

1- RAPPORT DE PRÉSENTATION

SYNTHÈSE DU DIANOSTIC

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DE CANAUX ET FORÊTS EN GÂTINAIS

ARRÊT N°1	DOCUMENT ARRÊTÉ
Albert FEVRIER Président	EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 18 JANVIER 2022
 	
ARRÊT N°2	DOCUMENT ARRÊTÉ
Albert FEVRIER Président	EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 14 JUIN 2022
 	
APPROBATION	DOCUMENT APPROUVÉ
Albert FEVRIER Président	EN CONSEIL COMMUNAUTAIRE LE 11 AVRIL 2023
 	

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le



ID : 045-200067676-20230411-PLUIH_ENVOI1-AU

DE LA DÉFINITION A LA MISE EN ŒUVRE D'UN PROJET DE TERRITOIRE PARTAGÉ

Depuis le 1^{er} janvier 2017, la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais (CC CFG) forme au sein de la région Centre Val-de-Loire, un vaste territoire intercommunal regroupant 38 communes.

Dans ce contexte, la démarche d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-H), prescrite par délibération en date du 5 septembre 2017, est conduite à l'échelle de l'intercommunalité.

Le PLUi-H, au-delà de son contenu légal, doit également permettre de « faire territoire ». C'est l'occasion de voir émerger une vision partagée et une stratégie commune pour l'avenir de la CC CFG.



LE PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est à la fois un document prospectif, traduisant un projet politique, et un document réglementaire, définissant un cadre légal en matière d'urbanisme.

Il détermine ainsi, à l'horizon d'une quinzaine d'années, des objectifs de développement pour le territoire en matière d'habitat, d'environnement, d'économie, de paysage, d'équipement ou encore de déplacement. Il fixe également des règles d'utilisation du sol et de construction, applicables sur l'ensemble du territoire.

L'élaboration conjointe d'un Programme Local de l'Habitat, dote la Communauté de Communes d'une stratégie précise et d'outils opérationnels en matière de logements et d'objectifs résidentiels.

Pour cela, le PLUi-H tient compte d'autres documents de planification et s'inscrit dans les orientations de territoires plus larges - intercommunaux, régionaux, etc. - avec des contraintes et des enjeux qu'il doit respecter.

Le PLUi-H n'en reste pas moins un document à l'écoute des acteurs locaux - habitants, entrepreneurs, usagers - et se doit d'aboutir à un projet d'avenir pour le territoire, partagé par le plus grand nombre.



LES DOCUMENTS QUI COMPOSENT LE PLUI-H

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION



Expose la **situation existante**, présente les **perspectives d'évolution** et les nouvelles dispositions réglementaires

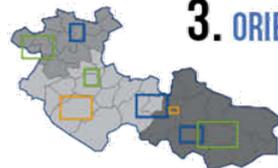
2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES



Grandes orientations d'urbanisme à long terme

Les orientations concernant la politique de l'habitat sont complétées et précisées dans un **Programme d'Orientations et d'Actions**.

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



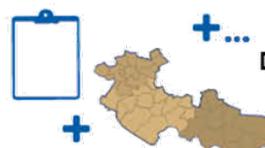
Secteurs et quartiers à enjeux avec des dispositions d'aménagement spécifiques

4. RÈGLEMENT > PLAN DE ZONAGE



Règles d'urbanisme par zones, qui déterminent les possibilités de construire sur le territoire

5. ANNEXES



Documents réglementaires qui s'imposent au territoire (servitudes d'utilité publiques...) et périmètres reportés à titre d'information



LA PHASE DE DIAGNOSTIC : DE LA CO-ÉLABORATION DU PORTRAIT DU TERRITOIRE À LA DÉFINITION DES ENJEUX

Au cours des premiers mois de l'élaboration du PLUi-H de la CC CFG, engagée devant l'ensemble des élus le 9 avril 2018, les différentes instances de travail (ateliers sectoriels, atelier global et comité de pilotage) ont permis de récolter **une diversité de visions du territoire, certaines subjectives et politiques**, lors des entretiens communaux notamment, **d'autres statistiques ou issues d'enquêtes**, réalisées par les bureaux d'études.



Travail en ateliers avec les élus



Immersion auprès des habitants

Ce document est une courte synthèse de ces temps de rencontre.

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le



ID : 045-200067676-20230411-PLUIH_ENVOI1-AU

CRÉER UNE IDENTITÉ PARTAGÉE DANS L'AIRE D'INFLUENCE MONTARGOISE

La Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais est un territoire vaste, récemment créé suite à la fusion de trois Communautés de Communes, riches d'histoires et d'habitudes de fonctionnement propres.

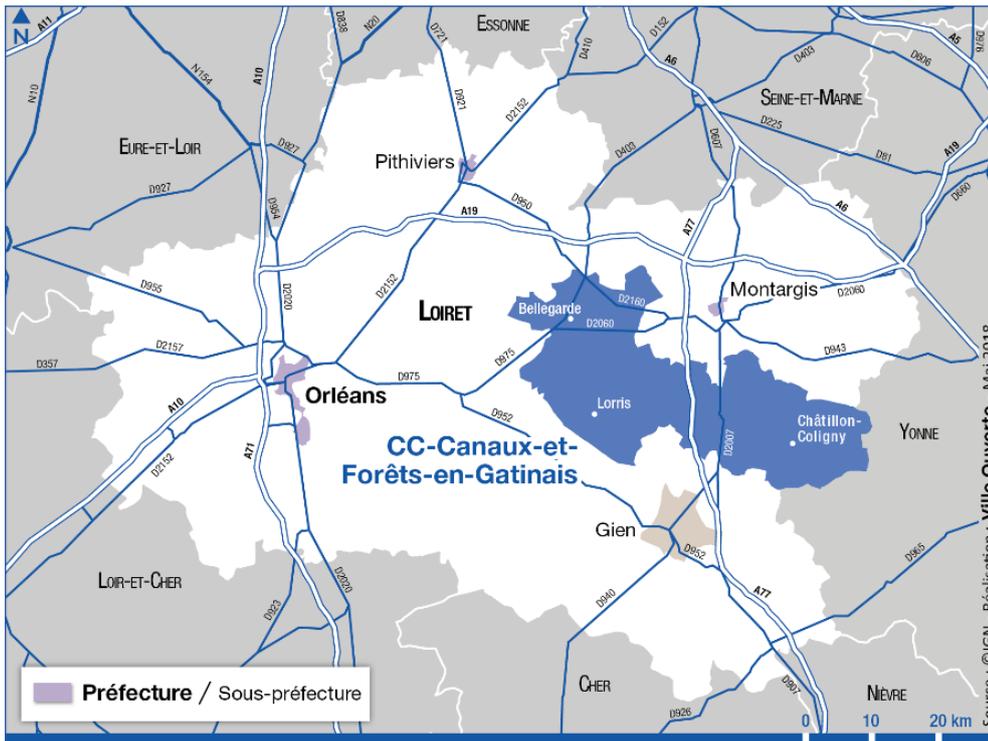
L'élaboration du PLUi-H constitue le premier projet d'envergure mené par cette nouvelle entité. Elle constitue l'opportunité pour les trois anciennes Communautés de Communes d'apprendre à travailler ensemble, d'écrire une vision stratégique partagée pour l'avenir du territoire et d'inventer ainsi une identité et une histoire communes.

Pour favoriser la réussite de ce projet, il est essentiel de tenir compte du territoire élargi dans lequel s'inscrit la Communauté de Communes : le PLUi-H apparaît ainsi comme l'occasion de réfléchir au positionnement de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais par rapport à Montargis, premier pôle d'attractivité du territoire.



UNE INSCRIPTION STRATÉGIQUE DANS LE GRAND TERRITOIRE

Le territoire de la CC CFG se situe à équidistance de trois pôles d'envergure régionale Montargis, Orléans et Gien. Son positionnement entre Paris, Orléans et Auxerre et son accessibilité par l'autoroute A77 lui confèrent une inscription stratégique à l'échelle du grand territoire. Le territoire bénéficie ainsi de leur rayonnement économique, administratif, démographique et culturel.



CC CANAUX ET FORETS EN GÂTINAIS

38 communes

(soit 40% des 96 communes du SCoT)

28 152 habitants

(soit 19% des habitants du SCoT)

766 km²

(soit 43% du territoire du SCoT)



LE SCOT DU MONTARGOIS EN GÂTINAIS

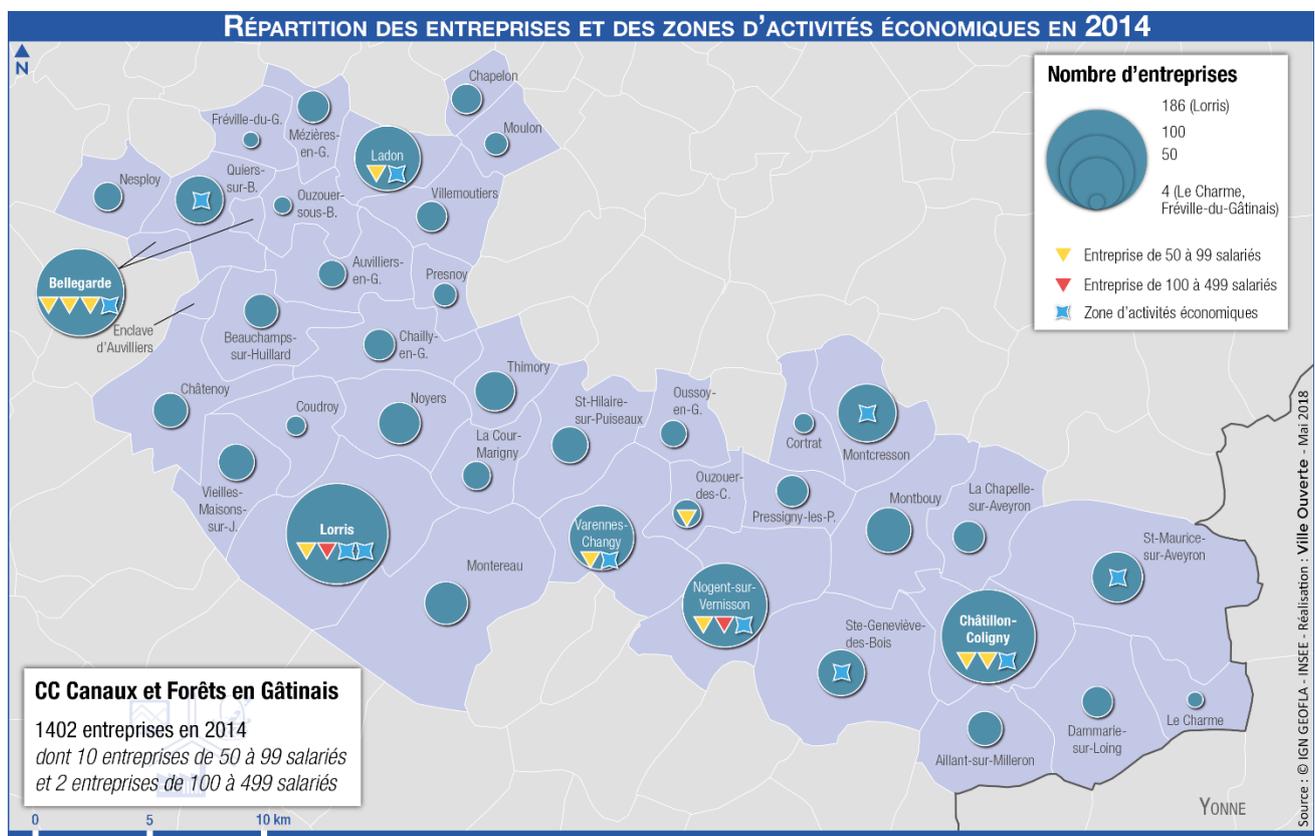
Le PLUi-H de la Communauté de Communes doit être compatible avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Montargois en Gâtinais, qui a pour objet l'organisation territoriale stratégique du Montargois. Il a été élaboré avant la création de la Communauté de Communes, et n'inclut pas l'ancienne Communauté de Communes du Bellegardois. Sa révision engagée à partir de 2019, permettra d'adapter le périmètre. Le document actuel est d'ores et déjà le document de référence pour l'ensemble du territoire.

L'élaboration du PLUi-H est l'occasion de conforter et de valoriser cette position géographique privilégiée, notamment dans le contexte de l'élaboration future du Schéma Régional d'Aménagement et de Développement Durable du Territoire (SRADDT) de la région Centre Val-de-Loire. Le PLUi permettra aussi de définir le positionnement de la Communauté de Communes par rapport à Montargis et aux autres pôles. Est-elle une frange verte de Montargis offrant un territoire résidentiel de qualité ? Est-elle un pôle économique compétitif ou bien un pôle complémentaire ?

UN ÉQUILIBRE ÉCONOMIQUE À REDÉFINIR, DANS CET ENVIRONNEMENT CONCURRENTIEL

Le territoire est structuré par quatre pôles d'emplois principaux (Lorris, Châtillon-Coligny, Bellegarde et Nogent-sur-Vernisson) et deux pôles secondaires (Ladon et Varennes-Changy).

L'activité économique est portée par 1 402 établissements en 2014. Ce tissu économique est principalement composé par un réseau de petites entreprises, diffus sur le territoire : 69% des entreprises n'ont pas de salarié - contre 63% à l'échelle du Loiret - et seules 12 entreprises comptent 50 salariés ou plus.



Onze zones d'activités économiques structurent et rendent visibles le système économique. Elles sont réparties au sein des principaux pôles d'emplois. Elles présentent des taux d'occupation inégaux (25,4% de la surface des ZAE n'est pas bâtie et environ 2% des bâtiments sont vacants) témoignant d'un manque d'attractivité des ZAE en zone rurale et d'un manque d'accessibilité. Cette surface représente un potentiel important pour d'éventuels projets.



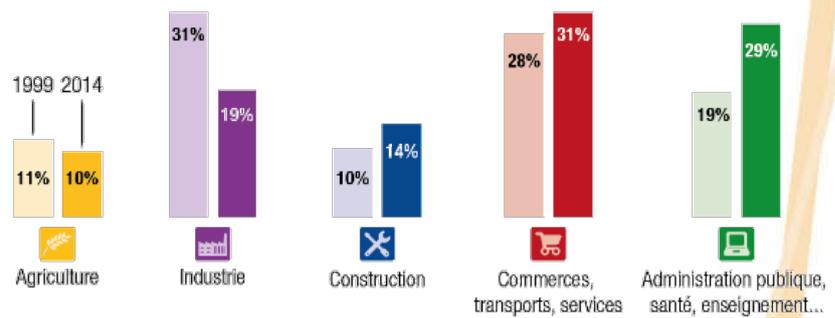
POTENTIEL FONCIER
 25,4% DE SURFACES DISPONIBLES

Le développement économique est principalement porté par les commerces, les activités de service et les métiers de l'administration.

Le secteur industriel, important sur le territoire, connaît une forte baisse d'activité depuis le début des années 2000, à l'image de la tendance nationale.

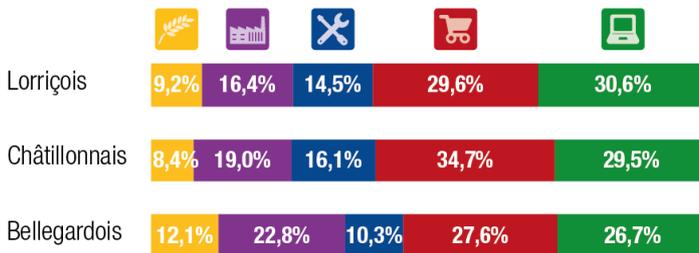
L'agriculture constitue une part conséquente de l'emploi local bien que ce secteur connaisse d'importantes mutations avec notamment la forte baisse du nombre d'exploitations agricoles.

EVOLUTION DE LA RÉPARTITION DES EMPLOIS PAR SECTEUR, ENTRE 1999 ET 2014 (INSEE)



FORTE BAISSÉ
DES ACTIVITÉS INDUSTRIELLES

RÉPARTITION DES EMPLOIS PAR SECTEUR EN 2014 (INSEE)



Quelques variations s'observent à l'échelle du territoire, sur l'importance de l'industrie (pour des raisons logistiques et historiques) et de l'agriculture (potentiel agricole des terres inégaux).

Le projet de PLUI-H est l'occasion de s'interroger sur les conditions pour maintenir l'emploi local : renouvellement et accueil des entreprises, optimisation et valorisation des zones d'activités, maintien des terres agricoles, etc. Il offre également l'opportunité de faire valoir des dynamiques complémentaires à celles ayant cours dans les pôles voisins ainsi qu'entre les pôles du territoire.



DES RELATIONS DOMICILE-TRAVAIL AU CŒUR DE L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

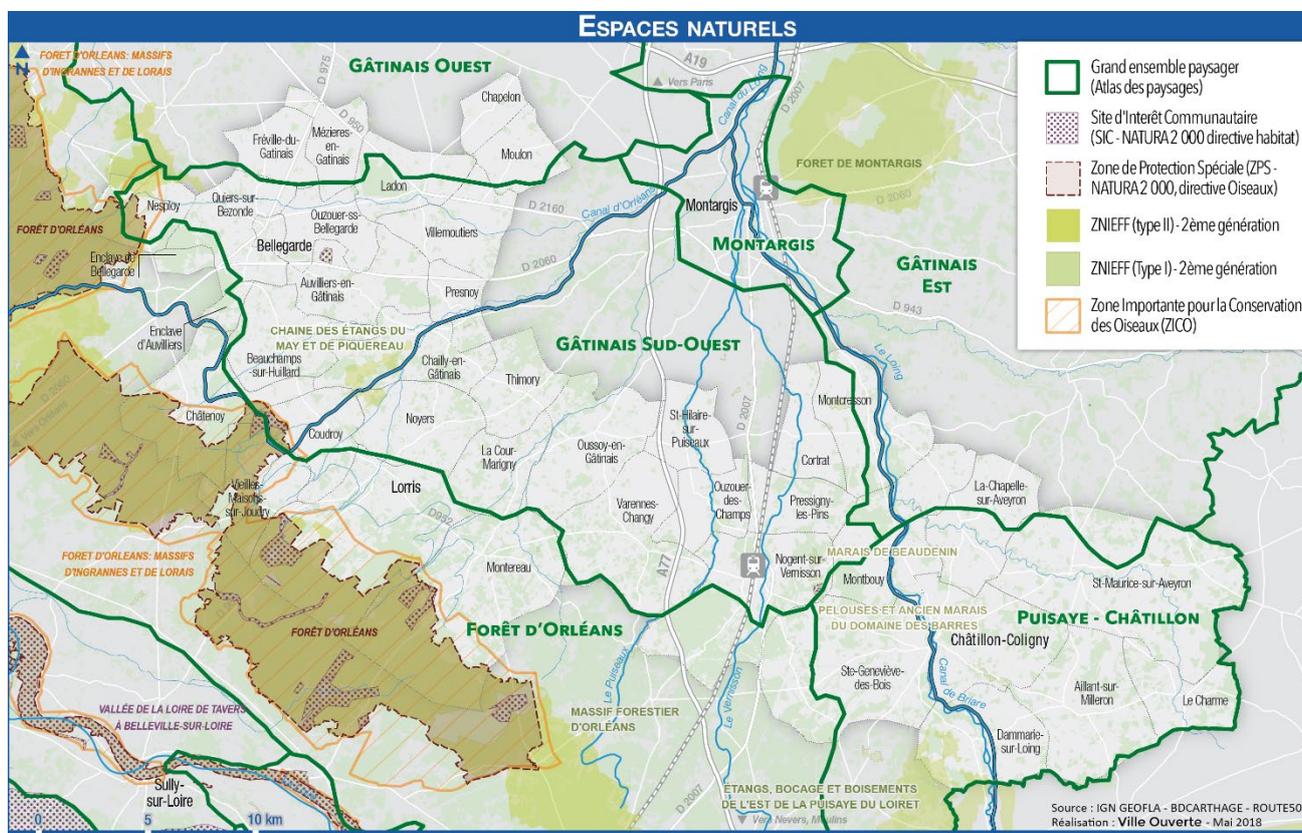
Le nombre d'emplois sur le territoire est en baisse : -9% entre 1999 et 2014 pour l'ensemble de la Communauté de Communes et -20,5% pour le Châtillonnais. Cette dynamique provoque une réduction du marché de l'emploi sur le territoire au profit des pôles environnant. Ainsi, 57% des actifs habitent la Communauté de Communes mais travaillent en dehors. Montargis est le pôle d'emploi principal bénéficiant d'une forte attractivité.



57% DES HABITANTS
TRAVAILLENT À L'EXTERIEUR DU TERRITOIRE

L'objectif est d'assurer le maintien de l'emploi existant tout en favorisant la création de nouveaux emplois pour répondre aux besoins des actifs. La diversification de l'offre de logements adaptés à l'installation des actifs travaillant sur le territoire mais n'y résidant pas pourrait également être un levier de l'attractivité du territoire.

UN CADRE NATUREL RICHE ET DES ÉQUILIBRES ENVIRONNEMENTAUX SENSIBLES



Le territoire de la CC CFG comprend de nombreux espaces naturels remarquables : 4 sites Natura 2000 (la Forêt d’Orléans notamment), 3 ZNIEFF de type II et environ 20 ZNIEFF de type I.

Les caractéristiques géologiques et l’omniprésence de l’eau entraînent un certain nombre de risques naturels plus ou moins étendus le territoire : le risque d’inondation, les risques liés aux cavités souterraines et les risques de retrait et gonflement des argiles. Il est nécessaire de les prendre en compte dans les choix de développement du territoire.

Le projet veillera au maintien des équilibres environnementaux : comment valoriser le patrimoine naturel pour le renforcement de la qualité du cadre de vie et le tourisme tout en conservant la biodiversité ? Comment poursuivre le développement tout en prenant en compte les risques naturels ?

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le



ID : 045-200067676-20230411-PLUIH_ENVOI1-AU

MAINTENIR LES ÉQUILIBRES ET LES SPÉCIFICITÉS DES BASSINS DE VIE EXISTANTS

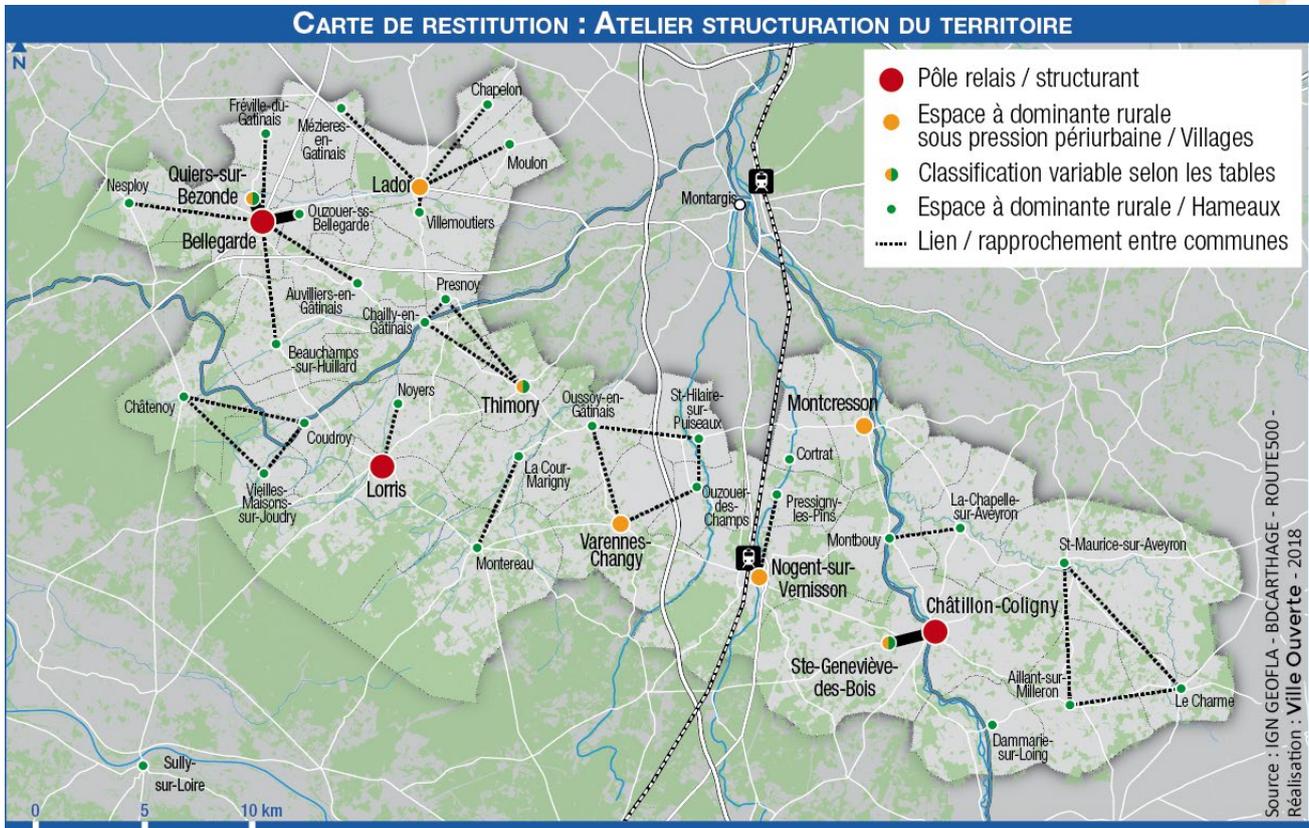
Bien que le territoire forme à présent un ensemble au sein de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais, son développement global ne doit pas se faire aux détriments des équilibres internes.

Le territoire est structuré par trois bassins de vie cohérents, structurés par les anciennes Communautés de Communes et par une offre de proximité répartie sur l'ensemble du territoire, qui contribuent largement à la qualité de vie du territoire.

Le projet de territoire porté par le PLUi-H doit tenir compte des spécificités de chaque bassin de vie et les valoriser, pour préserver la qualité de vie des habitants et renforcer les complémentarités entre les parties du territoire intercommunal.



UNE STRUCTURATION COHÉRENTE ET ÉQUILIBRÉE DU TERRITOIRE À PRÉSERVER



Le territoire est riche d'un réseau de polarités cohérent fondé sur une répartition des commerces et des équipements permettant d'attirer une diversité de profils.

Les commerces et services sont le vecteur principal d'animation des centres-bourgs et de structuration du territoire. La présence d'un équipement commercial structurant (marché, supermarché...) ou d'une densité de commerces permettent de définir certains pôles principaux qui constituent une offre de proximité importante pour la vie locale. Elle est essentiellement mobilisée par les habitants pour des courses d'appoint ou de produits de qualité. L'offre de commerces de proximité tend néanmoins à diminuer et à souffrir de la forte concurrence des grands pôles commerciaux extérieurs au territoire (Montargis, Gien, Sully-sur-Loire et Orléans).



FORTE CONCURRENCE
 ENTRE LES COMMERCES DE PROXIMITÉ
 ET LES GRANDES SURFACES

L'offre en équipements est répartie de façon équilibrée sur le territoire. Les pôles principaux et secondaires comptent une variété d'équipements (scolaires, sportifs, culturels, de santé...). La qualité des équipements est globalement satisfaisante (plusieurs investissements ont été réalisés par les communes), bien que certains besoins de modernisation et transformation aient été identifiés. Un manque est identifié pour les équipements culturels et ceux destinés à la jeunesse et à la petite enfance (offre en équipements périscolaires notamment). A l'image de la tendance départementale et régionale, le territoire souffre d'une disparition de ses équipements de santé et d'un manque de renouvellement des médecins partant à la retraite.



DÉSERTIFICATION MÉDICALE

Certaines communes ont des habitudes de mutualisation et de rapprochement, créant des réseaux de polarités secondaires et assurant une qualité de l'offre d'équipements, qui serait difficile à garantir autrement.

L'armature viaire permet de relier ces polarités entre elles et aux grands pôles voisins. Des manques sont identifiés pour offrir des alternatives au tout-automobile, qui soient sécurisées et équipées (pistes cyclables entre les centres-bourgs et des lotissements excentrés, sur des axes utilisés par les collégiens, abris-bus ou vélos en centre-bourg ou à proximité des écoles...).

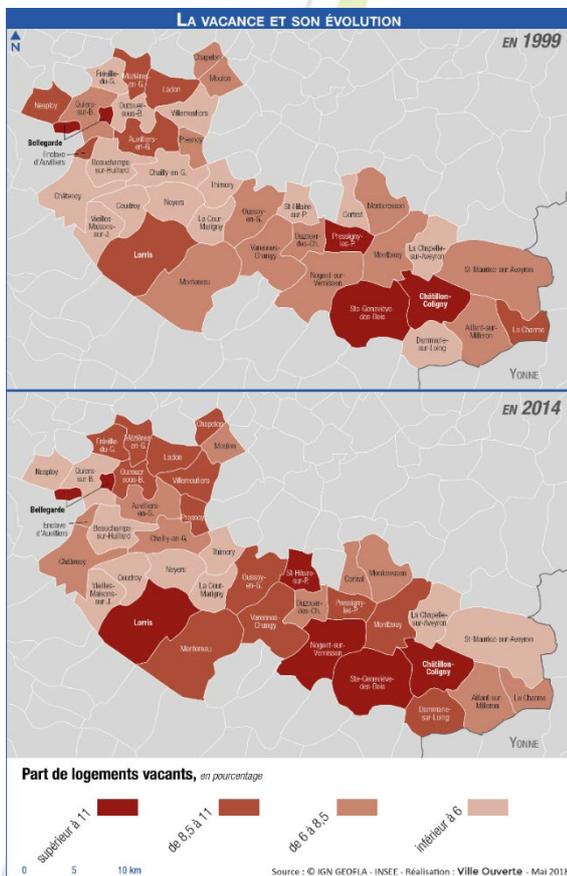
Le maintien, l'adaptation et la diversification de l'offre en équipements et en commerces devront nécessairement être renforcés pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs. Ce renforcement mettra en lumière le choix de l'organisation spatiale : favoriser les pôles principaux ou déconcentrer l'offre ?

Le projet visera à améliorer l'équilibre entre pôles relais, bourgs et hameaux isolés dans le but de répondre aux besoins de l'ensemble des habitants. L'objectif sera de s'appuyer sur les bassins de vie pour conforter les équilibres existants et porter l'essor démographique. Par ailleurs, des actions pourront être menées pour favoriser les complémentarités existantes entre les communes.



UN NÉCESSAIRE RENOUVELLEMENT DE L'ATTRACTIVITÉ DU TERRITOIRE

Le défi d'attirer de nouvelles familles



La dynamique démographique se caractérise par une attractivité importante auprès des jeunes actifs (25-29 ans) qui ont ensuite tendance à quitter le territoire autour de 35-45 ans. Cette dynamique provoque également le départ des enfants issus de ces familles, la part des jeunes (15-29 ans) étant particulièrement faible sur le territoire. En parallèle, l'attractivité auprès des retraités est importante et la part des plus de 64 ans augmente. Ces phénomènes combinés expliquent le vieillissement de la population et le faible solde naturel du territoire.

Un des axes principaux du projet sera de maintenir les familles avec enfants sur le territoire, pour notamment garantir le fonctionnement des équipements scolaires.

La faible évolution de la population se traduit par un ralentissement du rythme de construction et une augmentation de la vacance, particulièrement au sein des polarités.

La vacance de logement est de 10% en 2015, taux légèrement plus élevé qu'à l'échelle du département

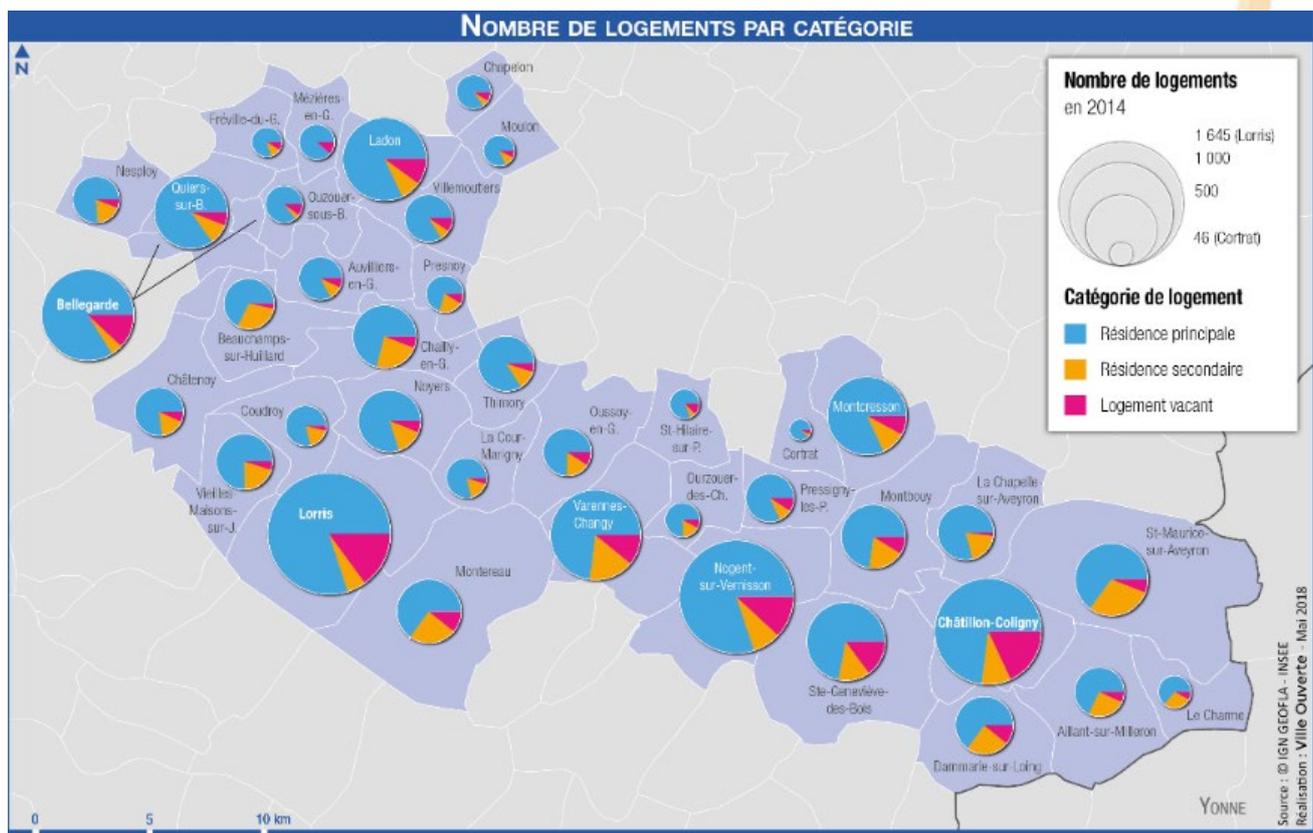
(9%). Les logements vacants se concentrent dans les communes-pôles et dans le Châtillonnais (12% de vacance). Ces taux élevés traduisent un manque d'attractivité et une inadaptation entre l'offre et la demande de logements.



10% DE VACANCE
CONCENTRÉE DANS LES PÔLES

Le projet proposera des outils afin de revaloriser l'habitat en perte de vitesse dans les pôles structurants.

La vocation résidentielle du territoire



Depuis 1982, le nombre de résidences secondaires diminue (-36 par an entre 2009 et 2014). Elles ont tendance à être transformées en résidences principales, ce qui témoigne d'une prise en compte des enjeux de production de logements et de maîtrise de la consommation foncière.

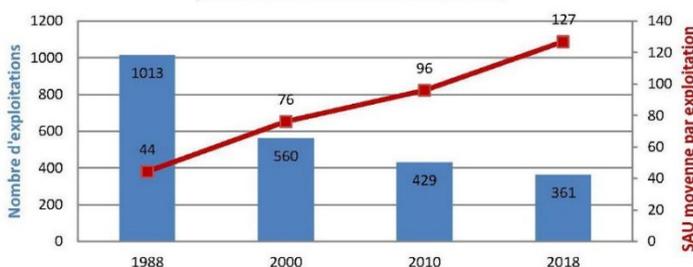
Ces dynamiques posent néanmoins la question du renouvellement de cette offre de résidences secondaires, qui a constitué jusqu'à aujourd'hui, une porte d'entrée sur le territoire et un facteur d'attractivité.

LE PAYSAGE, UNE COMPOSANTE IDENTITAIRE FORTE MAIS INSUFFISAMMENT VALORISÉE



Le territoire est marqué par une variété de paysages et de reliefs, hérités de l'action de l'eau omniprésente (canaux, mares...) sur les couches du sous-sol. Il en résulte aujourd'hui une alternance de paysages ouverts de grandes cultures avec des paysages plus resserrés et plus intimes comme les vallées boisées. Les bourgs et les villages structurent également le paysage naturel, de même que le réseau routier.

Evolution du nombre et de la taille des exploitations agricoles entre 1988 et 2018



L'agriculture joue un rôle essentiel dans la structuration des paysages. Or des mutations profondes sont observées avec la diminution du nombre d'exploitations agricole et la forte augmentation de leur taille moyenne. Cette dynamique entraîne des transformations des paysages avec la généralisation des paysages ouverts notamment.

Le territoire connaît des pressions sur son paysage, qui invitent à s'interroger sur le traitement des espaces-publics et des franges urbaines et sur le devenir des friches et bâtiments vacants. Le projet devra définir un juste équilibre entre valorisation économique et exigence de qualité paysagère des grandes entités naturelles et agricoles mais également des paysages bâtis.

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le



ID : 045-200067676-20230411-PLUIH_ENVOI1-AU

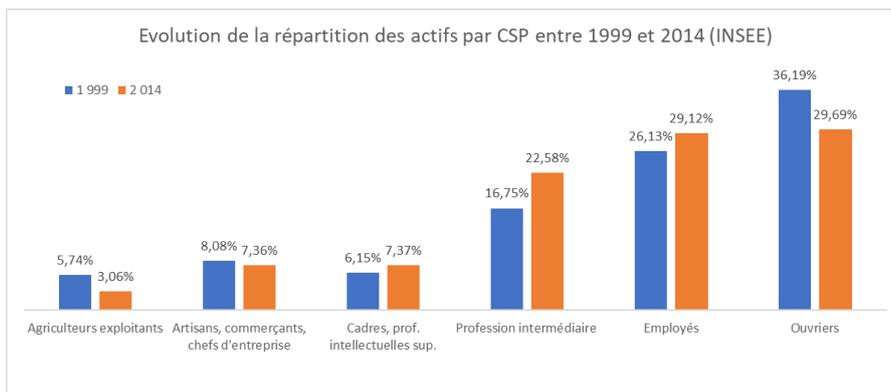
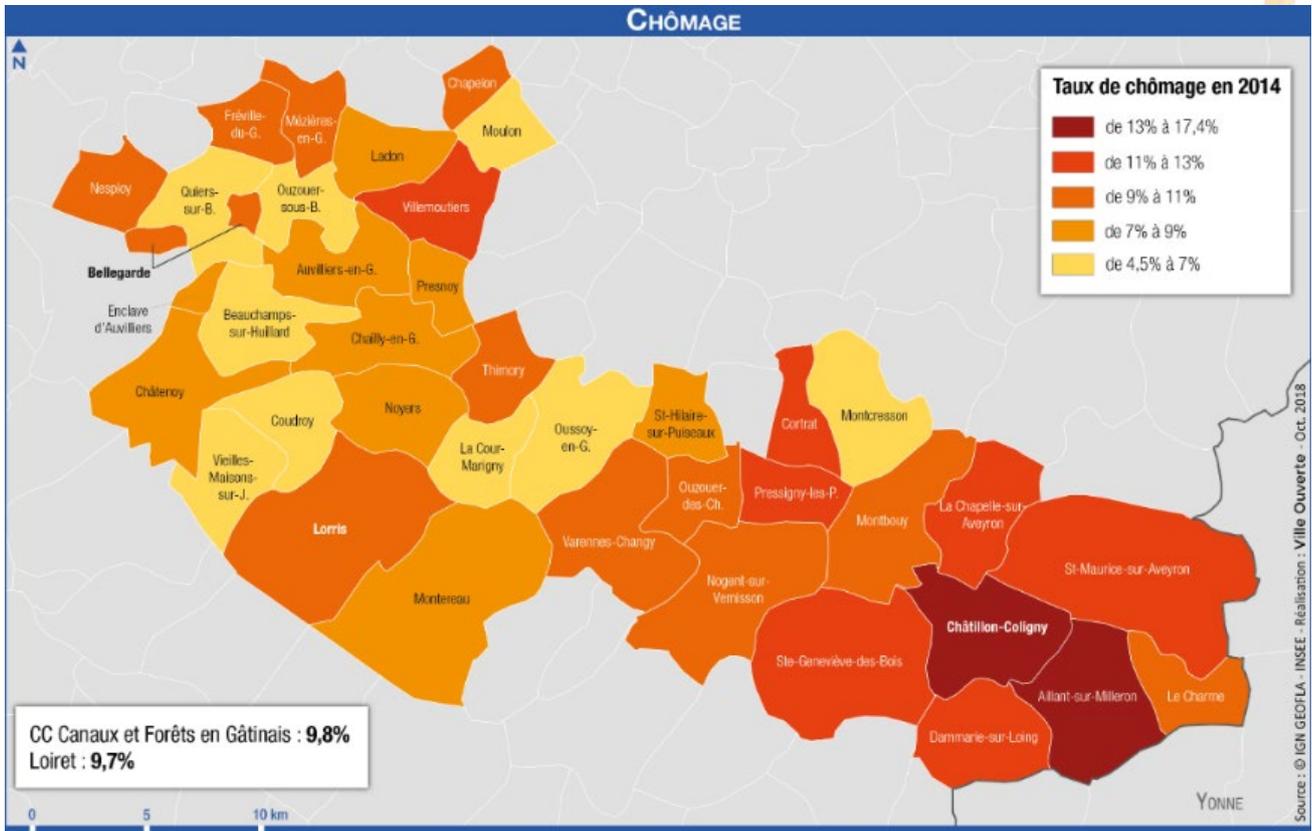
RELEVER DES DÉFIS COMMUNS : PORTER DES AMBITIONS TRANSVERSALES POUR L'ENSEMBLE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

Le nouveau territoire intercommunal est riche de potentiels variés, partagés ou complémentaires. La définition de stratégies collectives, fondées sur les politiques publiques dont la Communauté de Communes a acquis la compétence (logement, développement économique, etc...), permettra de mutualiser les efforts, de mettre en cohérence l'ensemble des atouts du territoire, afin de mener des actions plus fortes et plus efficaces.

Il est ainsi stratégique de définir, en tant que ligne directrice du projet de territoire, la manière dont les trois bassins de vie structurants peuvent perdurer tout en étant complémentaires.



DES ÉQUILIBRES SOCIO-ÉCONOMIQUES À PRÉSERVER : UNE TENDANCE À LA FRAGILISATION SOCIALE DE LA POPULATION À ANTICIPER



Le territoire connaît une tendance à la fragilisation sociale de sa population. Le taux de chômage est en hausse avec 9,8% de chômeurs en 2014. En comparaison avec l'échelle départementale, les revenus sont plus modestes. Le niveau de diplôme est également plus faible qu'à l'échelle départementale :

38% des plus de 15 ans ne détiennent aucun diplôme. Les cadres et professions intellectuelles supérieures sont sous-représentés et les parts des ouvriers et des employés sont les plus importantes.

Le projet pourra fixer des orientations pour pallier le manque de formations locales ou la difficile mise en relation entre les demandeurs d'emploi et les entreprises qui cherchent de la main d'œuvre.

La nécessité de renforcer l'attractivité économique du territoire apparaît comme un enjeu fort. Le projet de territoire interrogera les outils à mettre en place (réserves foncières, aides

financières, etc.) pour attirer les entreprises, adopter une gestion plus stratégique des ZAE en concentrant les investissements sur les ZAE d'intérêt communautaire, favoriser l'ancrage de nouveaux profils d'actifs sur le territoire et soutenir l'entrepreneuriat et l'activité économique locale (artisanat, commerces et services en centres-bourgs, etc.).

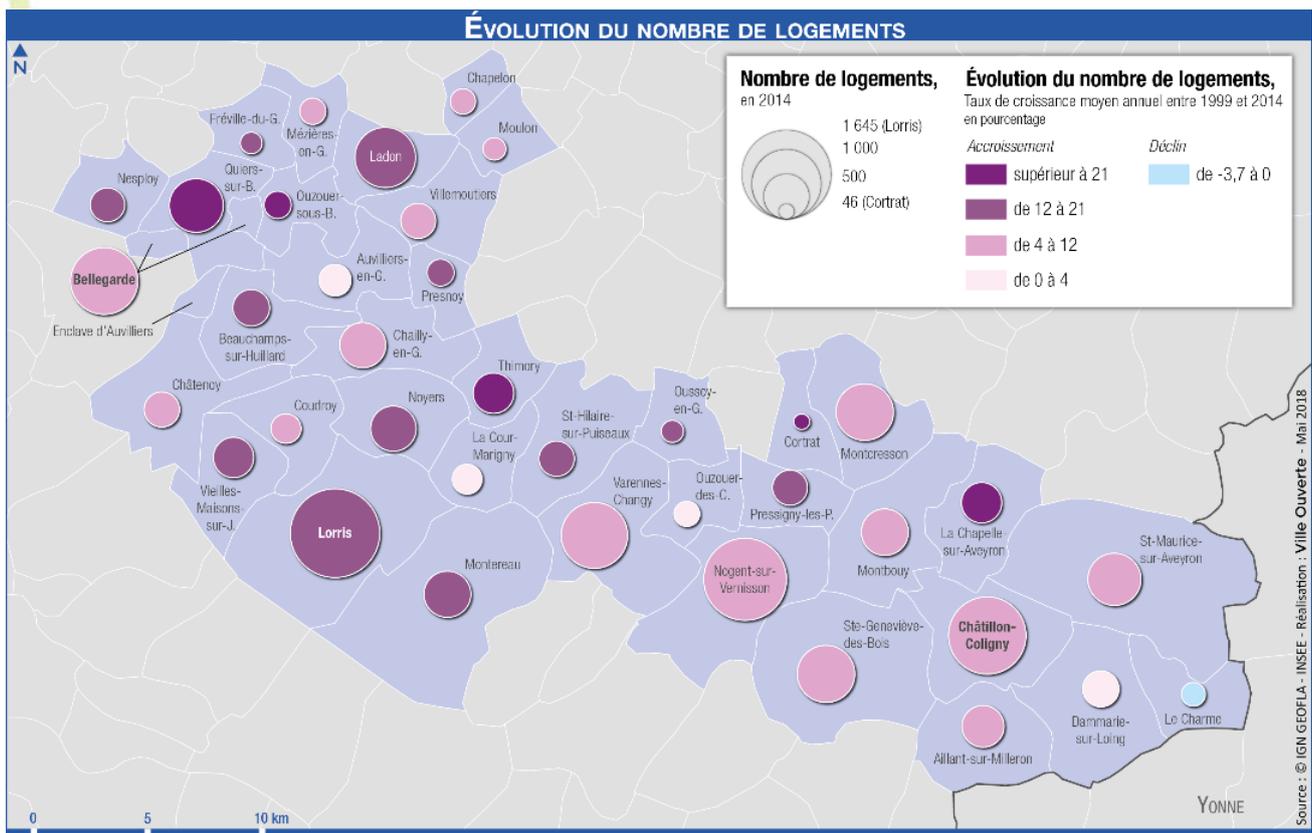
L'ENJEU D'UNE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT POUR RÉPONDRE AUX DIFFÉRENTES TRAJECTOIRES DE VIE

La Communauté de Communes compte 72% de ménages propriétaires occupant leur logement. Les propriétaires occupants les plus précaires habitent un parc relativement inadapté à leurs capacités d'entretien : les jeunes ménages connaissent des difficultés pour l'accession à la propriété. De même, l'offre de logements n'est pas toujours adaptée aux seniors.

Afin de répondre aux différentes trajectoires de vie, l'enjeu de la diversification de l'habitat s'avère essentiel. Le territoire compte 1 327 logements sociaux. Le taux de pression pour le logement social est faible avec 240 demandes actives pour 209 ménages logés. La pression est légèrement plus forte dans le Lorriçois.



LOGEMENT SOCIAL
UNE FAIBLE PRESSION



Le ralentissement du rythme de construction et les différences de dynamisme entre les communes pose la question de la capacité du parc à répondre aux nouveaux besoins des habitants présents et futurs du territoire.



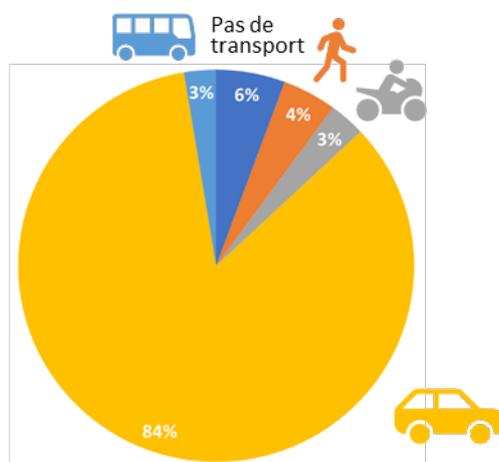
107 LOGEMENTS CONSTRUITS
PAR AN ENTRE 2007 ET 2016

La production de logements à venir sera calibrée au regard des objectifs de réinvestissement du parc existant (logements vacants et résidences secondaires). L'offre en logement social pourra être positionnée sur des segments manquant dans le parc privé afin de mieux répondre à la demande. L'accent sera mis sur la production d'une offre locative de qualité afin de répondre aux différentes trajectoires de vie. Le renouvellement de l'offre de logements permettra également d'introduire des exigences environnementales et thermiques (logements à faible consommation d'énergie).



DE NOUVELLES MOBILITÉS À INVENTER

MODE DE TRANSPORT DES ACTIFS OCCUPÉS
POUR SE RENDRE AU LIEU DE TRAVAIL (INSEE 2014)



Comme dans tout territoire rural, l'usage de la voiture est majoritaire : 89,6% des ménages ont au moins une voiture et 84% des actifs utilisent la voiture pour se rendre à leur lieu de travail. Cependant, entre 10 et 15% des ménages de Bellegarde, Châtillon-Coligny, Lorris et Nogent-sur-Vernisson ne possèdent pas de voiture.

Le service de transports à la demande complète les manques dans certaines communes et favorise l'accès à certains événements et équipements structurants (transports à la demande du jeudi matin vers le marché de Lorris par exemple) mais est inégalement utilisé par les habitants et ne couvre que partiellement le territoire.



**10 À 15% DE MÉNAGES
N'ONT PAS DE VOITURE**

L'enjeu de la réponse aux besoins de tous les ménages, y compris ceux non motorisés (personnes âgées, ménages précaires, jeunes), du maintien de l'accessibilité du territoire et de la prise en compte des nouveaux enjeux liés aux mobilités, sont cruciaux pour travailler à l'attractivité du territoire. Le projet intercommunal interrogera donc les conditions de développement d'une offre alternative à la voiture individuelle (développement du covoiturage et extension du réseau de transport à la demande) et d'une optimisation des transports en commun existants en partenariat avec les autorités compétentes à l'échelle départementale (préservation de la gare de Nogent-sur-Vernisson et recherche d'un meilleur maillage des lignes de bus du territoire).

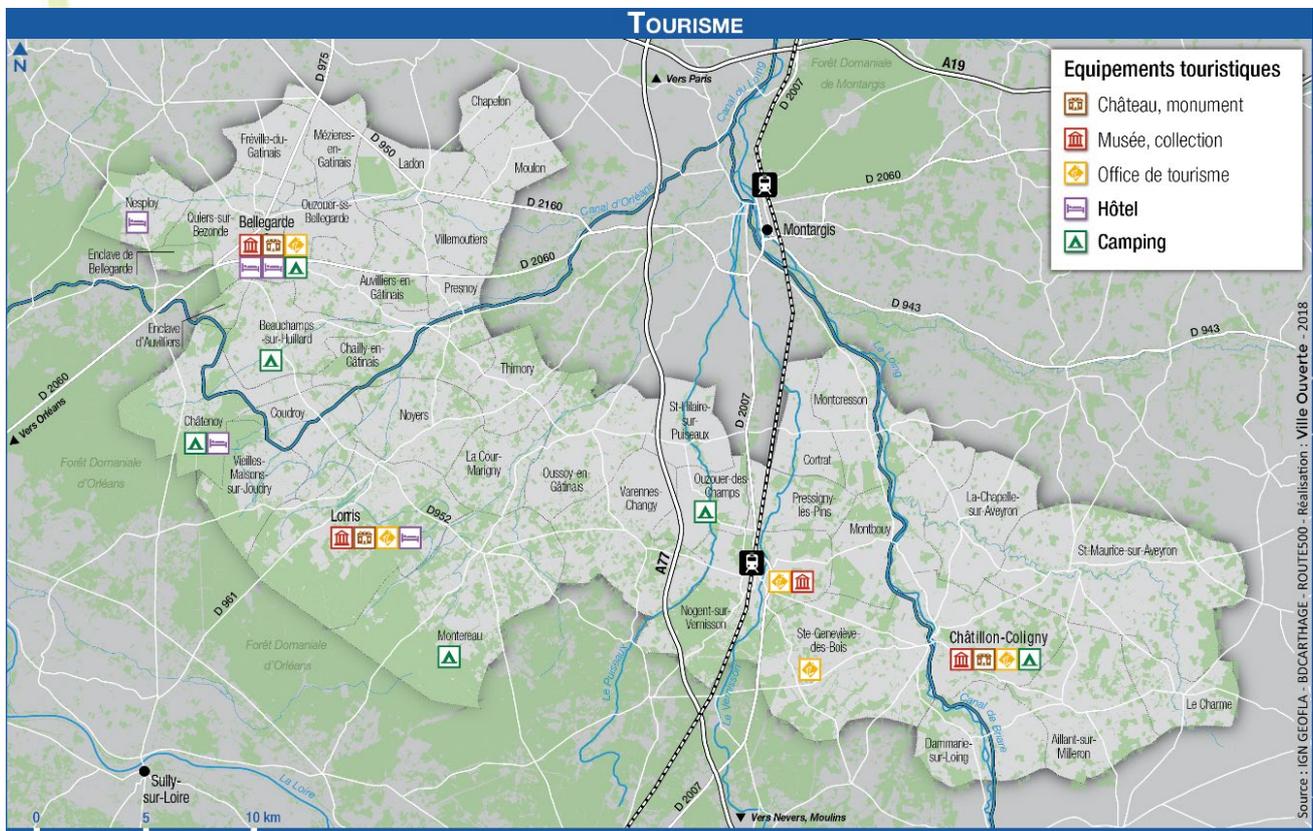
VALORISER LE PATRIMOINE LOCAL ET DÉVELOPPER LE TOURISME

Le patrimoine remarquable local est reconnu institutionnellement avec 34 bâtiments protégés au titre des monuments historiques, ainsi qu'un site classé.



**34 MONUMENTS HISTORIQUES
ET 1 SITE CLASSÉ**

Le bâti ancien est d'un style architectural homogène qui se décline sous différents types : maisons de ville, maison faubourienne, bâti rural, etc. Cette unité architecturale confère au territoire une identité forte. L'évolution des modes de vie entraîne une tendance à l'appauvrissement de l'identité locale et des paysages bâtis : le bâti traditionnel souffre d'un manque d'attractivité, les constructions récentes tendent à être de plus en plus uniformes et standardisées. Le patrimoine vernaculaire, riche et varié, est en partie protégé par les documents d'urbanisme actuels : châteaux, églises, mairies, écoles et patrimoine lié à l'eau (moulins, lavoirs, ponts).



La mise en tourisme du territoire intercommunal constitue un fort potentiel de développement. Les équipements d'accueil et d'hébergement touristiques sont relativement peu nombreux (3 hôtels, 38 gîtes et chambres d'hôtes et 5 campings). Les musées, les monuments et les sites du territoire sont faiblement valorisés ou mis en réseaux (communication, signalétique, évènements, etc.).



TOURISME

UN POTENTIEL TOURISTIQUE À VALORISER

La définition d'une politique volontariste de maintien de la diversité architecturale, de préservation des formes anciennes, de promotion d'une plus grande diversité au sein des constructions nouvelles participe à l'attractivité résidentielle et touristique du territoire. La mise en valeur du patrimoine local constitue également un potentiel à prendre en compte.

LES ORIENTATIONS DU PLUI : LE TRAVAIL S'ENGAGE AUJOURD'HUI !

La Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais s'engage aujourd'hui, comme de nombreuses autres intercommunalités, dans **l'élaboration d'un projet de territoire soumis à de nombreuses incertitudes qu'il ne faut pas ignorer**. Les perspectives économiques, l'évolution des modes de vie, les problématiques environnementales et climatiques sont autant de variables majeures à prendre comme des données d'entrée.

Il s'agit également de prendre en compte le contexte institutionnel et politique national pour définir un projet de long terme sur des sujets qui émaillent le quotidien des élus et des décideurs locaux : les grands projets (canal, réseau ferré, politique énergétique), la politique agricole et alimentaire, le logement, et notamment le logement social, l'aménagement numérique, etc. Autant de **domaines d'interventions et de secteurs marqués par les réorientations des investissements de l'État** qui vont pour certains manquer et pour d'autres devoir être mobilisés dans les années à venir.

Il s'agit enfin de faire avec les incertitudes existant au cœur même de la démarche engagée. Suite à l'évolution profonde de la carte des régions et des intercommunalités, **quelle est la nouvelle donne de la carte territoriale ?** L'élaboration du Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) ainsi que la révision prochaine du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Montargois en Gâtinais **appellent un positionnement de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais.**

Quels sont les facteurs d'attractivité du territoire de demain ? Quel positionnement par rapport à Montargis ? À travers ces questions, il s'agit plus largement de dessiner l'image du territoire à horizon 10-15 ans.



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), cœur politique du PLUi, dont le travail s'engage aujourd'hui, est le document dans lequel seront inscrites ces orientations. C'est un **document prospectif**, c'est-à-dire qu'il doit porter les ambitions du territoire pour les années à venir. Il s'inscrit dans le cadre du code de l'urbanisme et doit ainsi respecter un certain formalisme. Il sera aussi débattu dans les conseils municipaux et en Conseil Communautaire, en fin d'année 2019.

Afin de mener à bien cette phase du PLUi, plusieurs temps de travail avec les élus seront organisés : ateliers et comités de pilotage. Des temps de concertation avec les habitants sont également prévus. **Le projet de territoire viendra également prolonger et nourrir les réflexions initiées dans le cadre d'autres instances et commission intercommunales** (environnement, économie, tourisme, etc.).

C'est un temps de débat ouvert dans lequel l'implication de tous est nécessaire afin de partager puis valider les grandes orientations stratégiques pour le territoire.

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le

ID : 045-200067676-20230411-PLUIH_ENVOI1-AU

