

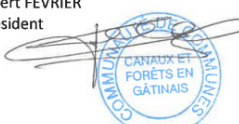


1- RAPPORT DE PRÉSENTATION

ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION

ET DE MUTATION DES ESPACES BÂTIS

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

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| 1 Le bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers sur les dix dernières années | 4 |
| 1.1 La méthode par dilatation et érosion | 4 |
| 2 Le projet de développement démographique et résidentiel..... | 7 |
| 2.1 Les objectifs de production de logements identifiés par le SCoT du Montargois en Gâtinais | 7 |
| Rappel des objectifs démographiques..... | 7 |
| Objectifs résidentiels | 7 |
| 2.2 Les besoins fonciers résidentiels (et équipement) et économiques de la CC Canaux et Forêts en Gâtinais | 8 |
| 3 La capacité de densification du tissu existant | 11 |
| 3.1 Méthodologie et outils utilisés..... | 11 |
| (voir cartes 1.2c MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI ET NATUREL) | 14 |
| (voir cartes 1-2b CONTRAINTES-RISQUES.....) | 15 |
| Tableaux complets 1-2a BILAN CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION- EXTENSIONS..... | 17 |
| 1-2b BILAN CONSOMMATION FONCIERE | 17 |
| 3.2 Potentiel d'accueil en logements vacants..... | 17 |
| 3.3 Potentiel d'accueil du tissu urbain non-bâti : les dents creuses..... | 18 |
| (voir cartes 1-2a CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION - EXTENSIONS) | 18 |
| 3.4 Le potentiel d'intensification pavillonnaire | 20 |
| (voir cartes 1-2a CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION - EXTENSIONS) | 20 |
| 4 LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT ET D'OUVERTURE DE FONCIERS | 22 |
| 4.1 Les OAP sectorielles..... | 23 |
| 4.2 L'OAP thématique « zones d'activités »..... | 24 |
| 5 Conclusions et Bilan de la consommation d'espaces introduite par le PLUI-H..... | 25 |
| 5.1 Conclusions de l'estimation des possibilités d'évolution spontanée des tissus..... | 25 |
| 5.2 Bilan de la consommation d'espaces introduite par le PLUI..... | 25 |
| Tableaux complets 1-2a BILAN CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION- EXTENSIONS..... | 25 |
| 1-2b BILAN CONSOMMATION FONCIERE | 25 |
| Approche quantitative..... | 26 |
| Approche quantitative..... | 27 |
| Approche spatiale <i>habitat-équipement</i> | 28 |
| Approche spatiale extensions zones d'activités | 29 |

1 LE BILAN DE LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS SUR LES DIX DERNIERES ANNEES

Le bilan de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers a été réalisé selon la méthode d'analyse dite de « dilatation et d'érosion » précisée dans le SCoT du Montargois¹. Cette dernière se base sur les données SIG et permet d'avoir une analyse sur 10 ans comme l'exige l'article L.151-4 du code de l'urbanisme.

1.1 La méthode par dilatation et érosion

La méthode utilisée, dite de « dilatation et d'érosion », est une méthode proposée par le CERTU (Centre d'études sur les réseaux, les transports, l'urbanisme et les constructions publiques) et s'appuyant sur la base SIG « BDTOPO » de l'IGN. Elle consiste en la création d'une « tâche urbaine », pour l'année la plus récente disponible à la date de l'analyse, en créant un tampon de 50m autour des couches de bâtiments jugés pertinents pour l'analyse de la consommation foncière (c'est la « dilatation »), puis en écrêtant ce tampon de 25m (« l'érosion »). Dans les faits, la tâche urbaine générée correspond globalement à la consommation réelle d'espace.

L'intérêt de cette méthode de « dilatation et d'érosion » est qu'elle met en évidence la consommation foncière hors du tissu urbain constitué, et donc qu'elle encourage la densification des quartiers existants, le comblement des « dents creuses », ou l'urbanisation en continuité de l'enveloppe urbaine.

Ainsi, l'analyse de la consommation d'espace réalisée dans le cadre de l'élaboration du PLUi-H de Canaux et Forêts en Gâtinais s'appuie sur la comparaison de la tâche urbaine actuelle et de la tâche urbaine antérieure. Les données obtenues dans le cadre de l'étude ont ainsi permis de comparer la tâche urbaine de 2006 et celle de 2017. La superposition des

deux tâches ainsi obtenues et leur comparaison, permet d'obtenir la surface consommée sur la période 2006-2017 (bilan de la consommation d'espaces des 10 dernières années).



■ Tâche urbaine 2006
■ Tâche urbaine 2017

¹ Page 41 du DOO

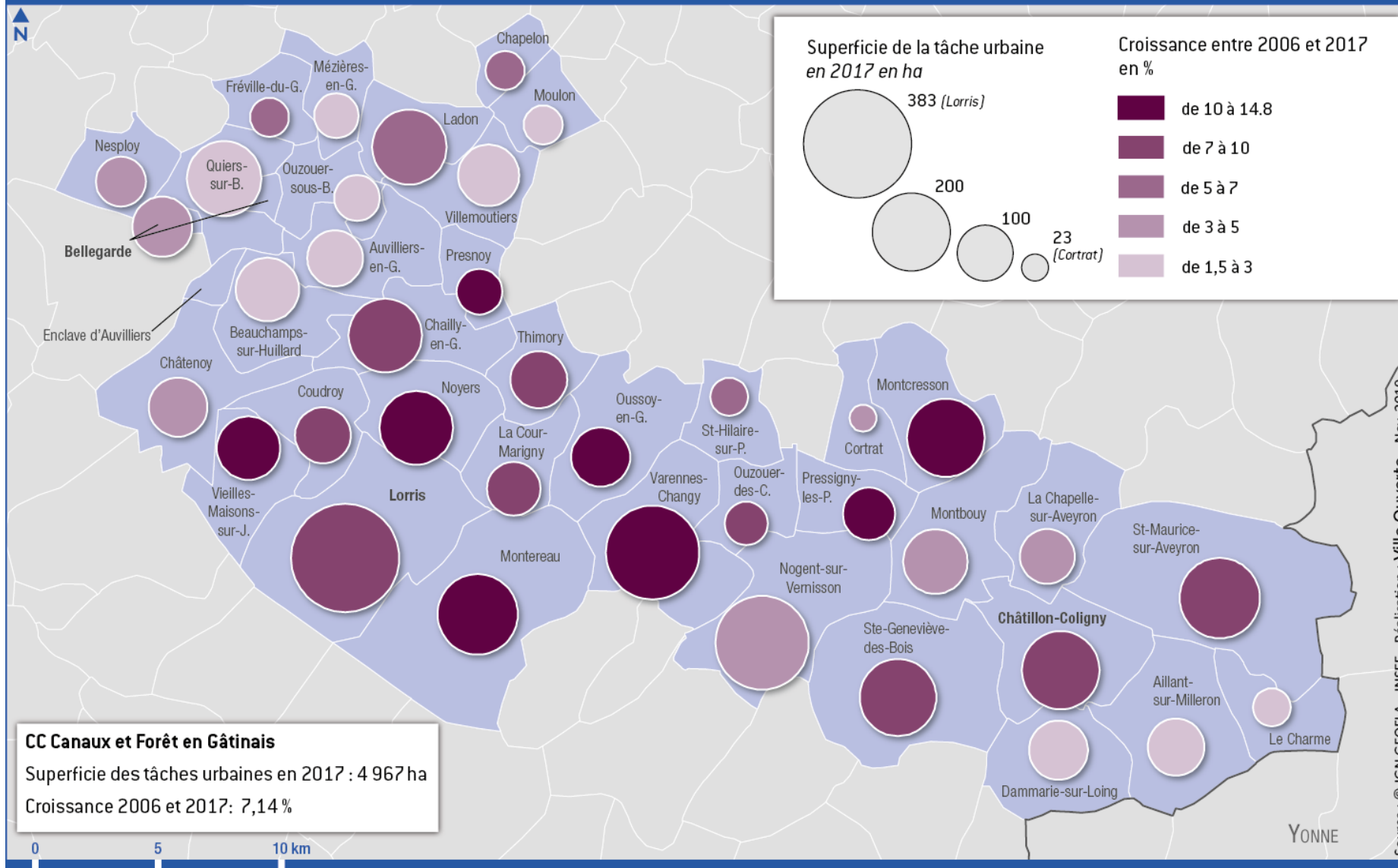
A l'échelle de la Communauté de Communes Canaux et Forêts en Gâtinais, 330 ha ont été consommés entre 2006 et 2017, soit 33 hectares par an en moyenne. Le bilan est inégal entre les communes :

| | Consommation foncière en hectares entre 2006 et 2017 | Part de la consommation totale |
|----------------------------|--|--------------------------------|
| Châtenoy (Loiret) | 0,9 | 0,3% |
| Ladon | 0,9 | 0,3% |
| Moulon | 1,0 | 0,3% |
| Mézières-en-Gâtinais | 1,3 | 0,4% |
| Ouzouer-sous-Bellegarde | 1,4 | 0,4% |
| Villemoutiers | 1,7 | 0,5% |
| Auvilliers-en-Gâtinais | 1,9 | 0,6% |
| Cortrat | 2,2 | 0,7% |
| Saint-Hilaire-sur-Puiseaux | 2,4 | 0,7% |
| La Chapelle-sur-Aveyron | 2,5 | 0,7% |
| Coudroy | 2,5 | 0,7% |
| Aillant-sur-Milleron | 2,6 | 0,8% |
| Nesploy | 3,0 | 0,9% |
| Beauchamps-sur-Huillard | 3,1 | 0,9% |
| Chapelon | 4,0 | 1,2% |
| La Cour-Marigny | 4,1 | 1,2% |
| Ouzouer-des-Champs | 4,5 | 1,4% |
| Quiers-sur-Bézonde | 4,6 | 1,4% |
| Bellegarde | 5,3 | 1,6% |
| Montbouy | 5,9 | 1,8% |
| Presnoy | 6,3 | 1,9% |
| Dammarie-sur-Loing | 6,8 | 2,0% |
| Châtillon-Coligny | 7,1 | 2,2% |

| | | |
|--|--------------|-------------|
| Thimory | 9,1 | 2,7% |
| Fréville-du-Gâtinais | 10,2 | 3,1% |
| Nogent-sur-Vernisson | 11,1 | 3,4% |
| Oussoy-en-Gâtinais | 11,2 | 3,4% |
| Pressigny-les-Pins | 11,5 | 3,5% |
| Chailly-en-Gâtinais | 14,8 | 4,5% |
| Saint-Maurice-sur-Aveyron | 15,4 | 4,7% |
| Vieilles-Maisons-sur-Joudry | 15,9 | 4,8% |
| Le Charme | 16,2 | 4,9% |
| Sainte-Geneviève-des-Bois | 16,5 | 5,0% |
| Noyers | 17,9 | 5,4% |
| Montcresson | 19,0 | 5,7% |
| Montereau (Loiret) | 21,0 | 6,4% |
| Lorris | 31,9 | 9,6% |
| Varennes-Changy | 32,9 | 10,0% |
| CC CANAUX ET FORETS EN GATINAIS | 330,6 | 100% |

Le PLUi-H, et les objectifs de division par deux de la consommation foncière des dix dernières années qui y sont poursuivis, s'appuie sur le rythme annuel observé entre 2006 et 2017. Ainsi, le projet réglementaire vise une division par deux (à minima) des 33 hectares de foncier consommés par an en moyenne (soit une enveloppe de 180 hectares au total pour l'horizon 2032).

EXTENSION DE LA TÂCHE URBAINE



2 LE PROJET DE DEVELOPPEMENT DEMOGRAPHIQUE ET RESIDENTIEL

2.1 Les objectifs de production de logements identifiés par le SCoT du Montargois en Gâtinais

Rappel des objectifs démographiques

Le scénario de croissance démographique défini dans le DOO du SCoT, fixe un **taux de 0,41% de croissance annuelle moyenne**.

Le SCoT porte par ailleurs l'ambition de **conforter toutes les polarités du territoire** ainsi hiérarchisés : cœur d'agglomération, pôles-relais (dont Lorris, Châtillon-Coligny, Nogent-sur-Vernisson et Bellegarde), bourgs et villages. A cette fin, le SCoT demande que la part des logements existant au sein de l'enveloppe urbaine/villageoise principale d'une commune doit au minimum se maintenir par rapport avec le reste des logements de la commune.

Objectifs résidentiels

Afin d'atteindre les objectifs démographiques, le SCoT préconise avant tout l'optimisation des tissus existants en affirmant des objectifs prioritaires :

- **Réinvestir les logements vacants.** Cet objectif est intégré au projet résidentiel global. Le PLUi est donc plus ambitieux que le SCoT sur le réinvestissement des logements vacants qui ne sont pas seulement en bonus mais qui font partie de l'objectif fixé.
- Affirmer le besoin de **rénovation du bâti résidentiel**.
- Réaliser des **opérations programmées d'amélioration de l'habitat (OPAH)** et des programmes d'intérêt général (PIG) pour améliorer la qualité des habitations.
- **Favoriser le renouvellement urbain.**
- **Maîtriser la consommation foncière.**

Pour ce dernier objectif, le SCoT prescrit les extensions maximales de l'enveloppe urbaine pour les catégories de communes et par EPCI. L'enveloppe foncière autorisée par les SCoT sont les suivantes :

| | SCoT du Montargois 2016-2036 | | SCoT du Pithiverais 2010-2029 |
|--|---------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------|
| | Ex-CC du Canton de Lorris | Ex-CC de Châtillon- Coligny | Ex-CC du Bellegardois |
| Habitat, services, équipements et ZA de proximité | 5 ha / an | 5 ha / an | 3,9 ha / an |
| ZA d'équilibre et stratégiques | 6 ha / an | 6 ha / an | - |

Le SCoT définit également un certain nombre de principes pour orienter les choix d'extension urbaine, selon la morphologie des polarités.

2.2 Les besoins fonciers résidentiels (et équipement) et économiques de la CC Canaux et Forêts en Gâtinais

• Les besoins fonciers résidentiels (et équipement)

La phase de scénarisation a permis aux élus de se projeter dans trois scénarios pour l'avenir de leur territoire.

Scénario 1 : Jouer la carte du grand territoire

La CCCFG profite de son inscription stratégique, à proximité de Montargis, Orléans et Gien. Elle mise sur un développement des mobilités de grande distance pour capter une part des ménages et des entreprises à l'échelle du grand territoire. Le territoire cherche à cultiver les opportunités.

Orientations concernant l'habitat :

- Attirer un maximum de nouveaux ménages tous profils confondus en proposant une offre de logements diversifiée dans les pôles principaux ;
- Mettre en œuvre une polarisation forte de l'offre de logements dans les 4 pôles principaux ;
- Mettre en œuvre un réinvestissement de l'habitat ancien dans les pôles secondaires et les communes rurales.

Deux variantes :

1. Une attractivité basée sur une offre en logements neuf importante
2. Une attractivité basée sur un réinvestissement fort du parc existant

Scénario 2 : La CCCFG, filière d'excellence

La CCCFG se positionne comme un territoire d'excellence. Elle se distingue des autres par un développement économique spécialisé dans la filière bois

et par des activités de loisirs spécifiques au tourisme vert. Le territoire soigne sa différence pour jouer le jeu de la concurrence.

Orientations concernant l'habitat :

- La population augmente légèrement au profit de l'ensemble des pôles principaux ;
- Les familles et les jeunes sont plus nombreux ;
- Répartir l'offre de logements au profit des 4 pôles principaux et 2 pôles secondaires ;
- Mettre en œuvre un réinvestissement de l'habitat ancien dans les communes rurales.

Deux variantes :

1. Un réinvestissement important du parc dans les villages
2. Une croissance démographique plus faible dû à un réinvestissement du parc moins important

Scénario 3 : Un territoire des proximités

La CCCFG mise sur ses richesses locales. Elle privilégie l'investissement dans les équipements et les actions sociales pour améliorer la qualité de vie des habitants déjà présents. Elle accompagne le développement économique du tissu existant. Le territoire vise un fonctionnement en autonomie.

Orientations concernant l'habitat :

- Offrir un parcours résidentiel adapté aux ménages présents et aux ménages qui partent ;
- Répartir l'offre de logements parmi l'ensemble des pôles en renforçant le rapprochement entre les communes ;
- Développer une politique volontariste de reconquête des logements vacants dans l'ensemble des centres-bourgs.

Deux variantes :

- Une production de logements de petites typologies importante, pour assurer l’ancrage territorial des jeunes
- Une politique de réinvestissement du parc existant volontariste

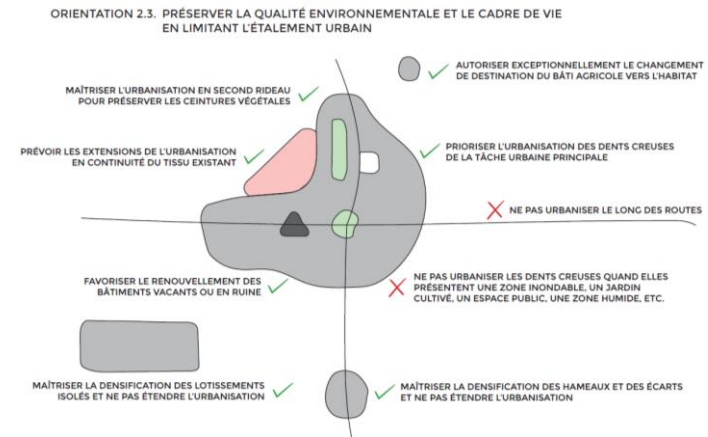
Parmi ces propositions, les élus ont retenu un scénario 4 :

- Une croissance démographique importante (le maximum défini par le SCoT), afin de permettre aux polarités de se développer, et aux villages également ;
- Une volonté affichée de maintenir les écoles, équipements et services grâce à une croissance dynamique, et de s’appuyer sur un développement économique pour attirer des néo résidents et des familles ;
- Une répartition de la croissance démographique par strates territoriales, afin de consolider les polarités, sans toutefois empêcher la croissance dans les villages. La croissance moyenne annuelle de 0,41% est répartie ainsi :
 - 0,65% sur les pôles principaux ;
 - 0,41% sur les pôles secondaires ;
 - 0,38% sur les villages.
- Un enjeu de moindre consommation foncière, et de production de logements au sein de l’enveloppe urbaine existante effectivement à prendre en compte. Un objectif cible de taux de vacance :
 - 8,5% dans les pôles principaux ;
 - 7,0% dans les pôles secondaires ;
 - 7,1% dans les villages.

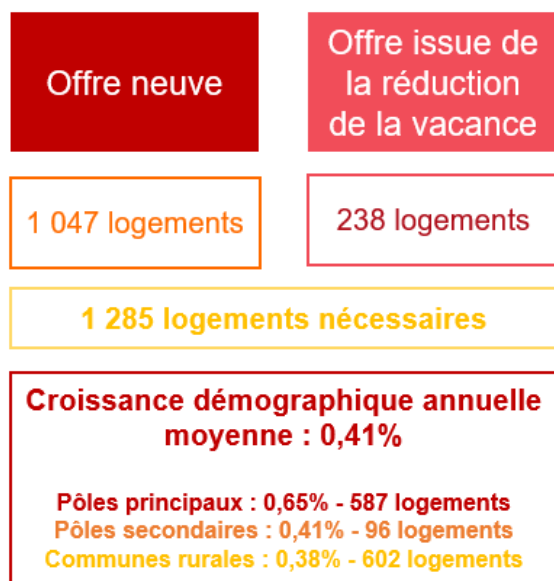
Le PADD, issu de ce scénario 4 et débattu le 14 janvier 2020 s’engage donc vers une croissance démographique tendant vers **30 000 habitants à l’horizon 2032**, nécessitant une offre de **1285 logements supplémentaires**.

Le PADD décline par ailleurs les objectifs du SCoT, en complétant cette dynamique démographique de plusieurs orientations complémentaires visant à :

- Garantir **la diffusion de la dynamique démographique sur tout le territoire**.
- Accompagner **la diversification des formes d’habitat**.
- Développer une politique volontariste et transversale de **revitalisation des centres-bourgs** et de **réduction du nombre de logements vacants**.
- Permettre un développement démographique, respectueux de la **qualité environnementale et du cadre de vie** et en **limitant l’étalement urbain**.



A cette fin, le PADD prévoit la répartition de l'offre de nouveaux logements comme suit :



| | Total des logements en 2032 | Total des besoins en logements sur 12 ans | dont neufs | dont sortie de vacance |
|-------------------|-----------------------------|---|--------------|------------------------|
| Pôles principaux | 5 633 | 587 | 451 | 135 |
| Pôles secondaires | 1 515 | 96 | 128 | 34 |
| Villages | 9 865 | 602 | 428 | 69 |
| CCCCFG | 17 013 | 1 285 | 1 047 | 238 |

Source : ENEIS

• Les besoins fonciers économiques

En accord avec les documents supra-communaux (SRADDET et SCoT notamment), la Communauté de Communes de Canaux et Forêts entend assurer un juste équilibre entre développement démographique et développement économique (emploi/actifs – emploi/habitants). L'axe1 du PADD définit les cadres d'une stratégie économique commune et positionne la 3CFG au sein des dynamiques supra-intercommunales. Les cinq orientations inscrites dans cet axe déclinent les réponses ambitionnées par l'intercommunalité et poursuivent plusieurs enjeux : conforter et valoriser le positionnement de la Communauté de Communes s'insérant dans les dynamiques du grand territoire - structurer le développement économique et le tissu d'entreprises en favorisant leur accueil, notamment dans les pôles - optimiser le foncier des zones d'activités et améliorer leur intégration paysagère - maintenir les filières locales et encourager le développement des nouvelles filières - maintenir et développer l'emploi local.

Ainsi, le projet réglementaire poursuit les objectifs inscrits dans ces orientations et propose un ensemble de leviers visant à répondre à ces différents enjeux. En complément des dispositions réglementaires favorables au maintien de la mixité fonctionnelle et aux zones spécifiques dédiées à l'activité (agricole, mixtes, etc.), les zones d'activités représentent un axe de développement considérable, et ce, dans un double objectif d'optimisation et de valorisation. L'orientation 1.3 du PADD « Structurer les filières économiques locales et renforcer leur diversité » vient définir une hiérarchisation des tissus de zones d'activité au sein de la 3CFG (ZA stratégiques – ZA d'équilibre – ZA de proximité), préciser les possibilités d'extensions, et rappeler les enjeux liés à la qualité urbaine, paysagère et environnementale de ces espaces. C'est dans ce cadre que les ouvertures foncières des zones d'activités ont été conditionnées. Les secteurs d'extension économique (1AUx et 2AUx) ont été priorisés dans les ZA stratégiques. L'OAP thématique « zones d'activités » vient proposer des orientations et des préconisations spécifiques sur ces secteurs. L'objectif est d'améliorer la qualité globale des zones d'activités : favoriser leur montée en gamme, leur réhabilitation, leur insertion architecturale et paysagère, leur lisibilité, leur desserte, leur accessibilité etc.

3 LA CAPACITE DE DENSIFICATION DU TISSU EXISTANT

3.1 Méthodologie et outils utilisés

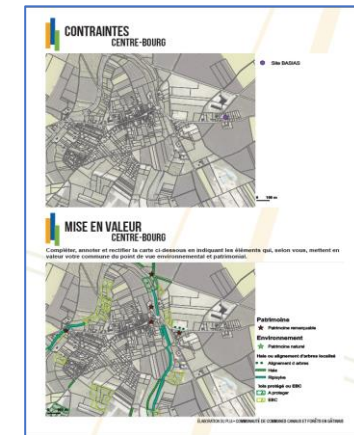
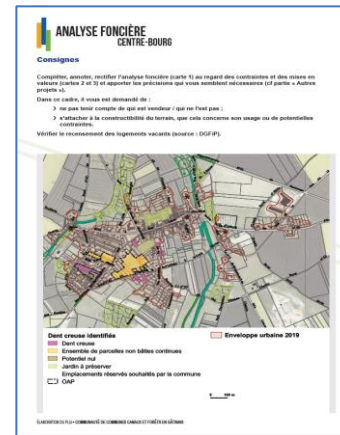
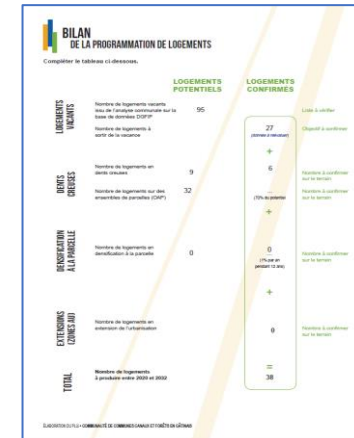
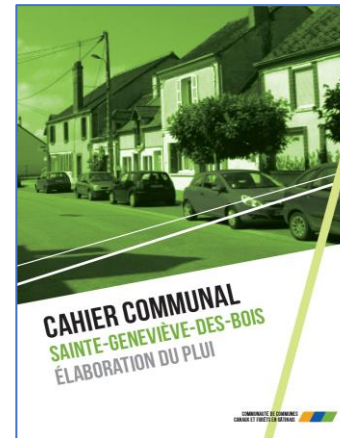
Afin de réaliser l'analyse foncière complète du territoire dans une démarche pédagogique et partagée avec les élus du territoire, des cahiers communaux ont été mise en place dès le lancement de la phase réglementaire (un cahier par commune, soit 38 cahiers). Ces cahiers communaux ont été utilisés comme des supports d'échange entre les élus communautaires, les élus communaux, les services de l'intercommunalité et le groupement qui accompagne l'élaboration du document, à la fois lors des entretiens communaux mais aussi aux différentes permanences tenues par les services de l'intercommunalité.

Lors de l'analyse foncière, les cahiers permettent de :

- Rappeler les objectifs de production de logements validés dans le PADD et le POA et les spatialiser ;
- Rappeler les objectifs de modération de la consommation de l'espace énoncés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les mettre en œuvre ;
- Compléter l'approche foncière de la programmation de logements par une approche environnementale, patrimoniale et intégrant les risques et nuisances présents sur le territoire.

Les cahiers communaux ont ainsi alimenté l'analyse foncière en confrontant les enjeux locaux avec les différents objectifs fixés à l'échelle communautaire dans le PADD (réduction de la vacance, comblement des dents creuses, densification parcellaire...).

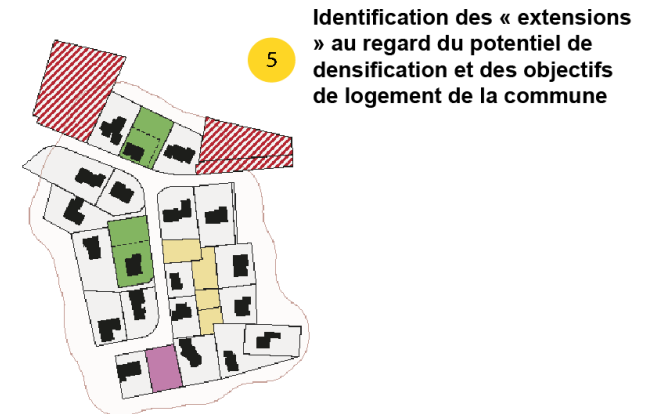
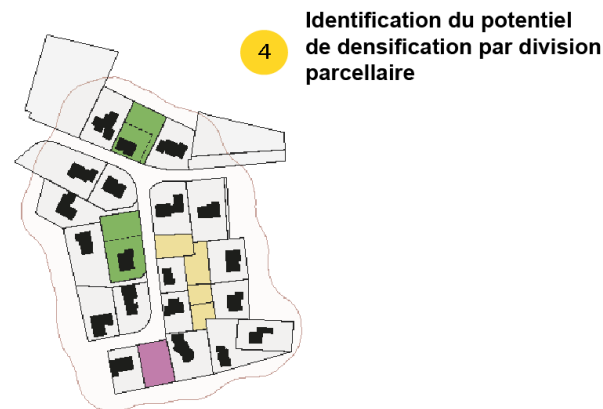
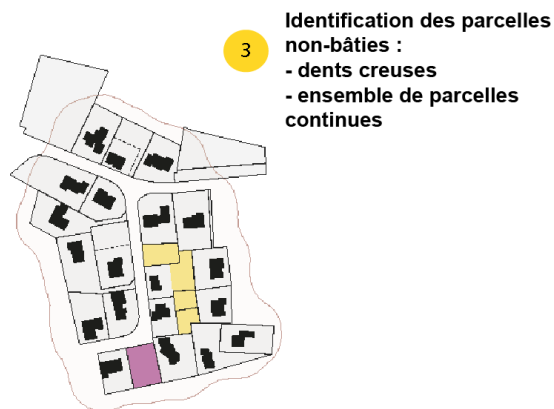
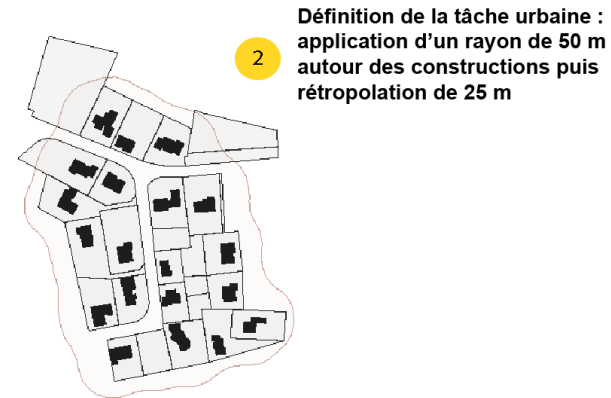
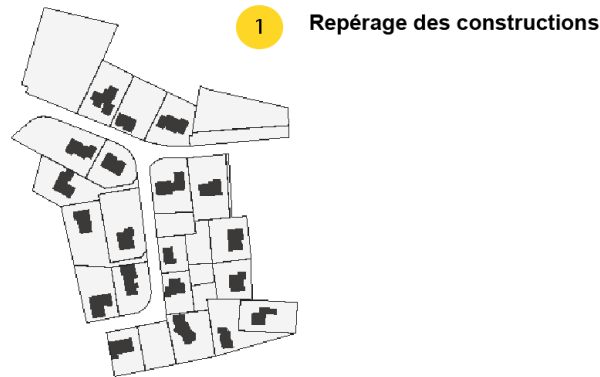
Ce travail d'analyse foncière vient nourrir le projet de zonage en introduisant une logique d'urbanisation vertueuse en priorisant les potentiels fonciers existants avant de projeter les futurs secteurs d'extension (zones AU).



Extrait des cahiers communaux (2020)

Synthèse schématique de l'analyse des potentiels fonciers

Les schémas ci-dessous illustrent la méthodologie employée, et ainsi la logique portée, durant la définition du projet règlementaire. Conscient des enjeux portant sur la réduction de l'artificialisation des sols – enjeux réaffirmés dans la Loi Climat et Résilience qui entrera prochainement en application – la spatialisation de la production de logements sur le territoire priorise les différents potentiels en densification avant de penser les extensions à l'urbanisation. Cela permis de restreindre les surfaces en extension de la tâche urbaine au profit d'une mobilisation ambitieuse des potentiels présent dans les tissus urbains déjà constitués.



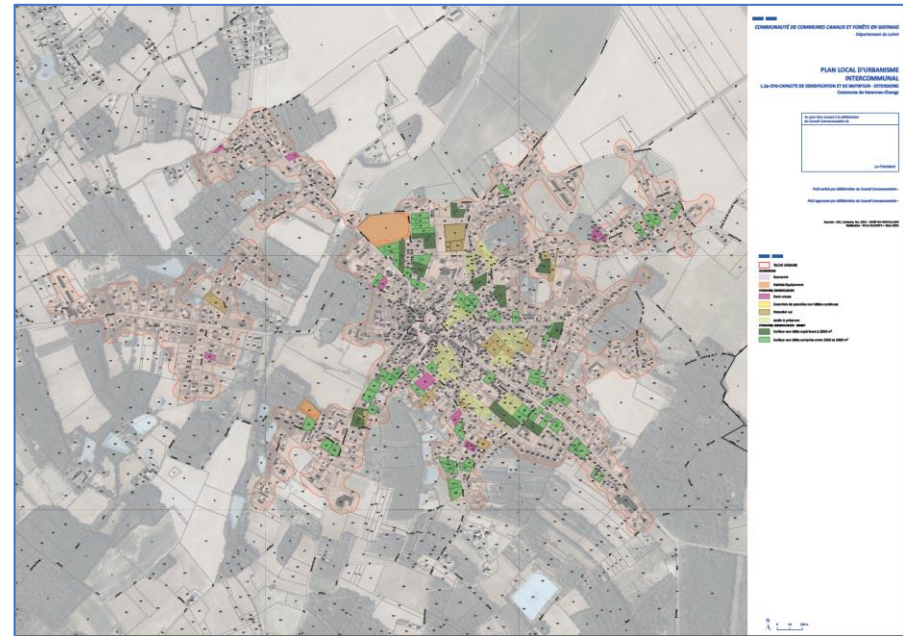
Ce travail d'identification cartographique des potentiels en densification et de définition des extensions de la tâche urbaine se retrouvent dans les cartes 1-2a **CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION – EXTENSIONS**.

On y retrouve pour chaque commune :

- les dents creuses et ensemble de parcelles dents creuses
- les potentiels en densification parcellaire (Bimby)
- les surfaces en extensions de la tâche urbaine (à vocation habitat-équipement ou économique)

On retrouve également les potentiels nuls et les justifications de leur non-mobilisation (préservation d'un cœur d'îlot en espace naturel, espaces déjà bâti n'apparaissant pas encore au cadastre, jardins cultivés, fond de parcelles à préserver de l'urbanisation...).

A noter que cette spatialisation s'appuie sur les objectifs programmatiques en matière de logements définis dans le PADD et POA. Ces objectifs intègrent la remobilisation de logements vacants, données n'apparaissant pas sur les cartes mais bel et bien intégrées à l'articulation comptable (voir ci-après 3.2 *Potentiel d'accueil en logements vacants*).



Extrait carte capacité de densification et de mutation - extensions

Deux autres socles de données furent ajoutés au travail d'analyse foncière :

- la mise en valeur du patrimoine bâti et du patrimoine naturel

(voir cartes 1.2c MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE BATI ET NATUREL)

Afin de poursuivre une logique d'urbanisation vertueuse, s'inscrivant pleinement dans les orientations inscrites au PADD (notamment dans l'axe 2 – la préservation et la valorisation du paysage et de l'environnement comme source d'attractivité), l'analyse des potentiels fonciers fut complétée par un ensemble de données portant sur la protection des composantes environnementales (ZNIEFF 1 et 2, zones humides, arbres remarquables, haies, ripisylves, boisements à protéger...). L'identification des continuités écologiques et de maintien des zones humides a permis de cibler les parcelles pour lesquelles une expertise de terrain était nécessaire. Celle-ci avait pour but de confirmer ou d'infirmer le potentiel de constructibilité des parcelles. L'objectif étant de pouvoir construire un projet de développement qui prend pleinement en compte les enjeux environnementaux. Certains de ces éléments font aujourd'hui l'objet de prescriptions réglementaires (classement EBC...) ou se retrouvent inscrit dans l'annexe **4-3_CFG_ANNEXE_PATRIMOINE** afin d'être préservés au titre des articles L151-19 et 151-23.

L'enjeu de protection des zones humides fut distingué par la réalisation d'une annexe dédiée **4-7_CFG_ZONES_HUMIDES** qui, sur la base des études produites par l'Établissement public d'aménagement et de gestion des eaux du bassin du Loing (EPAGE du Bassin du Loing) et des zones potentiellement humides identifiées par l'Agence de l'eau Seine-Amont, invite à la réalisation d'études complémentaires pour tout aménagements futurs.

Complémentaire, les entretiens communaux et le travail des élus ont permis de localiser, outre les monuments historiques classés ou inscrits, les éléments de patrimoine à identifier au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme. Les éléments ainsi identifiés étaient reportés au sein de chaque cahier communal et se retrouvent également inscrit dans l'annexe

4-3_CFG_ANNEXE_PATRIMOINE afin d'être préservés au titre des articles L151-19 et 151-23.



Extrait carte de mise en valeur du patrimoine bâti et du patrimoine naturel

- les contraintes et les risques

(voir cartes 1-2b CONTRAINTES-RISQUES)

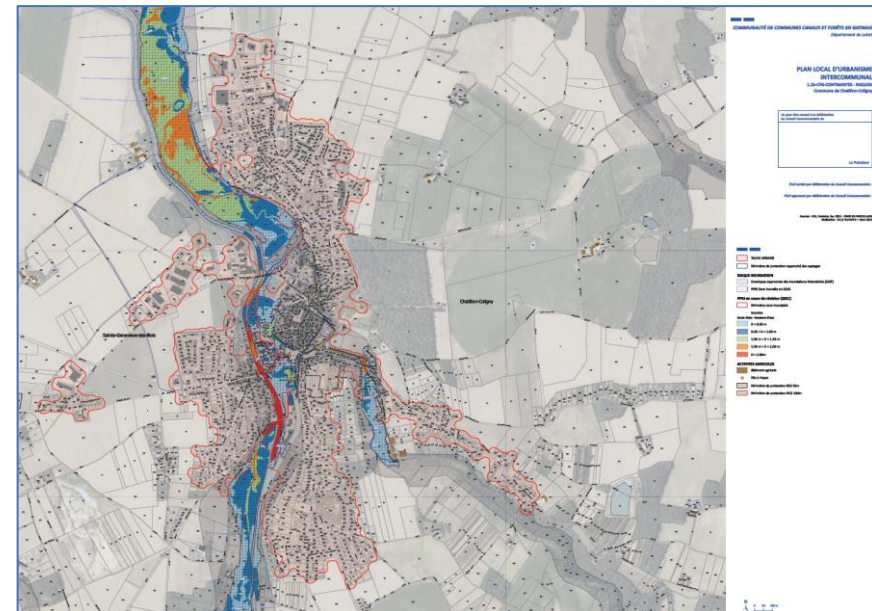
Prenant considération des risques naturels, miniers et technologiques présents sur le territoire, une série de données cartographiques ont été jointes à l'analyse foncière. S'y retrouve plusieurs types de protection :

- les périmètres de protection liés aux activités agricoles (silos à risques, périmètre de protection RSD et ICPE...)
- les périmètres liés au risque inondation (PPRI 2016, PPRI en cours de révision, Enveloppe Approchée des Inondations Potentielles (EAIP)).

A noter que la couche identifiant l'Enveloppe Approchée des Inondations Potentielles (EAIP) est une information produite par la DRIEE Île de France avec une précision au 1/100 000 ème. Cette cartographie, permet de contourner des événements extrêmes de débordement de cours d'eau et d'avoir un premier niveau d'information. Cependant, cette enveloppe possède des incertitudes qui peuvent être ponctuellement importantes (surestimation ou sous-estimation). Ainsi, certaines zones urbaines ou d'urbanisation futures ont été maintenues et doivent faire l'objet d'études complémentaires avant tout aménagement (considérations inscrites dans les OAP).

- sont également jointes les bases de données des anciens sites industriels et activités de services « BASIAS » et les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) « BASOL ».

- enfin, l'analyse des contraintes et risques comprend aussi les périmètres de protection rapprochés des captages qui visent à prévenir les risques de pollutions ponctuelles ou diffuses sur un point de prélèvement d'eau pour la consommation humaine.



Extrait carte de considération des risques et contraintes

Ci-après sont détaillés de manière successive les différents potentiels en densification identifiés sur le territoire de la Communauté de Communes.

Tableaux complets

1-2a BILAN CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION- EXTENSIONS

1-2b BILAN CONSOMMATION FONCIERE

3.2 Potentiel d'accueil en logements vacants

En 2015, le taux de vacance du parc de logements intercommunal s'élevait à 10,6%. Des variations s'observent à l'échelle des communes, avec des taux de vacance oscillant entre 3,3% et 17,5%.

Un taux de vacance supérieur à 8% soulève de véritables questions sur la présence d'un parc potentiellement déqualifié ou en voie de l'être. Un taux compris entre 5 et 6% est considéré comme normal car il correspond à une vacance dite « technique » relative à une période de transition entre deux locataires, une vente en cours, une période de travaux, etc. A l'inverse, un taux de vacance inférieur à 3% traduit une tension sur le marché de l'immobilier et interroge sur les capacités des ménages les moins solvables à pouvoir se loger dans de bonnes conditions sur le territoire.

Le taux ainsi observé à l'échelle de la Communauté de Communes a conduit les élus à en faire une véritable priorité, inscrite dans le PADD ainsi que dans le POA du PLH, élaboré parallèlement au PLUi.

Afin d'étudier au plus près les tendances et leviers d'actions mobilisables pour chaque commune, l'analyse s'est appuyée sur le recensement des logements vacants réalisés par la DGFIP en 2020. Ce recensement a été vérifié et corrigé par les élus du territoire pour actualiser au mieux les données disponibles.

Le potentiel d'accueil en logements vacants ainsi obtenu comptabilise :

| | | NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS RECENSEMENT DGFIP | NOMBRE DE LOGEMENTS VACANTS ISSU DE L'ANALYSE COMMUNALE | NOMBRE DE LOGEMENTS A SORTIR DE LA VACANCE |
|-------------------|-----------------------------|---|--|--|
| commune rurale | Aillant-sur-Milleron | 35 | 12 | 2 |
| commune rurale | Auvilliers-en-Gâtinais | 20 | 9 | 1 |
| commune rurale | Beauchamps-sur-Huillard | 20 | 13 | 4 |
| pôle principal | Bellegarde | 250 | 20 | 12 |
| commune rurale | Chailly-en-Gâtinais | 40 | 12 | 1 |
| commune rurale | Chapelon | 16 | 7 | 2 |
| commune rurale | Châtenoy | 33 | 8 | 3 |
| pôle principal | Châtillon-Coligny | 263 | 138 | 49 |
| commune rurale | Cortrat | 11 | 0 | 0 |
| commune rurale | Coudroy | 20 | 2 | 1 |
| commune rurale | Dammarie-sur-Loing | 60 | 19 | 1 |
| commune rurale | Fréville-du-Gâtinais | 15 | 10 | 1 |
| commune rurale | La Chapelle-sur-Aveyron | 28 | 7 | 1 |
| commune rurale | La Cour-Marigny | 27 | 5 | 2 |
| pôle secondaire | Ladon | 113 | 29 | 13 |
| commune rurale | Le Charme | 21 | 21 | 1 |
| un pôle principal | Lorris | 319 | 113 | 60 |
| commune rurale | Mézières-en-Gâtinais | 15 | 10 | 2 |
| commune rurale | Montbouy | 49 | 16 | 1 |
| pôle secondaire | Montcresson | 71 | 11 | 6 |
| commune rurale | Montereau | 78 | 45 | 6 |
| commune rurale | Moulon | 14 | 8 | 1 |
| commune rurale | Nesploy | 34 | 5 | 1 |
| pôle principal | Nogent-sur-Vernisson | 252 | 27 | 14 |
| commune rurale | Noyers | 46 | 11 | 3 |
| commune rurale | Oussoy-en-Gâtinais | 36 | 19 | 3 |
| commune rurale | Ouzouer-des-Champs | 19 | 17 | 2 |
| commune rurale | Ouzouer-sous-Bellegarde | 14 | 9 | 0 |
| commune rurale | Presnoy | 18 | 8 | 2 |
| commune rurale | Pressigny-les-Pins | 54 | 12 | 1 |
| commune rurale | Quiers-sur-Bézonde | 82 | 28 | 2 |
| commune rurale | Sainte-Geneviève-des-Bois | 133 | 62 | 8 |
| commune rurale | Saint-Hilaire-sur-Puiseaux | 12 | 3 | 1 |
| commune rurale | Saint-Maurice-sur-Aveyron | 94 | 44 | 9 |
| commune rurale | Thimory | 30 | 12 | 1 |
| pôle secondaire | Varennes-Changy | 123 | 48 | 15 |
| commune rurale | Vieilles-Maisons-sur-Joudry | 50 | 7 | 3 |
| commune rurale | Villemoutiers | 40 | 23 | 3 |
| | | 2555 | 850 | 239 |

3.3 Potentiel d'accueil du tissu urbain non-bâti : les dents creuses

(voir cartes 1-2a CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION - EXTENSIONS)

Cette analyse vise à recenser le nombre de dents creuses urbanisables situées au sein du tissu urbain constitué et des espaces en friches. D'après les exigences du SCoT du Montargois en Gâtinais, l'analyse des dents creuses a été réalisée au sein des pôles principaux, pôles secondaires, bourgs et principaux hameaux. Les dents creuses ont également été comptabilisées dans le lotissement boisé du Petit Sauvage à Vieilles-Maisons-sur-Joudry, faisant état d'une exception au regard des capacités de densification limitées sur le centre-bourg dû à la présence de zones inondables et/ou humides. De plus, le lotissement, de taille supérieure au centre-bourg, se trouve à proximité direct du projet de développement touristique de l'Étang des Bois et représente une opportunité stratégique pour le développement de la commune.

Dans cette analyse, une parcelle non bâtie est considérée comme une « dent creuse » si elle respecte les critères suivants (définis par le SCoT du Montargois en Gâtinais) :

- Espace contigu non bâti, au sein de l'enveloppe urbaine,
- compris dans une zone urbanisée ou équipée
- bordé par des parcelles bâties ou des voies sur au moins 3 de ses côtés,
- libre d'aménagements (jardins...) et accessible par une voie,
- pouvant demeurer constructible (hors zone inondable par exemple),
- d'une taille supérieure à 200m² dans le cœur d'agglomération et les pôles-relais, 300m² dans les communes périurbaines et rurales.
- Non comprise dans un emplacement réservé ou un espace protégé au titre des articles L151-19 et L151-23.

L'identification de ces dents creuses a été réalisée par un travail cartographique, objectifé par une vérification sur le terrain et les observations des élus lors d'un entretien.

Le résultat ainsi obtenu comptabilise sur l'ensemble du territoire : 269 parcelles en dents creuses, d'une surface totale de 37,61 hectares, auquel s'applique les 30% de rétention foncière autorisé par le SCoT, **soit un potentiel de 188 dents creuses, d'une surface de 26,32 hectares pour l'ensemble de la Communauté de Communes.**

| | | NOMBRE DE LOGEMENTS EN DENTS CREUSES TOTAL | NOMBRE DE LOGEMENTS EN DENTS CREUSES (70%) |
|-------------------|-----------------------------|--|--|
| commune rurale | Aillant-sur-Milleron | 2 | 1 |
| commune rurale | Auvilliers-en-Gâtinais | 0 | 0 |
| commune rurale | Beauchamps-sur-Huillard | 3 | 2 |
| pôle principal | Bellegarde | 11 | 8 |
| commune rurale | Chailly-en-Gâtinais | 7 | 5 |
| commune rurale | Chapelon | 4 | 3 |
| commune rurale | Châtenoy | 11 | 8 |
| pôle principal | Châtillon-Coligny | 29 | 20 |
| commune rurale | Cortrat | 0 | 0 |
| commune rurale | Coudroy | 6 | 4 |
| commune rurale | Dammarie-sur-Loing | 5 | 4 |
| commune rurale | Fréville-du-Gâtinais | 0 | 0 |
| commune rurale | La Chapelle-sur-Aveyron | 3 | 2 |
| commune rurale | La Cour-Marigny | 10 | 7 |
| pôle secondaire | Ladon | 10 | 7 |
| commune rurale | Le Charme | 1 | 1 |
| un pôle principal | Lorris | 27 | 19 |
| commune rurale | Mézières-en-Gâtinais | 4 | 3 |
| commune rurale | Montbouy | 2 | 1 |
| pôle secondaire | Montcresson | 7 | 5 |
| commune rurale | Montereau | 6 | 4 |
| commune rurale | Moulon | 5 | 4 |
| commune rurale | Nesploy | 5 | 4 |
| pôle principal | Nogent-sur-Vernisson | 5 | 4 |
| commune rurale | Noyers | 9 | 6 |
| commune rurale | Oussoy-en-Gâtinais | 5 | 4 |
| commune rurale | Ouzouer-des-Champs | 3 | 2 |
| commune rurale | Ouzouer-sous-Bellegarde | 3 | 2 |
| commune rurale | Presnoy | 4 | 3 |
| commune rurale | Pressigny-les-Pins | 7 | 5 |
| commune rurale | Quiers-sur-Bézone | 15 | 11 |
| commune rurale | Sainte-Geneviève-des-Bois | 10 | 7 |
| commune rurale | Saint-Hilaire-sur-Puiseaux | 2 | 1 |
| commune rurale | Saint-Maurice-sur-Aveyron | 4 | 3 |
| commune rurale | Thimory | 21 | 15 |
| pôle secondaire | Varennes-Changy | 10 | 7 |
| commune rurale | Vieilles-Maisons-sur-Joudry | 11 | 8 |
| commune rurale | Villemoutiers | 2 | 1 |
| | | 269 | 188 |



NB : Le DOO du SCoT précise que « la prise en compte de ce potentiel constructif ne peut réduire la surface d'extension de l'enveloppe urbaine attribuée à une commune rurale ou périurbaine de plus de 50% ». **Deux communes sont concernées par un tel dépassement : La Cour-Marigny** (surface constructible des dents creuses rabaisée à 6 000 m²) et **Thimory** (surface constructible des dents creuses rabaisée à 18 000 m²).

| | | SURFACE CONSTRUCTIBLE DES DENTS CREUSES (y compris ensembles de parcelles) TOTAL | SURFACE CONSTRUCTIBLE DES DENTS CREUSES (y compris ensembles de parcelles) (70%) |
|-------------------|-----------------------------|--|--|
| commune rurale | Aillant-sur-Milleron | 4 261,5 | 2 983,05 |
| commune rurale | Auvilliers-en-Gâtinais | - | - |
| commune rurale | Beauchamps-sur-Huillard | 3 334,7 | 2 334,29 |
| pôle principal | Bellegarde | 7 671,6 | 5 370,12 |
| commune rurale | Chailly-en-Gâtinais | 7 000,6 | 4 900,42 |
| commune rurale | Chapelon | 5 514,2 | 3 859,94 |
| commune rurale | Châtenoy | 19 947,4 | 13 963,18 |
| pôle principal | Châtillon-Coligny | 17 805,3 | 12 463,71 |
| commune rurale | Cortrat | - | - |
| commune rurale | Coudroy | 9 362,6 | 6 553,82 |
| commune rurale | Dammarié-sur-Loing | 3 486,6 | 2 440,62 |
| commune rurale | Fréville-du-Gâtinais | - | - |
| commune rurale | La Chapelle-sur-Aveyron | 4 601,1 | 3 220,77 |
| commune rurale | La Cour-Marigny | 12 758,4 | 8 930,88 |
| pôle secondaire | Ladon | 19 556,9 | 13 689,83 |
| commune rurale | Le Charme | 4 473,6 | 3 131,52 |
| un pôle principal | Lorris | 43 787,8 | 30 651,46 |
| commune rurale | Mézières-en-Gâtinais | 4 055,8 | 2 839,06 |
| commune rurale | Montbouy | 5 872,9 | 4 111,03 |
| pôle secondaire | Montcresson | 10 625,2 | 7 437,64 |
| commune rurale | Montereau | 10 290,2 | 7 203,14 |
| commune rurale | Moulon | 7 169,7 | 5 018,79 |
| commune rurale | Nesploy | 10 080,0 | 7 056,00 |
| pôle principal | Nogent-sur-Vernisson | 19 256,0 | 13 479,20 |
| commune rurale | Noyers | 16 557,0 | 11 589,90 |
| commune rurale | Oussoy-en-Gâtinais | 5 229,6 | 3 660,72 |
| commune rurale | Ouzouer-des-Champs | 5 012,7 | 3 508,89 |
| commune rurale | Ouzouer-sous-Bellegarde | 5 954,2 | 4 167,94 |
| commune rurale | Presnoy | 4 193,8 | 2 935,66 |
| commune rurale | Pressigny-les-Pins | 8 021,1 | 5 614,77 |
| commune rurale | Quiers-sur-Bézonde | 16 492,3 | 11 544,61 |
| commune rurale | Sainte-Geneviève-des-Bois | 17 147,8 | 12 003,46 |
| commune rurale | Saint-Hilaire-sur-Puiseaux | 2 549,7 | 1 784,79 |
| commune rurale | Saint-Maurice-sur-Aveyron | 2 723,5 | 1 906,45 |
| commune rurale | Thimory | 32 513,0 | 22 759,10 |
| pôle secondaire | Varennes-Changy | 11 083,9 | 7 758,73 |
| commune rurale | Vieilles-Maisons-sur-Joudry | 14 584,3 | 10 209,01 |
| commune rurale | Villemoutiers | 3 149,9 | 2 204,93 |
| | | 376 124,90 | 263 287,43 |

Surf DC > 50% potentiel

NB : L'analyse cartographique a permis d'identifier un certain nombre d'ensemble de parcelles non-bâties continues. L'importance des surfaces libres ainsi mises en valeur, implique une prise en compte globale de ces « dents-creuses accolées ». Elles ont donc été en partie, identifiées comme des secteurs mutables dans des OAP. Autrement, leur situation en cœur d'îlot et leur occupation actuelle par des jardins ont souvent justifié leur protection au titre du paysage et de l'environnement, les rendant ainsi inconstructibles.

| | | SURFACE TOTAL DES ENSEMBLES DE PARCELLES NON BATIES (en jaune sur l'analyse foncière) | NOMBRE DE LOGEMENTS SUR DES ENSEMBLES DE PARCELLES |
|-------------------|-----------------------------|--|--|
| commune rurale | Aillant-sur-Milleron | 0 | 0 |
| commune rurale | Auvilliers-en-Gâtinais | 0 | 0 |
| commune rurale | Beauchamps-sur-Huillard | 0 | 0 |
| pôle principal | Bellegarde | 0 | 0 |
| commune rurale | Chailly-en-Gâtinais | 0 | 0 |
| commune rurale | Chapelon | 0 | 0 |
| commune rurale | Châtenoy | 3839 | 4 |
| pôle principal | Châtillon-Coligny | 0 | 0 |
| commune rurale | Cortrat | 0 | 0 |
| commune rurale | Coudroy | 0 | 0 |
| commune rurale | Dammarié-sur-Loing | 0 | 0 |
| commune rurale | Fréville-du-Gâtinais | 0 | 0 |
| commune rurale | La Chapelle-sur-Aveyron | 0 | 0 |
| commune rurale | La Cour-Marigny | 0 | 0 |
| pôle secondaire | Ladon | 14826 | 15 |
| commune rurale | Le Charme | 3309 | 3 |
| un pôle principal | Lorris | 32216 | 43 |
| commune rurale | Mézières-en-Gâtinais | 0 | 0 |
| commune rurale | Montbouy | 3644 | 3 |
| pôle secondaire | Montcresson | 0 | 0 |
| commune rurale | Montereau | 0 | 0 |
| commune rurale | Moulon | 0 | 0 |
| commune rurale | Nesploy | 0 | 0 |
| pôle principal | Nogent-sur-Vernisson | 14711 | 14 |
| commune rurale | Noyers | 5151 | 4 |
| commune rurale | Oussoy-en-Gâtinais | 0 | 0 |
| commune rurale | Ouzouer-des-Champs | 0 | 0 |
| commune rurale | Ouzouer-sous-Bellegarde | 0 | 0 |
| commune rurale | Presnoy | 0 | 0 |
| commune rurale | Pressigny-les-Pins | 0 | 0 |
| commune rurale | Quiers-sur-Bézonde | 0 | 0 |
| commune rurale | Sainte-Geneviève-des-Bois | 6690 | 5 |
| commune rurale | Saint-Hilaire-sur-Puiseaux | 3860 | 3 |
| commune rurale | Saint-Maurice-sur-Aveyron | 0 | 0 |
| commune rurale | Thimory | 4371 | 5 |
| pôle secondaire | Varennes-Changy | 0 | 0 |
| commune rurale | Vieilles-Maisons-sur-Joudry | 0 | 0 |
| commune rurale | Villemoutiers | 0 | 0 |
| | | 92 617 | 99 |

Si cerclé de noir : chiffre fixé par OAP

3.4 Le potentiel d'intensification pavillonnaire

(voir cartes 1-2a CAPACITÉ DE DENSIFICATION ET DE MUTATION - EXTENSIONS)

L'analyse du potentiel d'intensification pavillonnaire consiste à évaluer les possibilités de divisions parcellaires, permettant ainsi de densifier les tissus existants.

Le DOO du SCoT du Montargois précise que l'analyse de ce potentiel doit être réalisée dans l'enveloppe urbaine des pôles relais (définis dans le PLUi sous les noms de pôles principaux et secondaires), les plus soumis à ces dynamiques, plus rares dans les bourgs ruraux. L'analyse n'a donc pas été effectuée dans les communes rurales, les hameaux et les lotissements.

Cette analyse s'appuie sur un travail cartographique qui croise trois données :

- **la surface totale des parcelles bâties** : irrégulier et étroit en centre-ville, le parcellaire devient plus large et régulier à mesure qu'on s'en éloigne, offrant une plus grande diversité d'implantation des constructions sur la parcelle ;
- **leur coefficient d'emprise au sol** : non réglementés par les documents d'urbanisme en vigueur, le coefficient est dégressif, des centres vers les périphéries. Certaines parcelles pavillonnaires présentent des taux inférieurs à 10% d'emprise au sol.
- **la surface libre des parcelles bâties** : dans les tissus pavillonnaires, on observe majoritairement des superficies non bâties généreuses sur les parcelles larges, souvent supérieures à 2 000 m². Elles permettent, dans le cadre des possibilités de densification mises en évidence par les deux données précédentes, d'envisager la construction de logements, en fonction de l'implantation du bâti existant et de la configuration de la parcelle.

Les travaux menés dans le cadre de l'ANR Bimby (relatifs à l'intensification des tissus pavillonnaires) offrent un cadre méthodologique reconnu pour l'estimation du potentiel de construction lié au gisement mis en évidence au niveau des typologies pavillonnaires.

L'estimation du potentiel peut être réalisée en fonction de quatre types de possibilité d'implantation des nouvelles constructions :

à l'arrière, sur le côté, en angle ou à l'avant.



Seules les parcelles donnant sur une rue et disposant d'une emprise non bâtie de 2 000 m² et plus ont été étudiées. Cette identification prend également en compte les intérêts patrimoniaux et environnementaux. Aussi, n'ont pas été retenus comme espace de potentiel densification :

- **Les constructions et leurs parcelles** identifiées dans le règlement et le zonage au titre de l'article L151-19, comme présentant un intérêt patrimonial fort, que le PADD entend préserver et valoriser.
- **Les parcelles concernées par une contrainte naturelle ou soumise à un risque ou une nuisance** (zone humide, zone inondable, périmètre de réciprocité, ...).
- **Les parcelles situées en frange des zones urbaines**, dont les fonds de jardin ont été classés en zone UJ afin de préserver la qualité des transitions paysagères entre les zones urbaines et les espaces agro-naturels.

Dans ces contextes, la division parcellaire n'apparaît pas souhaitable et l'extension du bâti existant comme une alternative à explorer avec les propriétaires désireux d'agrandir leur propriété.

Le gisement de logements lié au potentiel de densification des principaux pôles est estimé à :

| | | PARCELLES EN BIMBY TOTAL | SURFACE CONSTRUCTIBLE DES PARCELLES BIMBY (divisée par 2) TOTAL | SURFACE CONSTRUCTIBLE DES PARCELLES EN BIMBY (divisée par 2) (30%) | NOMBRE DE LOGEMENTS EN BIMBY |
|-------------------|-----------------------------|-----------------------------|---|---|---------------------------------|
| commune rurale | Aillant-sur-Milleron | 0 | | - | 0 |
| commune rurale | Auvilliers-en-Gâtinais | 0 | | - | 0 |
| commune rurale | Beauchamps-sur-Huillard | 0 | | - | 0 |
| pôle principal | Bellegarde | 41 | 35303,55 | 10 591,1 | 4 |
| commune rurale | Chailly-en-Gâtinais | 0 | | - | 0 |
| commune rurale | Chapelon | 0 | | - | 0 |
| commune rurale | Châtenoy | 0 | | - | 0 |
| pôle principal | Châtillon-Coligny | 66 | 64789,5 | 19 436,9 | 5 |
| commune rurale | Cortrat | 0 | | - | 0 |
| commune rurale | Coudroy | 0 | | - | 0 |
| commune rurale | Dammari-sur-Loing | 0 | | - | 0 |
| commune rurale | Fréville-du-Gâtinais | 0 | | - | 0 |
| commune rurale | La Chapelle-sur-Aveyron | 0 | | - | 0 |
| commune rurale | La Cour-Marigny | 0 | | - | 0 |
| pôle secondaire | Ladon | 21 | 18637 | 5 591,1 | 2 |
| commune rurale | Le Charme | 0 | | - | 0 |
| un pôle principal | Lorris | 117 | 119269 | 35 780,7 | 13 |
| commune rurale | Mézières-en-Gâtinais | 0 | | - | 0 |
| commune rurale | Montbouy | 0 | | - | 0 |
| pôle secondaire | Montcresson | 45 | 41477,25 | 12 443,2 | 5 |
| commune rurale | Montreau | 0 | | - | 0 |
| commune rurale | Moulon | 0 | | - | 0 |
| commune rurale | Nesploy | 0 | | - | 0 |
| pôle principal | Nogent-sur-Vernisson | 47 | 48194,35 | 14 458,3 | 5 |
| commune rurale | Noyers | 0 | | - | 0 |
| commune rurale | Oussoy-en-Gâtinais | 0 | | - | 0 |
| commune rurale | Ouzouer-des-Champs | 0 | | - | 0 |
| commune rurale | Ouzouer-sous-Bellegarde | 0 | | - | 0 |
| commune rurale | Presnoy | 0 | | - | 0 |
| commune rurale | Pressigny-les-Pins | 0 | | - | 0 |
| commune rurale | Quiers-sur-Bézonde | 0 | | - | 0 |
| commune rurale | Sainte-Geneviève-des-Bois | 0 | | - | 0 |
| commune rurale | Saint-Hilaire-sur-Puiseaux | 0 | | - | 0 |
| commune rurale | Saint-Maurice-sur-Aveyron | 0 | | - | 0 |
| commune rurale | Thimory | 0 | | - | 0 |
| pôle secondaire | Varennes-Changy | 65 | 53695,5 | 16 108,7 | 7 |
| commune rurale | Vieilles-Maisons-sur-Joudry | 0 | | - | 0 |
| commune rurale | Villemoutiers | 0 | | - | 0 |
| | | 402 | 381366 | 114 409,8 | 42 |

La vitesse de mobilisation de ce potentiel par les propriétaires privés a été établie par les recherches de l'ANR Bimby (en fonction d'expériences diverses, de sondages, d'études du marché immobilier à l'échelle nationale, etc.) à 1% de construction par an. **Ce taux appliqué à la période de projection du PADD, laisse supposer un potentiel de 42 logements environ.**

Si l'on considère l'approche par surface, le DOO du SCoT précise que « le potentiel constructif [de logements issu de la densification des quartiers pavillonnaires] sera également pris en compte pour leurs besoins en constructions nouvelles, en appliquant un taux de rétention foncière maximal de 70%. **Ce taux appliqué à la surface des parcelles pavillonnaires densifiables, laisse supposer un potentiel de 114 409 m² environ, pour les pôles principaux et secondaires du territoire.**

4 LES SECTEURS DE DÉVELOPPEMENT ET D'OUVERTURE DE FONCIERS

Les projets identifiés par les communes relèvent de trois types :

- Les opportunités foncières et ensembles bâtis mutables
- Les ensembles de parcelles non-bâties continues situées en cœur d'îlot (comptabilisé dans la densification des tissus existants – colonne « **NOMBRE DE LOGEMENT SUR DES ENSEMBLES DE PARCELLES** »)
- Les zones d'extension.

Ces projets, qu'ils soient classés comme des zones U ou AU au zonage, sont encadrés par des OAP sectorielles.

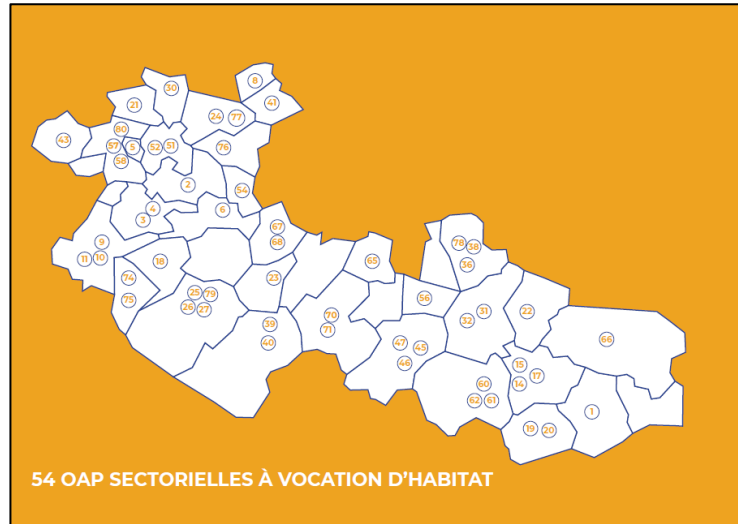
Les faisabilités dont ils ont fait l'objet, ont permis d'appliquer les densités minimales imposées par le SCoT du Montargois, tout en prenant en compte les objectifs de qualité paysagère et environnementale portés par le PADD.

| | | NOMBRE DE LOGEMENTS SUR DES ENSEMBLES DE PARCELLES | Nombre de logement objectif (faisabilité OAP) |
|-------------------|-----------------------------|--|---|
| commune rurale | Aillant-sur-Milleron | 0 | 8 |
| commune rurale | Auvilliers-en-Gâtinais | 0 | 4 |
| commune rurale | Beauchamps-sur-Huillard | 0 | 12 |
| pôle principal | Bellegarde | 0 | 70 |
| commune rurale | Chailly-en-Gâtinais | 0 | 15 |
| commune rurale | Chapelon | 0 | 3 |
| commune rurale | Châtenoy | 4 | 12 |
| pôle principal | Châtillon-Coligny | 0 | 55 |
| commune rurale | Cortrat | 0 | |
| commune rurale | Coudroy | 0 | 4 |
| commune rurale | Dammarié-sur-Loing | 0 | 9 |
| commune rurale | Fréville-du-Gâtinais | 0 | 5 |
| commune rurale | La Chapelle-sur-Aveyron | 0 | 20 |
| commune rurale | La Cour-Marigny | 0 | 7 |
| pôle secondaire | Ladon | 15 | 25 |
| commune rurale | Le Charme | 3 | |
| un pôle principal | Lorris | 43 | 114 |
| commune rurale | Mézières-en-Gâtinais | 0 | 4 |
| commune rurale | Montbouy | 3 | 20 |
| pôle secondaire | Montcresson | 0 | 39 |
| commune rurale | Montereau | 0 | 19 |
| commune rurale | Moulon | 0 | 4 |
| commune rurale | Nesploy | 0 | 15 |
| pôle principal | Nogent-sur-Vernisson | 14 | 119 |
| commune rurale | Noyers | 4 | |
| commune rurale | Oussoy-en-Gâtinais | 0 | |
| commune rurale | Ouzouer-des-Champs | 0 | |
| commune rurale | Ouzouer-sous-Bellegarde | 0 | 8 |
| commune rurale | Presnoy | 0 | 2 |
| commune rurale | Pressigny-les-Pins | 0 | 10 |
| commune rurale | Quiers-sur-Bézonde | 0 | 22 |
| commune rurale | Sainte-Geneviève-des-Bois | 5 | 20 |
| commune rurale | Saint-Hilaire-sur-Puiseaux | 3 | 6 |
| commune rurale | Saint-Maurice-sur-Aveyron | 0 | 30 |
| commune rurale | Thimory | 5 | 17 |
| pôle secondaire | Varennnes-Changy | 0 | 43 |
| commune rurale | Vieilles-Maisons-sur-Joudry | 0 | 14 |
| commune rurale | Villemoutiers | 0 | 8 |
| | | 99 | 763 |

Si cerclé de noir : chiffre
fixé par OAP

4.1 Les OAP sectorielles habitat

Les 54 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.



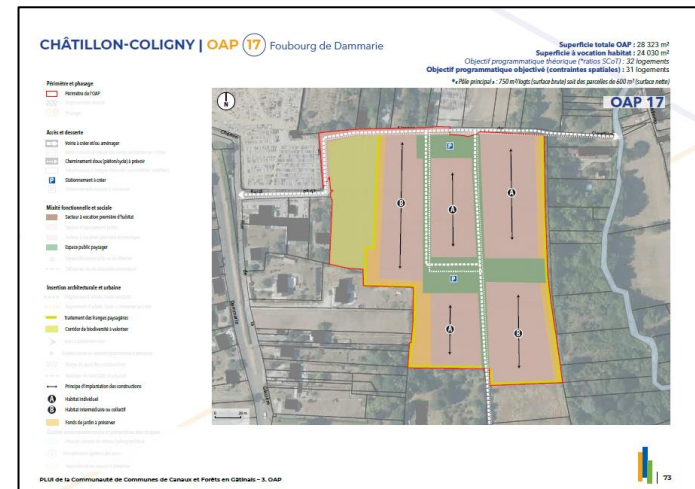
Conscient des limites écologiques et urbaines du modèle unique de lotissement d'habitat individuel mais aussi du fait que la production de lotissements pavillonnaires standardisés ne répond que très partiellement aux besoins et aux désirs d'habitat individuel des Français, nous proposons d'enrichir les opérations de logements, par la prise en compte de plusieurs principes (respect de la biodiversité, bioclimatisme, variation des typologies et des densités, renforcement du maillage existant...). Ces principes sont à la fois des objectifs à atteindre et des cadres opérationnels pour les OAP.

L'OAP ne pouvant graphiquement tout résumer, nous enjoignons quelques exemples concrets pour préciser la démarche (coupes de voirie, traitement

des franges, etc.). L'objectif du guide transversal est de bien expliciter les principes sous-jacents et transversaux à chacune des OAP.

4 grandes orientations sont suivies :

- 1- Enrichissement et diversification des modèles d'habitat, notamment individuels, en réfléchissant à un meilleur équilibre entre les qualités de l'habitat individuel et collectif.
- 2- Intégration des opérations à l'espace urbain par le maillage avec l'existant, repérage du fonctionnement urbain, et harmonisation avec les formes urbaines existantes.
- 3- Qualité environnementale et paysagère, par le respect de la biodiversité et des équilibres en place à grande et petite échelle, et la gestion des franges paysagères.
- 4- Intégration des risques et des nuisances liés au site et prise en compte de principes architecturaux durables.

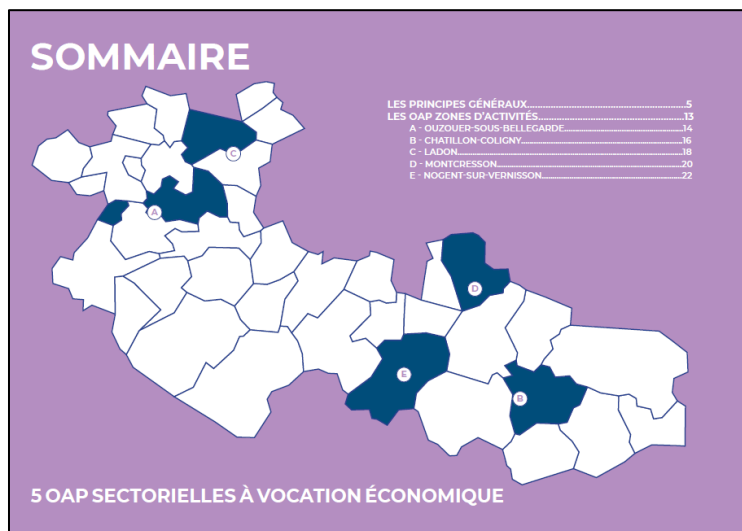


Exemple d'un schéma de composition d'une OAP

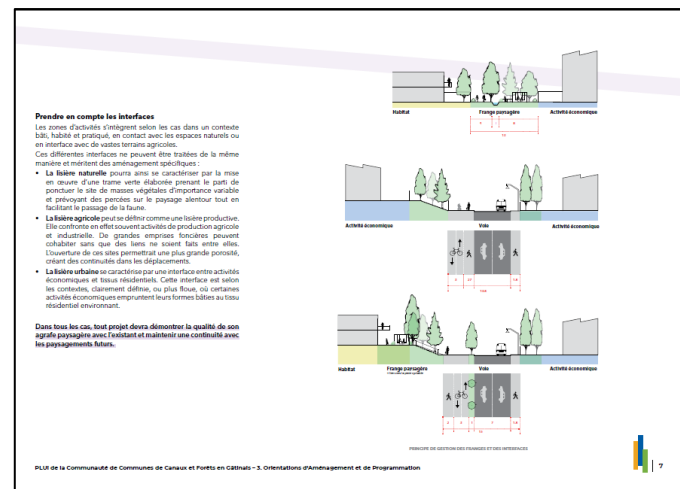
4.2 L'OAP thématique « zones d'activités »

Dans un contexte économique très concurrentiel, le territoire souhaite se différencier en favorisant la montée en gamme et la requalification des zones d'activités économiques et commerciales existantes. La création de nouvelles zones d'activités pourra être ciblée dans certains secteurs et devra également répondre à des objectifs de qualité.

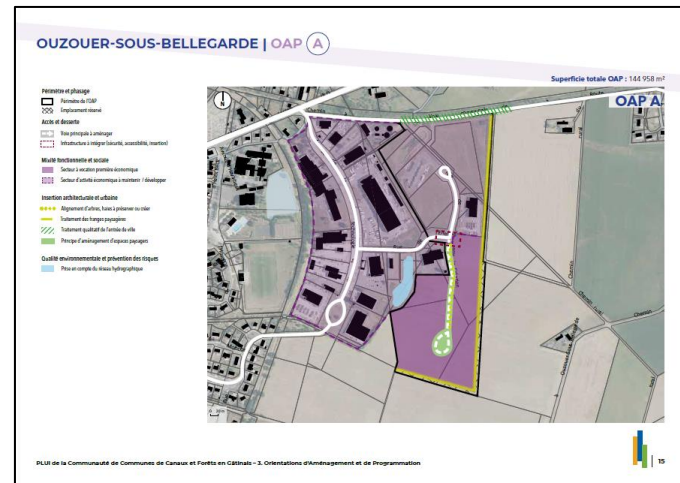
Outre l'optimisation voire le recyclage du foncier à vocation économique, l'objectif est de valoriser les zones d'activités économiques en améliorant notamment leur qualité globale à travers des partis d'aménagement (insertion architecturale et paysagère, lisibilité, desserte et accessibilité, etc.).



Dans ce contexte, l'OAP thématique « zones d'activité », vient préciser et encadrer les projets d'aménagement à vocation économique sur les 5 secteurs situés sur les communes de Ouzouer-sous-Bellegarde, Châtillon-Coligny, Ladon, Montcresson et Nogent-sur-Vernisson (ZA stratégiques et ZA d'équilibre définies dans le PADD).



Extrait des principes généraux pour les OAP zones d'activités



Extrait schéma de composition OAP zones d'activités

5 CONCLUSIONS ET BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACES INTRODUITE PAR LE PLUI-H

5.1 Conclusions de l'estimation des possibilités d'évolution spontanée des tissus

L'analyse foncière du territoire intercommunal fait apparaître un potentiel d'évolution spontanée des tissus important, qui répond par ailleurs à plusieurs objectifs portés par le PADD (renforcement des polarités, reconquête des logements vacants, etc.).

Cependant, l'existence d'un potentiel ne conditionne pas forcément sa réalisation, qui elle-même dépend de la situation propre des propriétaires, de leur volonté ou non de se saisir de leurs droits à construire, de l'état des marchés foncier et immobilier etc.

Cela renforce donc l'importance des secteurs de projet dans les projections démographiques, qu'il s'agisse de secteurs de densification de cœurs d'îlot et renouvellement urbain ou de nouvelles zones à urbaniser. Ces projets, intégrés dans les objectifs du PADD et encadrés par des OAP sectorielles, permettront la réalisation de programmes de qualité, s'intégrant de façon cohérente avec les tissus existants, tout en répondant aux objectifs de

préservation du cadre de vie et d'amélioration des transitions paysagères avec les espaces agro-naturels.

5.2 Bilan de la consommation d'espaces introduite par le PLUi

Dans le cadre de la procédure conjointe du PLUi et du PLH, l'analyse foncière et les projections démographiques, ont été appréhendées selon deux approches complémentaires : **approche quantitative** (par l'entrée production de logements) et **approche spatiale** (par l'entrée consommation foncière).

Les différents tableaux présentés ci-après permettent de dresser le bilan de la consommation d'espaces introduite par le PLUi-H, en l'appréhendant selon ces deux approches.

Tableaux complets

1-2a BILAN CAPACITE DE DENSIFICATION ET DE MUTATION- EXTENSIONS

1-2b BILAN CONSOMMATION FONCIERE

Approche quantitative

(par l'entrée production de logements)

| | | DENSIFICATION | | | | | |
|--|-----------------------------|--|--|---|------------------------------|----------------|-----------|
| OBJECTIF DE PRODUCTION DE LOGEMENTS INITIAL (SCoT/PLH) | | NOMBRE DE LOGEMENTS A SORTIR DE LA VACANCE | NOMBRE DE LOGEMENTS EN DENTS CREUSES (70%) | NOMBRE DE LOGEMENTS SUR DES ENSEMBLE DE PARCELLES | NOMBRE DE LOGEMENTS EN BIMBY | RENOUVELLEMENT | |
| commune rurale | Aillant-sur-Milleron | 17 | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| commune rurale | Auvilliers-en-Gâtinais | 14 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| commune rurale | Beauchamps-sur-Huillard | 19 | 4 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| pôle principal | Bellegarde | 96 | 12 | 8 | 0 | 4 | 0 |
| commune rurale | Chailly-en-Gâtinais | 27 | 1 | 5 | 0 | 0 | 0 |
| commune rurale | Chapelon | 9 | 2 | 3 | 0 | 0 | 0 |
| commune rurale | Châtenoy | 18 | 3 | 8 | 4 | 0 | 0 |
| pôle principal | Châtillon-Coligny | 118 | 49 | 20 | 0 | 5 | 0 |
| commune rurale | Cortrat | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| commune rurale | Coudroy | 11 | 1 | 4 | 0 | 0 | 0 |
| commune rurale | Dammarié-sur-Loing | 18 | 1 | 4 | 0 | 0 | 0 |
| commune rurale | Fréville-du-Gâtinais | 5 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| commune rurale | La Chapelle-sur-Aveyron | 24 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| commune rurale | La Cour-Marigny | 12 | 2 | 7 | 0 | 0 | 0 |
| pôle secondaire | Ladon | 50 | 13 | 7 | 15 | 2 | 0 |
| commune rurale | Le Charme | 6 | 1 | 1 | 3 | 0 | 0 |
| un pôle principal | Lorris | 225 | 60 | 19 | 43 | 13 | 15 |
| commune rurale | Mézières-en-Gâtinais | 8 | 2 | 3 | 0 | 0 | 0 |
| commune rurale | Montbouy | 26 | 1 | 1 | 3 | 0 | 0 |
| pôle secondaire | Montcresson | 46 | 6 | 5 | 0 | 5 | 0 |
| commune rurale | Montereau | 27 | 6 | 4 | 0 | 0 | 0 |
| commune rurale | Moulon | 6 | 1 | 4 | 0 | 0 | 0 |
| commune rurale | Nesploy | 16 | 1 | 4 | 0 | 0 | 0 |
| pôle principal | Nogent-sur-Vernisson | 147 | 14 | 4 | 14 | 5 | 11 |
| commune rurale | Noyers | 31 | 3 | 6 | 4 | 0 | 0 |
| commune rurale | Oussoy-en-Gâtinais | 14 | 3 | 4 | 0 | 0 | 0 |
| commune rurale | Ouzouer-des-Champs | 8 | 2 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| commune rurale | Ouzouer-sous-Bellegarde | 9 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 |
| commune rurale | Presnoy | 9 | 2 | 3 | 0 | 0 | 0 |
| commune rurale | Pressigny-les-Pins | 15 | 1 | 5 | 0 | 0 | 0 |
| commune rurale | Quiers-sur-Bézone | 46 | 2 | 11 | 0 | 0 | 0 |
| commune rurale | Sainte-Geneviève-des-Bois | 38 | 8 | 7 | 5 | 0 | 0 |
| commune rurale | Saint-Hilaire-sur-Puiseaux | 5 | 1 | 1 | 3 | 0 | 0 |
| commune rurale | Saint-Maurice-sur-Aveyron | 43 | 9 | 3 | 0 | 0 | 0 |
| commune rurale | Thimory | 25 | 1 | 15 | 5 | 0 | 0 |
| pôle secondaire | Varennes-Changy | 56 | 15 | 7 | 0 | 7 | 0 |
| commune rurale | Vieilles-Maisons-sur-Joudry | 22 | 3 | 8 | 0 | 0 | 0 |
| commune rurale | Villemoutiers | 15 | 3 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | | 1284 | 239 | 188 | 99 | 42 | 26 |

Si cerclé de noir : chiffre fixé par OAP

Approche quantitative

(par l'entrée production de logements)

| | | EXTENSIONS | | | | | | |
|-------------------|-----------------------------|--|---|--|--|---|---|-----|
| | | NOMBRE DE LOGEMENTS A PRODUIRE EN EXTENSION | SURFACE DES EXTENSIONS (m ²) (sur analyse foncière - extension de la tâche urbaine) | SURFACE DES EXTENSIONS HABITAT AU (m ²) | Estimation du nombre de logements potentiels sur ces surfaces en extension (*méthode DDT) | Nombre de logement objectif (faisabilité OAP) | Nombre de logement en extension objectif TOTAL (faisabilité OAP + logements en extensions classés en zone U) | |
| commune rurale | Aillant-sur-Milleron | 13 | 12 590 | 9819 | | 10 | 8 | 11 |
| commune rurale | Auvilliers-en-Gâtinais | 4 | 3 620 | 3620 | | 3 | 4 | 4 |
| commune rurale | Beauchamps-sur-Huillard | 13 | 23 278 | 7669 | | 19 | 8 | 9 |
| pôle principal | Bellegarde | 72 | 88 442 | 66471 | | 118 | 70 | 78 |
| commune rurale | Chailly-en-Gâtinais | 21 | 18 432 | 18128 | | 15 | 15 | 16 |
| commune rurale | Chapelon | 4 | 2 855 | | | 2 | 3 | 3 |
| commune rurale | Châtenoy | 4 | 13 039 | 6935 | | 10 | 12 | 16 |
| pôle principal | Châtillon-Coligny | 44 | 41 884 | 39092 | | 56 | 55 | 54 |
| commune rurale | Cortrat | 3 | 8 576 | | | 7 | | 3 |
| commune rurale | Coudroy | 6 | 6 045 | | | 5 | 4 | 6 |
| commune rurale | Dammarie-sur-Loing | 14 | 10 178 | 12032 | | 8 | 9 | 8 |
| commune rurale | Fréville-du-Gâtinais | 4 | 7 950 | 8572 | | 6 | 5 | 5 |
| commune rurale | La Chapelle-sur-Aveyron | 21 | 34 378 | 28552 | | 28 | 20 | 24 |
| commune rurale | La Cour-Marigny | 3 | 21 928 | | | 18 | 7 | 14 |
| pôle secondaire | Ladon | 14 | 71 177 | 33322 | | 71 | 25 | 10 |
| commune rurale | Le Charme | 1 | - | | | - | | 0 |
| un pôle principal | Lorris | 75 | 108 197 | 125998 | | 144 | 124 | 84 |
| commune rurale | Mézières-en-Gâtinais | 4 | 5 274 | 5274 | | 4 | 4 | 4 |
| commune rurale | Montbouy | 20 | 31 781 | 29735 | | 25 | 22 | 19 |
| pôle secondaire | Montcresson | 30 | 50 439 | 44073 | | 50 | 39 | 44 |
| commune rurale | Montereau | 17 | 35 448 | 5547 | | 28 | 19 | 28 |
| commune rurale | Moulon | 1 | 3 697 | 4585 | | 3 | 4 | 4 |
| commune rurale | Nesploy | 12 | 12 771 | 24258 | | 10 | 15 | 15 |
| pôle principal | Nogent-sur-Vernisson | 100 | 84 432 | 83173 | | 113 | 124 | 110 |
| commune rurale | Noyers | 17 | 11 793 | | | 9 | | 7 |
| commune rurale | Ousoy-en-Gâtinais | 7 | 13 929 | | | 11 | | 12 |
| commune rurale | Ouzouer-des-Champs | 4 | 6 138 | | | 5 | | 5 |
| commune rurale | Ouzouer-sous-Bellegarde | 7 | 10 752 | 8016 | | 9 | 8 | 8 |
| commune rurale | Presnoy | 4 | 3 413 | 10598 | | 3 | 2 | 2 |
| commune rurale | Pressigny-les-Pins | 9 | 14 445 | | | 12 | 10 | 10 |
| commune rurale | Quiers-sur-Bézonde | 33 | 28 846 | 35753 | | 23 | 22 | 28 |
| commune rurale | Sainte-Geneviève-des-Bois | 17 | 20 543 | 4013 | | 16 | 19 | 14 |
| commune rurale | Saint-Hilaire-sur-Puiseaux | 0 | 829 | | | 1 | 5 | 2 |
| commune rurale | Saint-Maurice-sur-Aveyron | 31 | 36 491 | 36504 | | 29 | 30 | 30 |
| commune rurale | Thimory | 4 | 18 951 | 3129 | | 15 | 17 | 20 |
| pôle secondaire | Varennes-Changy | 27 | 24 611 | 20536 | | 25 | 43 | 43 |
| commune rurale | Vieilles-Maisons-sur-Joudry | 11 | 35 799 | 11793 | | 29 | 14 | 20 |
| commune rurale | Villemoutiers | 10 | 12 502 | 10759 | | 10 | 8 | 10 |
| | | 682 | 935 453 | 697 956 | 950 | 774 | 780 | |



Approche spatiale *habitat-équipement*

(par l'entrée consommation foncière)

| | | OBJECTIF DE CONSUMMATION FONCIERE (SCoT) SUR 12 ANS (m ²) | SURFACE CONSTRUCTIBLE DES DENTS CREUSES (y compris ensembles de parcelles) (70%) | SURFACE CONSTRUCTIBLE DES PARCELLES EN BIMBY (divisée par 2) (30%) | OBJECTIF DE CONSUMMATION FONCIERE (SCoT) SUR 12 ANS (m ²) | OBJECTIF DE CONSUMMATION EN EXTENSION (déduction surface DC dans la limite de 50% du potentiel et de la surface du potentiel de densification) | SURFACE DES EXTENSIONS (m ²) (sur analyse foncière - extension de la tâche urbaine) | SURFACE DES EXTENSIONS HABITAT AU (m ²) | SURFACE AUTORISÉE PAR LE SCOT NON-CONSOMMÉE PAR LE PLUI |
|-------------------|-----------------------------|---|--|--|---|--|---|---|---|
| commune rurale | Aillant-sur-Milleron | 24 000,00 | 2 983,05 | - | 24 000,00 | 21 016,95 | 12 590 | 9819 | 8 427 |
| commune rurale | Auvilliers-en-Gâtinais | hors SCoT | - | - | hors SCoT | hors SCoT | 3 620 | 3 620 | hors SCoT |
| commune rurale | Beauchamps-sur-Huillard | hors SCoT | 2 334,29 | - | hors SCoT | hors SCoT | 23 278 | 7669 | hors SCoT |
| pôle principal | Bellegarde | hors SCoT | 5 370,12 | 10 591,1 | hors SCoT | hors SCoT | 88 442 | 66471 | hors SCoT |
| commune rurale | Chailly-en-Gâtinais | 36 000,00 | 4 900,42 | - | 36 000,00 | 31 099,58 | 10 432 | 18128 | 12 668 |
| commune rurale | Chapelon | hors SCoT | 3 859,94 | - | hors SCoT | hors SCoT | 2 855 | - | hors SCoT |
| commune rurale | Châtenoy | 24 000,00 | 13 963,18 | - | 24 000,00 | 10 036,82 | 13 039 | 6935 | -3002,18 |
| pôle principal | Châtillon-Coligny | 120 000,00 | 12 463,71 | 19 436,9 | 120 000,00 | 88 099,44 | 41 884 | 39092 | 46 215 |
| commune rurale | Cortrat | 4 800,00 | - | - | 4 800,00 | 4 800,00 | 8 576 | - | -3776,00 |
| commune rurale | Coudroy | 24 000,00 | 6 553,82 | - | 24 000,00 | 17 446,18 | 6 045 | - | 11 401 |
| commune rurale | Dammarie-sur-Loing | 24 000,00 | 2 440,62 | - | 24 000,00 | 21 559,38 | 10 178 | 12032 | 11 381 |
| commune rurale | Fréville-du-Gâtinais | hors SCoT | - | - | hors SCoT | hors SCoT | 7 950 | 8572 | hors SCoT |
| commune rurale | La Chapelle-sur-Aveyron | 36 000,00 | 3 220,77 | - | 36 000,00 | 32 779,23 | 34 378 | 28552 | 1 599 |
| commune rurale | La Cour-Marigny | 12 000,00 | 8 930,88 | - | 12 000,00 | 6 000,00 | 21 928 | - | -15928,00 |
| pôle secondaire | Ladon | hors SCoT | 13 689,83 | 5 591,1 | hors SCoT | hors SCoT | 71 177 | 33322 | hors SCoT |
| commune rurale | Le Charme | 12 000,00 | 3 131,52 | - | 12 000,00 | 8 868,48 | - | - | 8 868 |
| un pôle principal | Lorris | 192 000,00 | 30 651,46 | 35 780,7 | 192 000,00 | 125 567,84 | 108 197 | 125998 | 17 371 |
| commune rurale | Mézières-en-Gâtinais | hors SCoT | 2 839,06 | - | hors SCoT | hors SCoT | 5 274 | 5274 | hors SCoT |
| commune rurale | Montbouy | 36 000,00 | 4 111,03 | - | 36 000,00 | 31 888,97 | 31 781 | 29735 | 108 |
| pôle secondaire | Montcresson | 72 000,00 | 7 437,64 | 12 443,2 | 72 000,00 | 52 119,19 | 50 439 | 44073 | 1 600 |
| commune rurale | Montereau | 36 000,00 | 7 203,14 | - | 36 000,00 | 28 796,86 | 35 448 | 5547 | -6651,14 |
| commune rurale | Moulon | hors SCoT | 5 018,79 | - | hors SCoT | hors SCoT | 3 697 | 4585 | hors SCoT |
| commune rurale | Nesploy | hors SCoT | 7 056,00 | - | hors SCoT | hors SCoT | 10 915 | 18967 | hors SCoT |
| pôle principal | Nogent-sur-Vernisson | 156 000,00 | 13 479,20 | 14 458,3 | 156 000,00 | 128 062,50 | 84 432 | 83173 | 43 630 |
| commune rurale | Noyers | 36 000,00 | 11 589,90 | - | 36 000,00 | 24 410,10 | 11 793 | - | 12 617 |
| commune rurale | Oussey-en-Gâtinais | 24 000,00 | 3 660,72 | - | 24 000,00 | 20 339,28 | 13 929 | - | 6 410 |
| commune rurale | Ouzouer-des-Champs | 12 000,00 | 3 508,89 | - | 12 000,00 | 8 491,11 | 6 138 | - | 2 353 |
| commune rurale | Ouzouer-sous-Bellegarde | hors SCoT | 4 167,94 | - | hors SCoT | hors SCoT | 10 752 | 8016 | hors SCoT |
| commune rurale | Presnoy | 12 000,00 | 2 935,66 | - | 12 000,00 | 9 064,34 | 3 413 | 10598 | 5 651 |
| commune rurale | Pressigny-les-Pins | 24 000,00 | 5 614,77 | - | 24 000,00 | 18 385,23 | 14 445 | - | 3 940 |
| commune rurale | Quiers-sur-Bézonde | hors SCoT | 11 544,61 | - | hors SCoT | hors SCoT | 28 846 | 35753 | hors SCoT |
| commune rurale | Sainte-Geneviève-des-Bois | 60 000,00 | 12 003,46 | - | 60 000,00 | 47 996,54 | 20 543 | 4013 | 27 454 |
| commune rurale | Saint-Hilaire-sur-Puiseaux | 12 000,00 | 1 784,79 | - | 12 000,00 | 10 215,21 | 829 | - | 9 386 |
| commune rurale | Saint-Maurice-sur-Aveyron | 48 000,00 | 1 906,45 | - | 48 000,00 | 46 093,55 | 36 491 | 36504 | 9 603 |
| commune rurale | Thimory | 36 000,00 | 22 759,10 | - | 36 000,00 | 18 000,00 | 18 951 | 3129 | 951 |
| pôle secondaire | Varennes-Changy | 84 000,00 | 7 758,73 | 16 108,7 | 84 000,00 | 60 132,62 | 24 611 | 20536 | 35 522 |
| commune rurale | Vieilles-Maisons-sur-Joudry | 36 000,00 | 10 209,01 | - | 36 000,00 | 25 790,99 | 35 799 | 11793 | -10008,01 |
| commune rurale | Villemoutiers | hors SCoT | 2 204,93 | - | hors SCoT | hors SCoT | 12 502 | 10759 | hors SCoT |
| | | 1 192 800,00 | 263 287,43 | 114 409,8 | 1 192 800,00 | 897 060,38 | 933 597 | 692 665 | 232 771,38 |

Surf DC > 50% potentiel

Approche spatiale extensions zones d'activités

(par l'entrée consommation foncière)

| | | SURFACE DES EXTENSIONS ÉCO (m ²) (sur analyse foncière - extension de la tâche urbaine) | SURFACE DES EXTENSIONS ÉCO (m ²) 1AUx et 2AUx |
|-------------------|-----------------------------|--|--|
| commune rurale | Aillant-sur-Milleron | | |
| commune rurale | Auvilliers-en-Gâtinais | | |
| commune rurale | Beauchamps-sur-Huillard | | |
| pôle principal | Bellegarde | | |
| commune rurale | Chailly-en-Gâtinais | | |
| commune rurale | Chapelon | | |
| commune rurale | Châtenoy | | |
| pôle principal | Châtillon-Coligny | 52 831 | 46 952 |
| commune rurale | Cortrat | | |
| commune rurale | Coudroy | | |
| commune rurale | Dammarie-sur-Loing | | |
| commune rurale | Fréville-du-Gâtinais | | |
| commune rurale | La Chapelle-sur-Aveyron | | |
| commune rurale | La Cour-Marigny | | |
| pôle secondaire | Ladon | 127 683 | 117 601 |
| commune rurale | Le Charme | | |
| un pôle principal | Lorris | | |
| commune rurale | Mézières-en-Gâtinais | | |
| commune rurale | Montbouy | 12 228 | |
| pôle secondaire | Montcresson | 21 829 | 21 267 |
| commune rurale | Montereau | | |
| commune rurale | Moulon | | |
| commune rurale | Nesploy | | |
| pôle principal | Nogent-sur-Vernisson | 52 288 | 52 340 |
| commune rurale | Noyers | | |
| commune rurale | Oussoy-en-Gâtinais | | |
| commune rurale | Ouzouer-des-Champs | | |
| commune rurale | Ouzouer-sous-Bellegarde | 72 240 | 72 241 |
| commune rurale | Presnoy | | |
| commune rurale | Pressigny-les-Pins | | |
| commune rurale | Quiers-sur-Bézonde | | |
| commune rurale | Sainte-Geneviève-des-Bois | | |
| commune rurale | Saint-Hilaire-sur-Puiseaux | | |
| commune rurale | Saint-Maurice-sur-Aveyron | | |
| commune rurale | Thimory | | |
| pôle secondaire | Varennes-Changy | | |
| commune rurale | Vieilles-Maisons-sur-Joudry | | |
| commune rurale | Villemoutiers | | |
| | | 339 099 | 310 401 |

Bilan des extensions de la tâche urbaine

| | RYTHME DE CONSOMMATION FONCIERE ENTRE 2007 ET 2017 | OBJECTIF POURSUIVI LORS DE LA DEMARCHE D'ELABORATION (DIVISION PAR DEUX) | EXTENSIONS PERMISES DANS LE PROJET DE PLUI |
|--|---|---|---|
| EXTENSION DE LA TACHE URBAINE | 330 ha | 180 ha | 130,1 ha |
| EXTENSION DE LA TACHE URBAINE (A DESTINATION DE L'HABITAT ET ÉQUIPEMENTS) | 93,6 ha | | |
| EXTENSION DE LA TACHE URBAINE (A DESTINATION DE L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE) | 33,9 ha | | |

Envoyé en préfecture le 14/04/2023

Reçu en préfecture le 14/04/2023

Publié le

ID : 045-200067676-20230411-PLUIH_ENVOI1-AU

