dans le cadre de l'évaluation environnementale.
		Dans les communes non équipées en assainissement collectif et n'étant pas couverte par un schéma directeur d'assainissement, une étude est menée sur la faisabilité et l'opportunité technico-économique du passage à des dispositifs d'assainissement collectifs, voire semi-collectifs. L'étude veillera à analyser notamment la faisabilité d'un recours aux techniques de phyto-épuration et le cas échéant, à favoriser la mise en place de tels systèmes.	- Action externe au PLUi.
		Les PLU encouragent les techniques permettant de réaliser des économies d'eau (installation de récupérateurs d'eau de pluie, de dispositifs hydro-économiques...).	- Prise en compte dans le règlement écrit, « dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux ».
		Les PLU justifient la compatibilité du développement démographique projeté avec la capacité de distribution d'eau potable, de sa sécurisation et de l'état des réseaux. Dans le cas d'une incompatibilité avérée, le développement sera phasé pour s'assurer de manière à disposer de capacités en eau potable suffisante avant l'accueil de nouveaux habitants.	- Travaux réalisés dans le cadre de l'évaluation environnementale.
		La consommation d'énergie des équipements publics et des espaces publics (éclairage...) est rationalisée dans un objectif de frugalité (ou d'économie d'énergie).	- Action externe au PLUi.
		Les PLU prennent les dispositions relatives au maintien des haies ou à leur restauration. Les haies primordiales du point de vue de leur rôle environnemental seront préservées.	- Le PLUi a classé les haies remarquables sous une protection L-151-23 du code de l'Urbanisme.

Les extractions de matériaux sont prohibées dans les zones sensibles pour l'eau, et en particulier pour la masse souterraine du Cénomanien. Elles pourraient être autorisées exceptionnellement et encadrées sur les zones Natura 2000.	- Prise en compte dans le règlement écrit sur les destinations autorisées par zone.
Les PLU doivent analyser les capacités de gestion locale des déchets (collecte, ramassage et stockage) et évaluer les besoins supplémentaires à mobiliser pour tenir compte des évolutions démographiques attendues. Ils doivent également réserver et aménager les espaces nécessaires à l'implantation d'équipements dédiés à la gestion des déchets, lorsqu'un plan ou programme en identifie le besoin. La pratique du compostage est favorisée, notamment en prévoyant les équipements nécessaires lors de la conception des opérations d'aménagement.	- Travaux réalisés dans le cadre du diagnostic. - Pris en compte dans le règlement des zones 1AUh. - Travaux réalisés dans le cadre de l'évaluation environnementale.
Les opérations d'ensemble intègrent une réflexion globale intégrant notamment les thématiques suivantes : - la gestion des déplacements - la production et la consommation d'énergie - la gestion des déchets - l'environnement sonore - la gestion de l'eau et de l'assainissement.	- Travaux réalisés dans le cadre de l'évaluation environnementale.
Afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales, les PLU : - facilitent l'infiltration naturelle des eaux pluviales dès lors que les conditions techniques (nature du sol, taille de la parcelle...) et le contexte environnant le permettent; dans la négative, il est nécessaire de s'assurer de la capacité des réseaux existants. - prévoient la rétention des eaux avant rejet dans le réseau par la mise en place de techniques intégrées aux espaces publics et privés des opérations d'aménagement (exemple : espace de rétention et de stockage des eaux de pluie, noues...). - Ils pourront s'appuyer sur le « guide technique relatif à la gestion des eaux pluviales dans les projets d'aménagement ».	- Prise en compte dans le règlement écrit, « <i>dispositions réglementaires relatives à la desserte par les réseaux</i> ».
Les possibilités de construction sont adaptées à la sévérité du risque de présence de cavités ainsi qu'au niveau d'aléa retrait-gonflement des argiles.	- Prise en compte dans les dispositions générales du règlement écrit renvoyant à une annexe du PLUi.
Les documents d'urbanisme et opérations d'aménagement prennent en compte les problématiques de pollution des sols dans leur projet de développement.	- Prise en compte dans les dispositions générales du règlement écrit renvoyant à une annexe du PLUi.
Limiter les affouillements, forages, créations de carrière ou dépôts de matériaux dans les secteurs sensibles à l'infiltration rapide.	- Prise en compte dans le règlement écrit sur les destinations autorisés par zones.

Les communes (ou les communautés de communes ou les syndicats compétents) complètent et partagent leurs schémas de gestion des eaux, d'assainissement et d'eau pluviale. Les collectivités compétentes mettent en place des schémas globaux, afin d'assurer notamment une gestion équitable de la ressource en eau sur le territoire du SCoT.

- Action externe au PLUi.

4. AFFIRMER LA VOCATION DE TOUS LES MAILLONS DU TERRITOIRE : DE LA NOTION DE PROXIMITE A LA CENTRALITE

Axe	Objectif	Prescription	Traduction dans le projet de PLUi de la CC Brenne Val de Creuse
4.1 Consolider le premier niveau de l'armature : les bourgs des communes rurales, maillons essentiels de la chaîne de la	4.1.1 S'appuyer sur un réseau de bourgs dynamiques.	Les bourgs et hameaux des communes rurales pourraient accueillir près de 40% de la production de logements. Cette proportion sera affinée selon les capacités de développement des différents espaces.	- L'ensemble des bourgs est ouvert à l'urbanisation.
	4.1.2. Faire des bourgs de l'espace rural des lieux privilégiés d'expérimentation, de convivialité et de participation.	Faciliter le réinvestissement du bâti vacant en vue de créer des lieux d'échange et d'expérimentation (vie associative, garages, compostage, autres services publics, etc.). L'observatoire du bâti vacant repérera les ensembles immobiliers susceptibles de configurer de tels lieux.	- Action externe au PLUi.
		Permettre la démolition de lots vacants, sans accès (ou faible) à la lumière directe, s'ils ne présentent pas une valeur historique remarquable. Ce curetage pourra permettre l'implantation de commerces en cœur de bourg, ou encore de restructurer l'espace public.	- Action externe au PLUi mais permise par ce dernier.
		Les PLU pourront identifier et préserver les parcelles de jardins pouvant être utilisées par les logements ne disposant pas d'espace privatif cultivable, en cœur de bourg ou de hameau.	- Le PLUi intègre une zone « Nj » pour la préservation des parcelles en zone urbaine n'ayant pas pour vocation l'accueil d'habitation nouvelles.
		Faciliter le dynamisme commercial des cœurs de bourg, par l'aménagement de l'espace public, en rapprochant l'ensemble des services de proximité autour d'un espace public.	- Action externe au PLUi. - Des OAP de requalification de l'espace public sur Lurais, Scoury et Ruffec ont été mises en oeuvre en ce sens.
		Diversifier la programmation des nouvelles opérations de logements en recherchant la mixité intergénérationnelle.	- Les OAP préconisent une typologie diversifiée de logements devant s'adapter à la demande locale.

4.1.3 Encadrer l'extension des enveloppes bâties dans le respect du contexte paysager et du tissu bâti existant	Rechercher une densité de 10 logements par hectare au sein des opérations en extension de plus de 5000 m². Cette valeur inclut les espaces publics propres à l'opération. Ces opérations, en fonction de leur importance, pourront faire l'objet d'opérations d'ensemble encadrées par des OAP* donnant notamment les principes de qualité paysagère, environnementale et architecturale et s'inspirant de l'approche environnementale de l'urbanisme (AEU*). Les bourgs et hameaux veilleront à respecter les capacités d'extension pour l'habitat, découlant de cette recherche de densité.	- Une OAP est apposée sur tout site de projet supérieur à 5000m² ou présentant des conditions particulières d'aménagement à prendre en considération. - La densité au sein des OAP des communes rurales est à minima de 10 logements à l'hectare.
	Réaliser toute ouverture à l'urbanisation en continuité immédiate de l'enveloppe urbaine existante.	- Les zones de projets en extension urbaine sont toutes (à l'exception de Saint-Civran, permis d'aménager déposé) situées dans la continuité du tissu urbain existant.
	Les PLU préciseront l'articulation de l'espace public au sein des secteurs d'opérations groupées. Cette articulation pourra prendre la forme d'orientations d'aménagement et de programmation s'inspirant de l'approche environnementale de l'urbanisme. Elle devra permettre la prise en compte des spécificités paysagères, la continuité des liaisons douces et la reprise des codes architecturaux locaux (gabarits et orientation).	- Pris en compte au sein des OAP.
	Lorsqu'une zone à urbaniser (secteurs d'opérations globales ou dents creuses) jouxte un espace agricole, un espace de transition à caractère naturel (= non bâti et non imperméabilisé) pourra être mis en place afin d'éviter la juxtaposition frontale d'espaces à vocation différente et de limiter les conflits d'usage.	- Au sein des OAP, la plantation ou préservation de haies en limite séparative avec l'espace exploité est prescrite afin de créer une zone tampon entre les deux vocations et limiter les conflits d'usages.
	Tendre vers une densité brute de 12 logements par hectare sur l'ensemble des opérations prévoyant la production de logements sur des secteurs de plus de 5000 m² couverts par des orientations d'aménagements et de programmation. La valeur sera suivie à l'échelle de la commune (cas d'un PLU) ou de plusieurs communes-satellites (si elles sont incluses dans la même démarche de PLUi). Les bourgs et hameaux veilleront à respecter les capacités d'extension pour l'habitat, découlant de cette recherche de densité.	- Une OAP est apposée sur tout site de projet supérieur à 5000m² ou présentant des conditions particulières d'aménagement à prendre en considération. - La densité au sein des OAP des communes satellites est à minima de 12 logements à l'hectare.
	Les bourgs et hameaux des communes dites « satellites » (Pouigny-Saint-Pierre, Thenay et Rivarennnes) pourraient accueillir près de 5% de la production de logements. Cette proportion sera affinée selon les capacités de développement des différents espaces.	- Le projet du PADD prévoit 9% de la production de logements dans les communes satellites.

4.2 Organiser le territoire autour de pôles-relais de services.	4.2.1 Structurer le territoire autour de pôles-relais de services en renforçant leur offre d'équipements et de services.	Identifier, dans les pôles-relais de services, des sites susceptibles d'accueillir les projets d'équipement public suivants : - Maison de Santé Pluridisciplinaires ou locaux capables d'accueillir des équipements techniques partagés pour les professionnels de santé organisés en pôle de santé - Relais de Services Publics. L'identification de tels sites devra prendre en compte la prescription P131_A, visant la création de points d'accès au très haut débit. - Logements pour le personnel aidant.	- Le règlement des zones UA et UB autorise l'installation d'équipements publics divers.
	4.2.2 Favoriser la production de logements à proximité des pôles-relais	Encourager des densités plus importantes sur les pôles-relais. Tendre vers une densité brute globale de 15 logements par hectare sur l'ensemble des secteurs de plus de 5000 m² couverts par des orientations d'aménagements et de programmation.	- Une OAP est apposée sur tout site de projet supérieur à 5000m² ou présentant des conditions particulières d'aménagement à prendre en considération. - La densité au sein de ces OAP des pôles-relais est à minima de 15 logements à l'hectare.
		La valeur sera suivie à l'échelle à l'échelle de la commune (cas d'un PLU) ou de plusieurs communes-relais (si elles sont incluses dans la même démarche de PLUi).	
		Renforcer la production de logements aidés (PLUS et PLAI) sur les pôles-relais de services.	- Action externe au PLUi.
		Les bourgs et les hameaux des communes accueillant un pôle relais de services pourraient accueillir près de 20% de la production de logements. Cette proportion sera répartie selon les capacités de développement de chacun de ces espaces.	- Le PADD du PLUi affiche un objectif de 6% de la production en logements au Tournon-Saint-Martin.
		Favoriser les opérations d'ensemble d'habitat et le petit collectif. Cette prescription aura notamment pour effet l'atteinte des objectifs de densité.	- Les OAP sur la commune de Tournon-Saint-Martin sont élaborées dans cette optique.
		Intégrer aux opérations d'amélioration de l'habitat des objectifs sur chaque pôle-relais, en lien avec le travail de l'observatoire du bâti vacant.	- Action externe au PLUi.

4.3 Définir une armature adaptée aux pratiques des habitants et prenant en compte la proximité des pôles voisins.		Intégrer dans les documents d'urbanisme la notion d'aménagement d'ensemble par le biais des orientations d'aménagement et de programmation. L'aménagement d'ensemble d'un secteur de projet signifie que l'urbanisation de la zone doit porter sur l'ensemble des terrains concernés pour en garantir la cohérence mais ne fait pas référence à une procédure particulière.	- Le PLUi ne comprend pas cette étude spécifique à un PLH ou une OPAH mais ne la contraint pas.
	4.3.1 Affirmer le rôle de centralité du Blanc par un développement renforcé de l'habitat à proximité des équipements, des services et de l'emploi	Encourager des densités plus importantes sur Le Blanc. Tendre vers une densité brute de près de 20 logements par hectare. La valeur devra être suivie à l'échelle de l'ensemble des secteurs de plus de 5000 m ² couverts par des orientations d'aménagements et de programmation de la commune du Blanc.	- Les OAP sur la commune du Blanc imposent des densités variantes entre 15 et 20 logements à l'hectare. Toutefois, 3 OAP proposent des densités moindres en raison des difficultés d'accès, de typologie du tissu urbain ou bien du choix d'instaurer une partie non constructible pour de nouvelles constructions (seulement des annexes) en faveur de la préservation de la trame verte.
		Les surfaces en extension dédiées à l'habitat sur la commune du Blanc pourront représenter jusqu'à 17 hectares, modulables selon les capacités de densification et de renouvellement relevées.	- Le PLUi prévoit une surface d'extension sur la commune du Blanc d'environ 3 ha à horizon 2030.
		Poursuivre la production de logements aidés (PLUS et PLAI) sur Le Blanc, afin que ceux-ci représentent 20% du parc de logements de la commune.	- Les OAP sur la commune du Blanc précisent pour certaines un taux minimal de production de logements locatifs sociaux afin de répondre au besoin exprimé par le SCoT.
		Le centre-ville et les hameaux du Blanc pourraient accueillir près de 25% de la production de logements du territoire. Cette valeur sera affinée en fonction de la réceptivité de ces espaces.	- Le projet du PLUi prévoit que l'ensemble du tissu urbain existant de la commune du Blanc accueille près de 20% de la production de logements projetée au PADD du PLUi.
		Favoriser les opérations d'ensemble d'habitat individuel dense et le petit collectif sur le centre-ville du Blanc. Cette prescription aura notamment pour effet l'atteinte des objectifs de densité.	- Les OAP sur la commune du blanc vont dans ce sens.
		Intégrer aux opérations d'amélioration de l'habitat des objectifs sur le centre-ville du Blanc, en lien avec le travail de l'observatoire du bâti vacant. Ces objectifs devront notamment détailler la rénovation de logements locatifs sociaux sur la commune et de petits logements, à proximité des services. Il s'agira ainsi de répondre à la demande en logements des étudiants et des ménages aux revenus moindres.	- Action externe au PLUi.
	4.3.2 Organiser le développement du Sud du territoire autour de Saint-Benoît-du-Sault.	Ne concerne pas le territoire de la Communauté de Communes de Brenne Val de Creuse	

	4.3.2 Organiser le développement du Sud du territoire autour de Saint-Benoît-du-Sault.	Ne concerne pas le territoire de la Communauté de Communes de Brenne Val de Creuse
--	--	---

AUTRES DOCUMENTS

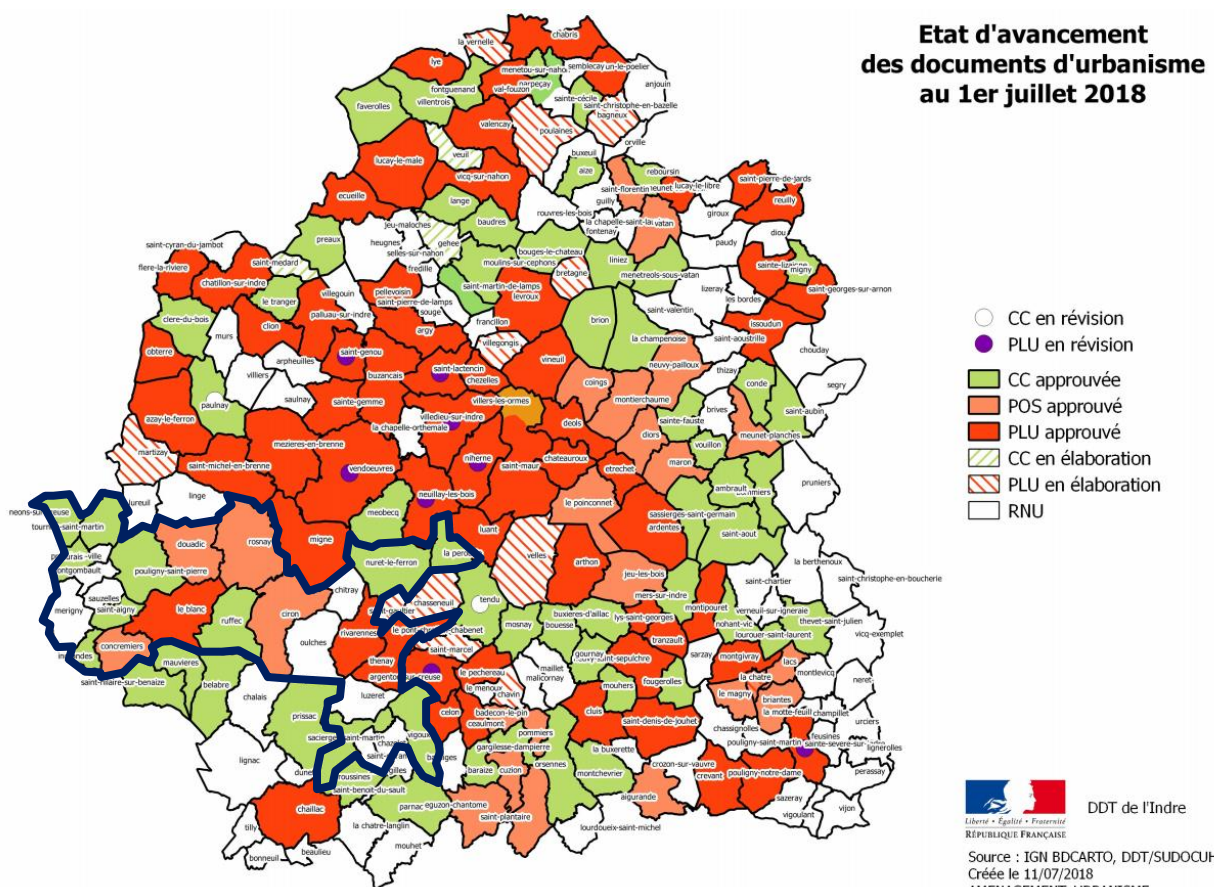
La prise en compte des plans et programmes suivants est détaillée au sein de l'évaluation environnementale (Tome 3 du rapport de présentation) :

- Le SDAGE du bassin Loire Bretagne 2016-2021,
- Le PGRI Loire-Bretagne 2016-2021,
- Le PPRi de la Vallée de la Creuse,
- Le PPR « mouvements de terrain différentiels liés à la sécheresse et à la réhydratation des sols »,
- Le Schéma de Cohérence écologique de Centre-Val de Loire,
- Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) du Centre Val de Loire,
- Le PCET de la Région Centre
- Le PCET du Conseil général de l'Indre,
- Le Schéma Départemental des Carrières de l'Indre,
- La Charte du Parc naturel régional de la Brenne (PNR),
- Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'Aérodrome de LE BLANC.

SYNTHESE DES SURFACES REVISEES

98

S'agissant de l'élaboration du document d'urbanisme intercommunal, et non de sa révision, il conviendra de se reporter au tableau des surfaces présenté page 38 comme état initial de référence pour les prochains documents d'urbanisme.



Commune	Superficie (en ha)	Parts du territoire CCBVC	Document d'urbanisme en vigueur
Communes en carte communale			
Ingrandes	1112	1%	CARTE COMMUNALE
La Pérouille	2154	3%	CARTE COMMUNALE
Lurais	1361	2%	CARTE COMMUNALE
Néons-sur-Creuse	1985	2%	CARTE COMMUNALE
Nuret-le-Ferron	4729	6%	CARTE COMMUNALE
Poulligny-Saint-Pierre	4745	6%	CARTE COMMUNALE
Ruffec	4093	5%	CARTE COMMUNALE
Sacieres-Saint-Martin	3117	4%	CARTE COMMUNALE
Saint-Aigny	1486	2%	CARTE COMMUNALE
Tournon-Saint-Martin	2582	3%	CARTE COMMUNALE
Vigoux	3751	5%	CARTE COMMUNALE
Communes en Plan Local d'Urbanisme			
Le Blanc	5761	7%	PLU
Rivarennnes	3741	5%	PLU
Thenay	3421	4%	PLU
Communes en Plan Occupation des Sols			
Ciron	5794	7%	POS
Concremiers	2811	3%	POS
Douadic	4314	5%	POS
Rosnay	5903	7%	POS
Communes en Règlement National d'Urbanisme			
Chazelet	1173	1%	RNU
Chitray	1994	2%	RNU
Fontgombault	1058	1%	RNU
Lureuil	2204	3%	RNU
Luzeret	2678	3%	RNU
Mérigny	3177	4%	RNU
Oulches	4336	5%	RNU
Preuilly-la-Ville	423	1%	RNU
Saint-Civran	1161	1%	RNU
Sauzelles	1286	2%	RNU
Total	82350	100%	

LA SUPERFICIE DES ZONES

La comparaison des surfaces des zones entre le PLUi de la Brenne Val de Creuse et les documents d'urbanisme en vigueur (3 PLU, 4 POS et 11 Cartes Communales) n'est pas chose aisée car les terminologies utilisées peuvent varier d'un PLU à l'autre. Elle sera plus simple avec les Cartes Communales et POS qui utilisent un zonage très binaire (constructible/non constructible).

Ainsi, en comparant les documents d'urbanisme précédents avec le PLUi, on constate que :

- La surface des zones urbaines diminue significativement. Cela s'explique principalement par le fait que de nombreuses zones considérées comme urbaines dans les documents d'urbanisme anciens étaient en réalité valorisées par l'agriculture ou encore naturelles. Celles-ci ont été placées en zone A et N dans le PLUi afin de s'assurer de leur protection. Notons que certaines zones N dans les anciens documents d'urbanisme sont basculées en zone U. En effet, les POS et cartes communales placent l'ensemble des hameaux en zone N(indicée) alors que les PLUi les intègrent en zone U ceux pouvant accueillir de nouvelles habitations ;
- Les surfaces de zones à urbaniser sont significativement réduites. Les 3 PLU communaux prévoyaient de nombreuses zones A Urbaniser qui ne l'ont finalement jamais été. Celles-ci sont restituées aux zones A ou N dans le PLUi ;
- Les surfaces de zones Agricoles augmentent significativement. Il n'est pas nécessaire d'analyser les secteurs qui passent de N à A ou inversement car les cartes communales et POS considèrent toutes les zones Agricoles comme des zones Naturelles ;
- Les zones N sont peu modifiées et définies selon les enjeux environnementaux et de continuités écologiques. Le PLUi a cherché à traduire les continuités écologiques par une mise en relation de la zone naturelle sur l'ensemble du territoire de la Communauté de Communes de Brenne Val de Creuse. Répondant, entre autres, aux objectifs du SCoT, la zone N a été étendue dans les fonds de vallées et affinée sur les plateaux dont les points de vue remarquables sont à protéger d'une urbanisation indésirable.

LES PRINCIPALES EVOLUTIONS CONCERNANT LE ZONAGE

EVOLUTION PAR RAPPORT AUX CARTES COMMUNALES EXISTANTES :

- **Au niveau des bourgs :**
 - L'emprise de la zone urbaine est diminuée. En effet, dans le PLUi, elle est réduite au niveau des fonds de jardins n'ayant pas vocation à accueillir de nouvelles habitations ou pour éviter toute urbanisation en double rideau qui comporte des enjeux paysagers et urbains importants. En outre, le périmètre de la zone U exclut les terrains toujours en occupation agricole. La zone urbaine est donc réduite dans le PLUi afin de correspondre aux besoins en développement des communes à horizon 2030 et des parcelles encore agricoles à ce jour.
 - La modification la plus importante se situe au niveau des zones A Urbaniser. En effet, dans le cadre des cartes communales, cette catégorie de zone n'existait pas, confondue soit dans la zone U soit dans la zone N. Par conséquent, ont été placées en zone AU des parcelles anciennement en zone U, non urbanisées à ce jour, et pour lesquels une ouverture à l'urbanisation est envisagée d'ici 2030. Également classées en zone AU, quelques parcelles anciennement en zone N pour lesquelles l'urbanisation a été reconnue comme plus opportune, à horizon 2030, au détriment d'autres secteurs autrefois ouverts à l'urbanisation.
 - Quelques zonages spécifiques sont ajoutés sur le PLUi, notamment pour prendre en compte les sites d'équipements publics et les sites dédiés à de l'activité artisanale.

- **Sur le reste des territoires communaux :**

- L'intégration du diagnostic agricole a permis de placer préférentiellement les exploitations agricoles en zone A (à l'exception des sites de pisciculture autorisés en zone N). De ce fait, la proportion des zones N a drastiquement diminuée.
- Les secteurs Nh des PLU actuels ont été retirés. Ils permettaient l'évolution mesurée des constructions isolées au sein de la zone N. Le PLUi, par le biais de son règlement, permet déjà une évolution mesurée des constructions en zones N et A, n'imposant pas la création de secteurs spécifiques. Toutefois, certains hameaux ont été placés en zone UH (cf. page 26 du présent document) afin de structurer leurs tissus urbains existants par comblement des dents creuses.
- Quelques zonages spécifiques sont ajoutés sur le PLUi, parfois hérités des cartes communales. Il s'agit notamment de l'aire des gens du voyage sur la commune de Tournon-Saint-Martin.

Les évolutions les plus significatives se retrouvent sur les communes de Tournon-Saint-Martin (pôle relais au PADD) et Pouligny-Saint-Pierre (commune satellite au PADD).

EVOLUTION PAR RAPPORT AUX PLU EXISTANTS :

- **Au niveau des bourgs :**

- L'emprise de la zone urbaine reste assez similaire entre les deux documents d'urbanisme. Dans le PLUi, celle-ci est légèrement réduite afin de tenir compte des parcelles de jardins qui n'ont pas vocation à être urbanisées à horizon 2030. Sont également retirées de la zone U les parcelles ayant conservées une occupation agricole. Toutefois, ont été intégrés en zone U les secteurs qui étaient ouverts à l'urbanisation et qui ont été effectivement bâtis.
- Les périmètres de la zone U ont également été mis en cohérence avec le zonage et les règles du PPRi de la Vallée de la Creuse.
- La modification la plus importante se situe au niveau des zones A Urbaniser. En effet, les zones AU des PLU ont été questionnées suivant les objectifs de développement inscrits dans le PADD et les opportunités de maintenir, modifier ou replacer en zone A ou N les zones AU non urbanisées à ce jour. Ainsi, par exemple, la zone des Daubourgs (auBlanc) est inscrite, au PLUi, en zone AU avec un phasage d'ouverture à l'urbanisation afin d'avoir une meilleure maîtrise des investissements publics nécessaires à son bon fonctionnement. Des secteurs 2AU (notamment au Sud et à l'Est du bourg de Rivarennnes) ont été retirés puisque leur ouverture à l'urbanisation n'est pas envisagée à horizon 2030.
- Quelques zonages spécifiques sont ajoutés dans le PLUi, parfois hérités des PLU communaux. Il s'agit notamment des secteurs dédiés à des activités économiques (au sein du bourg de Rivarennnes par exemple) et des sites d'équipements publics (sportifs ou station d'épuration).

- **Sur le reste des territoires communaux :**

- Les secteurs Nh ont été remplacés, en partie, par des secteurs UH dans le PLUi pour l'identification des hameaux considérés comme « structurants ». Les autres hameaux et écarts ont été intégrés dans le PLUi aux zones N ou A permettant l'évolution mesurée des constructions (au même titre que le règlement du PLU communal).
- La proportion des zones A et N est à quelque chose près identique. Dans le PLUi, les zones A sont tout de même plus réduites sur les espaces de plateau et dans la vallée inondable de la Creuse afin de tenir compte des corridors et réservoirs de biodiversité. Les zones N ont quant à elles été réduites sur les pourtours des sites d'exploitations agricoles afin de prendre en considération les potentiels développements de ces derniers. Ceci permet de faciliter l'évolution des exploitations agricoles à proximité de ces corridors et réservoirs. Précisons que l'ensemble des sites d'exploitations agricoles sur la commune est intégré à la zone A.

- Des secteurs spécifiques sont ajoutés ou conservés des PLU communaux, afin de tenir compte des activités économiques n'ayant pas de lien avec l'activité agricole ou sylvicole et pourtant isolées au sein des espaces agricoles et naturels, des sites d'activités diffus ou encore des potentialités de changements de destination dans les lieux-dits et écarts.
- A l'exception de l'espace boisé classé le long de la Creuse à Thenay, les autres EBC ont été retirés pour faciliter la gestion des bois par les propriétaires disposant d'un plan de gestion. Ils restent toutefois, en zone naturelle afin d'y limiter la constructibilité.

EVOLUTION PAR RAPPORT AUX POS EXISTANTS :

• Au niveau des bourgs :

- L'emprise de la zone urbaine est fortement diminuée. En effet, dans le PLUi, elle est réduite sur les fonds de jardins n'ayant pas vocation à accueillir de nouvelles habitations ou pour éviter toute urbanisation en double rideau qui comporte des enjeux paysagers et urbains importants. En outre, le périmètre de la zone U exclut les terrains toujours en occupation agricole. La zone urbaine est donc réduite dans le PLUi afin de correspondre aux besoins en développement des communes à horizon 2030 et des parcelles encore agricoles à ce jour. Le tracé des zones urbaines est donc plus strict que dans les POS en vigueur.
- La modification la plus importante se situe au niveau des zones A Urbaniser. En effet, dans le cadre des Plan Occupation des Sols, cette catégorie nommée NA, concentrée un grand nombre de site non urbanisés à ce jour. Par conséquent, ont été placés en zone AU des parcelles anciennement en zone U, non urbanisées à ce jour, et pour lesquelles l'ouverture à l'urbanisation est confirmée dans le cadre du PLUi. Également placées en zone AU, des parcelles anciennement en zone NB pour lesquels l'urbanisation a été reconnue comme plus opportune, à horizon 2030, au détriment d'autres secteurs autrefois ouverts à l'urbanisation. Ainsi, le PLUi prévoit une extension de la zone artisanale de Douadic fortement mobilisée par une seule activité et le classement en zone AU d'une ancienne zone NA sur la même commune.
- Le PLUi opte pour un classement en zone UH des hameaux « structurants ou à structurer » par conséquent des secteurs autrefois N(indicés) sont classés en zone UH comme les hameaux de Rosnay reliés à un assainissement collectif.
- Quelques zonages spécifiques sont ajoutés sur le PLUi, notamment pour prendre en compte les sites d'équipements publics et les sites dédiés à de l'activité artisanale.

• Sur le reste des territoires communaux :

- L'intégration du diagnostic agricole a permis de placer préférentiellement les exploitations agricoles en zone A (à l'exception des sites de pisciculture autorisés en zone N). De ce fait, la proportion des zones N a drastiquement diminué.
- Les secteurs NB des PLU actuels ont été retirés. Ils permettaient l'évolution mesurée des constructions isolées au sein de la zone N. Le PLUi, par le biais de son règlement, permet déjà une évolution mesurée des constructions en zone N et A, n'obligeant pas la mise en place de secteurs spécifiques. Toutefois, certains hameaux ont été placés en zone UH (cf. page 26 du présent document) afin de structurer leurs tissus urbains existants par comblement des dents creuses.
- Quelques zonages spécifiques sont ajoutés dans le PLUi, parfois conservés des POS. Il s'agit notamment de la Maison du Parc à Rosnay.

EVOLUTION POUR LES COMMUNES SOUS RNU :

Les évolutions réglementaires les plus notables sont pour les communes actuellement sans document d'urbanisme et par conséquent soumises à l'application du RNU. Les objectifs du PADD ainsi que l'application des législations et règles supra-communales se sont traduits sur le zonage de ces communes avec un traitement équitable au regard des ambitions du SCoT Brenne-Marche. L'application d'un zonage sur les communes actuellement en RNU permet une meilleure lisibilité du tissu urbain et de son potentiel développement à horizon 2030. Les outils du PLUi permettent notamment aux élus d'avoir une meilleure approche des besoins et une gestion des dépenses publics/travaux à prévoir.

ANNEXE 1: CARTOGRAPHIE DU DIAGNOSTIC FONCIER

Voir fichier 01c1_Annexe_1

ANNEXE 2: AMENDEMENT DUPONT

Voir fichier 01c2_Annexe_2