



Note d'intention en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées

1. Préambule

La communauté de communes Val de Gâtine porte l'élaboration du PLUi (Plan local d'urbanisme intercommunal) sur le territoire des 8 communes de l'ex Val d'Egray, qui rassemble près de 5 200 habitants autour d'un projet prospectif, commun et partagé.

Suite à l'arrêt du projet de PLUi le 24 septembre 2019, les personnes publiques associées ont émis des avis annexés au dossier d'enquête publique.

Afin d'éclairer le lecteur, la communauté de communes a souhaité également annexer au dossier d'enquête publique la présente note d'intention, explicitant de quelle manière les élus envisagent d'intégrer les différentes remarques des personnes publiques associées, sans préjuger donc des remarques des habitants qui seront émises lors de l'enquête publique.

La présente note explicite les principales évolutions que les élus seront amenés à apporter au dossier avant l'approbation, afin de répondre aux demandes des personnes publiques associées. Les réponses techniques précisément apportées seront quant à elles développées dans le mémoire en réponse au commissaire enquêteur, après l'enquête publique.

2. Axes d'évolution à apporter au PLUi suite aux avis des PPA

Dimensionnement du projet de développement et modération de la consommation d'espaces :

Le rapport de présentation sera repris pour expliquer davantage les efforts réalisés en termes de baisse de consommation d'espace, notamment sur l'habitat.

Sur le volet économique, les zonages ayant fait l'objet d'une concertation approfondie avec les porteurs de projet, le dimensionnement des besoins fonciers dédiés à l'activité économique n'évoluera pas en phase d'approbation du PLUi. En revanche, afin de répondre au SCOT, des sous-zonages pourront être mis en œuvre afin de clarifier les vocations (notamment sur les sites de proximité qui ne pourront pas accueillir de commerces), et l'impossibilité de construire des commerces inférieurs à 300 m² dans les ZACOM sera rappelée.

Optimisation des densités urbaines :

En matière d'habitat, les densités urbaines minimales imposées par le PLUi ne dépassent pas une moyenne de 10 logements par hectares. Même si cette densité est conforme au SCOT de Gâtine, afin de répondre aux demandes de l'Etat, de la Chambre d'Agriculture et de la MRAE, et au vu de l'importance d'optimiser l'usage du foncier, la communauté de communes proposera, au cas par cas,



des densités plus élevées au sein des futures opérations d'habitat (voire de certaines dents creuses dont la configuration s'y prête). Chaque secteur sera étudié avec les communes afin de concilier au mieux optimisation de la consommation de l'espace et prise en compte des configurations de chaque site.

Cette hausse des densités pourra éventuellement avoir un impact sur une diminution des surfaces constructibles de certains secteurs.

Evaluation environnementale :

Le dossier d'approbation complètera l'évaluation environnementale en y répercutant les modifications apportées au dossier de PLUi. D'une manière générale, elle développera et complètera les thématiques mises en avant par l'Etat et l'autorité environnementale dans leurs avis, notamment le volet assainissement.

Préservation de l'environnement et de la trame verte et bleue :

Le PLUi identifie et contribue à protéger les éléments de la trame verte et bleue, incluant les haies, les boisements, les cours d'eau, les zones humides, et les secteurs sensibles que sont les secteurs Natura 2000 notamment. Toutefois, pour répondre aux avis des personnes publiques associées, les dispositions concernant certains secteurs d'extension situés dans des zones sensibles pourront être revues (règles de compensation, réduction des surfaces).

Certains STECAL situés au sein de secteurs sensibles du point de vue environnemental (zone humide notamment) seront questionnés et éventuellement annulés.

Délimitation des STECAL

Certaines délimitations de STECAL ont été calées sur de grandes parcelles cadastrales, alors que le règlement définit une constructibilité limitée en surface. Le périmètre de ces STECAL sera revu afin d'éviter le mitage des constructions.

Prévention et limitation des risques et des nuisances :

La rédaction des règles encadrant les constructions au sein des secteurs soumis à un risque d'inondation sera précisée et complétée afin d'aboutir à un encadrement plus fort.

Les STECAL situés en zone inondable seront annulés.

Règlement de la zone A et N

Les dispositions règlementaires concernant l'évolution du bâti dans les zones Agricole (A) et Naturelle (N) seront réétudiées par les élus, tout en sachant que les zones A et N ne concernent pas uniquement des hameaux et écarts d'origine ancienne et donc ne sont pas forcément déjà composées d'annexes ou de bâtiments secondaires existants.