



## NEWSLETTER #2

La communauté de commune Gâtine-Racan, composée de ses 19 communes membres, est engagée dans la création d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal. Ce document d'urbanisme définira les enjeux du territoire, construira un projet commun d'aménagement et de développement durable et le formalisera au travers de règles d'utilisation du sol. Le PLUi aura un impact sur l'aménagement du territoire et concerne donc tous les habitants du territoire de la communauté de communes, puisqu'il définira les orientations urbanistiques à venir. Après un travail d'immersion et d'analyse collective, le diagnostic territorial, première étape du PLUi, touche à sa fin.

## VERS UN DIAGNOSTIC TERRITORIAL PARTAGE PAR L'ENSEMBLE DES ELUS

Le PLUi n'est pas la somme des PLU et autres documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire. Il sera le résultat d'un travail collectif mené par les élus et techniciens des différentes communes.

La première étape de la procédure de PLUi s'organise autour d'un diagnostic territorial qui permet de broser un portrait du territoire de la communauté de communes : comment s'organise-t-il ? Quelles sont ses spécificités ? Quels seraient les points à améliorer quand on fait le bilan de l'aménagement du territoire passé ? Quels sont les nouveaux besoins du territoire et de ses habitants ? C'est à un vaste ensemble de questions que le diagnostic territorial doit répondre, afin de faire émerger les enjeux de développement de Gâtine-Racan : le PLUi permettra de planifier l'ensemble des infrastructures en définissant des zones résidentielles, commerciales, économiques, mais aussi des zones à vocation agricole ou naturelle. En effet, la prise en compte des spécificités locales sera au cœur du PLUi.

## LES PRINCIPAUX CONSTATS PORTES DANS LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Une approche dynamique et croisée des enjeux du territoire a été proposée par le cabinet d'études Cittànova. Trois axes ont été retenus :

### 1. Un territoire refuge face à l'animation de l'agglomération tourangelle

Le territoire représente une bulle vers laquelle ses habitants se tournent pour prendre du recul face à l'animation de l'agglomération tourangelle. La facilité d'accès depuis le nord de l'agglomération permet ainsi de bénéficier de ses atouts en termes d'emploi, de commerces et d'équipement structurants. La qualité de vie sur le territoire séduit des jeunes ménages, des familles et des retraités, qui bénéficient à la fois d'une proximité aux milieux naturels, et de cœurs de villages dynamiques répondant aux besoins quotidiens (équipements, services, commerces de proximité, lieux de convivialité). L'accessibilité au logement participe à l'attractivité d'un territoire rural qui se découvre et se révèle.

### 2. Un territoire mosaïque source de spécificités

Le territoire s'organise en fonction de ses spécificités, qu'elles concernent l'ensemble du territoire, ou qu'elles soient très locales. Le socle naturel et géologique est à l'origine d'une grande richesse écologique, mais est aussi source de risques naturels communs. Sur Gâtine-Racan, la valorisation historique des matériaux du sous-sol se lit dans les modes d'habiter et les constructions anciennes (troglodytisme, emplois du tuffeau ou des enduits à base de sable ocre de Beaumont par exemple...). Les différences de milieux naturels sont valorisées par des activités agricoles et sylvicoles diversifiées. La répartition des emplois, des équipements, des commerces et des services, ainsi que l'offre de mobilité, définissent des aires d'attractivités en fonction des typologies de ménage. Les communes se sont organisées différemment pour répondre aux besoins des habitants en matière d'accès à l'eau et de gestion des déchets.

### 3. Un territoire de projets, une stratégie commune à définir

Si le territoire peut être hétérogène, ses acteurs s'organisent autour de nombreux projets pour maintenir et développer son attractivité. Ils s'emparent des enjeux liés à la transition énergétique en se dotant d'outils stratégiques et en réinvestissant les centres-bourgs. La communauté de commune se donne les moyens de conforter l'implantation de ses entreprises, et définit une stratégie d'accueil pour les nouvelles. Elle tend également à faciliter l'accès des habitants aux équipements structurants via leur répartition. Enfin, plus localement, chaque commune a identifié des enjeux en matière de logement et a pu créer une offre en réponse (aménagements de lotissements, création de logements locatifs, réhabilitations...).

## PROCHAINE ETAPE

Le diagnostic territorial constitue un état de référence, indispensable pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), prochaine étape de la procédure. Afin que ce projet de PLUi soit le plus partagé possible, la communauté de commune mettra en place des rendez-vous sous formes de rencontres ou de réunions publiques pendant la phase de PADD.

Pour en savoir plus sur le PLUi :

- Consultez la page internet dédiée : <https://www.gatine-racan.fr/vivre-au-quotidien/urbanisme/>
- Consultez le dossier de concertation disponible dans chacune des 19 mairies de la communauté de communes

