

Retour sur les phases d'élaboration du PLUi

1. Le Diagnostic, un regard sur le territoire...

Premier temps fort de la démarche de construction d'un PLU, un diagnostic du territoire intercommunal, dans l'ensemble de ses composantes (cadre de vie, profils socio-démographiques des habitants, dynamique d'emplois, tissu commercial, déplacements...), a été réalisé en fin d'année 2012.

Cet état des lieux de la communauté de communes a permis de dégager les grandes dynamiques à l'œuvre sur le territoire intercommunal et ainsi réfléchir aux actions à engager afin d'accompagner ou au contraire de contrer ces dynamiques.

2. ...pour un projet cohérent et durable matérialisé par le PADD...

À partir de ces constats, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la communauté de communes à horizon 15 ans a été élaboré. Pièce fondamentale du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, le PADD définit les principales orientations intercommunales concernant les politiques d'habitat, d'aménagement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, d'équipement économique, de développement commercial et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Ce projet déjà présenté aux habitants de l'intercommunalité lors d'une réunion publique organisée en juin 2013, se décline en deux axes majeurs :

Axe 1 : Inscrire le projet d'aménagement au sein de l'armature naturelle et agricole

L'agriculture est le premier secteur d'emploi de Sud Gâtine et constitue un atout économique pour le territoire. Elle a également façonné le paysage de bocage typique de Gâtine, qui participe au cadre de vie du territoire. Le projet de la Communauté de Communes s'attache à garantir la pérennité et le dynamisme de l'activité agricole en :

- Affirmant la vocation agricole d'une large partie du territoire
- Préconisant un mode de développement laissant une large part au renouvellement urbain et au comblement des dents creuses (les dents creuses sont des parcelles non bâties comprises entre des parcelles bâties au sein du tissu urbain)
- Limitant le mitage au sein de l'espace agricole
- Permettant les déplacements d'engins agricoles sur l'ensemble du territoire
- La Communauté de Communes du Pays Sud Gâtine dispose également d'un patrimoine naturel et paysager riche que le PLUi s'attachera à préserver et à mettre en valeur en :
 - Préservant les continuités écologiques qui s'appuient sur un maillage bocager dense, les boisements, les cours d'eau et les zones humides. Ces espaces n'ont pas une fonction exclusivement écologique et peuvent également être utilisés pour l'agriculture ou la promenade
 - Préservant le patrimoine classé. Au-delà des monuments historiques, il s'agit de préserver et mettre en valeur le patrimoine « particulier » du Sud-Gâtine.
 - Permettant la découverte des paysages et espaces naturels par le renforcement et le développement des liaisons douces et des réseaux de sentiers

Axe 2 : Maintenir, organiser et maîtriser le développement urbain

La vie quotidienne des habitants s'organise autour de 3 bassins :

- Beaulieu-sous-Parthenay / Saint-Pardoux / Soutiers/ Vouhé
- La Boissière-en-Gâtine / Les Groseillers / Mazières-en-Gâtine / Saint-Marc-la-Lande / Verruyes
- Clavé / Saint-Georges-de-Noisné / Saint-Lin

A l'intérieur de ces bassins peuvent être distingués des bassins d'hyper-proximité structurés autour des regroupements scolaires et éventuellement de quelques commerces et services. Le PLUi entend conforter cette organisation en :

- Maintenant le bon niveau d'équipement et de services
- Améliorant la mobilité des habitants (créer des liaisons douces, favoriser la pratique du co-voiturage)
- Permettant l'aménagement et le développement des zones d'activités communautaires
- Requalifiant les autres sites d'activités existants et en y permettant l'évolution des établissements qui y sont implantés

La Communauté de Communes souhaite poursuivre la dynamique démographique engagée dans les années 2000. Elle se fixe ainsi un objectif de construction de 600 logements neufs sur la période 2014-2029.

3. La traduction réglementaire du PADD à travers le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Depuis la définition du projet intercommunal, la communauté de communes a travaillé sur l'élaboration d'un zonage, d'un règlement et d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces pièces sont chargées de traduire les orientations prises par le PADD.

Le **zonage** correspond à la délimitation parcellaire des différentes zones du PLU. Le territoire intercommunal est divisé en 4 zones :

- ➡ les **zones urbaines**, dites zones « U », sont des zones déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les nouvelles constructions. Cela correspond aux bourgs et aux villages identifiés en phase PADD.
- ➡ les **zones à urbaniser**, dites zones « AU », sont des secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme.
- ➡ les **zones agricoles**, dites zones « A », sont des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. Seules les constructions à usage de services publics ou agricoles sont autorisées.
- ➡ les **zones naturelles**, dites zones « N », sont des secteurs à vocation naturelle sur lesquels la constructibilité est fortement limitée.

Le **règlement** définit, sur chacune de ces zones, les possibilités de construction inhérentes à chaque terrain et les conditions permettant la constructibilité d'un terrain.

En plus du règlement et du zonage, des éléments graphiques viennent préciser certaines dispositions:

- ➡ Emplacements réservés
- ➡ Espaces Boisés Classés
- ➡ Patrimoines à protéger au titre de la Loi Paysage. Cela concerne notamment les haies d'intérêt
- ➡ Zones humides

Enfin, les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** définissent notamment les modalités d'aménagement de secteurs particuliers (futurs lotissements, projets de réaménagement des centres bourgs...).

Pour rappel, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal s'appliquera au premier trimestre 2015 et remplacera alors les documents communaux actuels tels que cartes communales, Plan d'Occupations des Sols, ou Plan Locaux d'Urbanismes communaux.