Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes Vézère Monédières Millesources
- Poursuite de la procédure – Réalisation du diagnostic territorial

Une démarche participative et concertée

Afin de construire un projet partagé et adapté aux réalités du terrain, la Communauté de Communes a déployé plusieurs moyens d'information, d'association et de concertation :

- **Sensibilisation et échanges avec les élus locaux :** Fin mai, la réunion de lancement du diagnostic a réuni les nouveaux élus communautaires pour présenter la méthodologie générale. Dans la continuité, au milieu du mois de juin, des réunions d'information dédiées aux nouveaux élus municipaux ont permis de présenter la procédure d'élaboration du PLUi, le calendrier et la méthode.
- **Visites de terrain par le bureau d'études :** Des rencontres et visites de communes aux côtés des équipes municipales ont été menées afin d'appréhender concrètement les dynamiques socio-économiques et les spécificités de chaque commune.

- **Concertation continue avec les habitants :** Depuis le lancement, la population dispose de **registres de concertation** (en mairie et au siège de la CCV2M) pour adresser ses remarques et peut également les transmettre par mail (amenagement@ccv2m.fr) et par courrier aux adresses de la Communauté de Communes et des mairies. Des réunions publiques (deuxième semestre 2027) et permanences viendront rythmer les étapes clés de l'étude.
- **Prochaines étapes concertées (Fin 2026) :** L'automne et la fin d'année 2026 permettront d'approfondir les analyses grâce au lancement d'**ateliers thématiques** réunissant élus et personnes ressources, ainsi que des **rencontres ciblées avec les exploitants agricoles** du territoire.

Zoom sur un enjeu clé : la mobilisation du bâti existant

Les premiers échanges de terrain ont permis de mettre en lumière un enjeu prioritaire pour le territoire : **la mobilisation du bâti déjà existant**.

Face aux objectifs nationaux de sobriété foncière (lutte contre l'étalement urbain), la réponse aux besoins en logements ne passera pas uniquement par la construction neuve. Le PLUi visera donc à :

1. **Lutter contre la vacance résidentielle** en réinvestissant les logements vacants au cœur des bourgs et villages.
2. **Valoriser le patrimoine bâti agricole** en permettant la reconversion de granges ou bâtiments agricoles n'ayant plus d'usage agricole via le mécanisme du **changement de destination**.

Qu'est-ce que le changement de destination ?

Le **changement de destination** consiste à modifier l'usage réglementaire d'un bâtiment existant sans nécessairement en modifier l'architecture extérieure. Par exemple, il s'agit de transformer une grange ou un bâtiment d'exploitation agricole désaffecté en **logement**, en **commerce**, en **hébergement touristique** ou en **bureau**.

Exemple de grange susceptible de changer de destination

Exemple de grange transformée en logements

Quelles incidences en matière de planification et d'urbanisme ?

- **Maîtrise du développement et du zonage :** Dans les zones agricoles (zone A) ou naturelles (zone N) du PLUi, les constructions sont par principe très réglementées afin de protéger les espaces ruraux. Pour qu'un bâtiment agricole puisse devenir un logement, le PLUi doit **expressément l'identifier** (souvent sous forme de « pastillage » ou d'inventaire dans le règlement graphique).
- **Comptabilisation dans l'objectif de production de logements :** La réhabilitation du bâti ancien permettra à la CCV2M d'atteindre les objectifs d'accueil de population et de création de logements fixés dans le futur Projet d'Aménagement et de

Développement Durables (PADD), tout en évitant de consommer inutilement des terres agricoles ou naturelles.

- **Préservation du patrimoine et des réseaux :** L'encadrement des changements de destination garantit la sauvegarde de l'architecture traditionnelle locale et s'assure que le bâtiment concerné peut être desservi de manière cohérente par la voirie et les réseaux (voirie, eau, électricité, assainissement).
- **L'identification dans le PLUi d'un bâtiment ouvre la possibilité qu'il puisse changer de destination.** La demande d'autorisation d'urbanisme ne sera pas nécessairement accordée pour autant, il faudra qu'elle satisfasse au règlement du PLUi notamment.
- Le recensement des bâtiments susceptibles de changer de destination n'a pas d'incidences sur la fiscalité (ex : taxe foncière, taxe d'habitation, …). En effet, c'est la transformation effective du bâtiment (ex : passage d'une grange agricole à une habitation) qui entrainera une évolution en la matière.

Les propriétaires de granges peuvent ainsi se manifester au travers de la concertation afin de demander que leur bâtiment puisse être répertoriés comme pouvant changer de destination dans le PLUi.

Vous êtes propriétaire d'une grange et souhaitez pouvoir la faire évoluer vers un autre usage ? Participez à la concertation afin de demander son identification comme bâtiment susceptible de changer de destination dans le cadre du PLUi.