

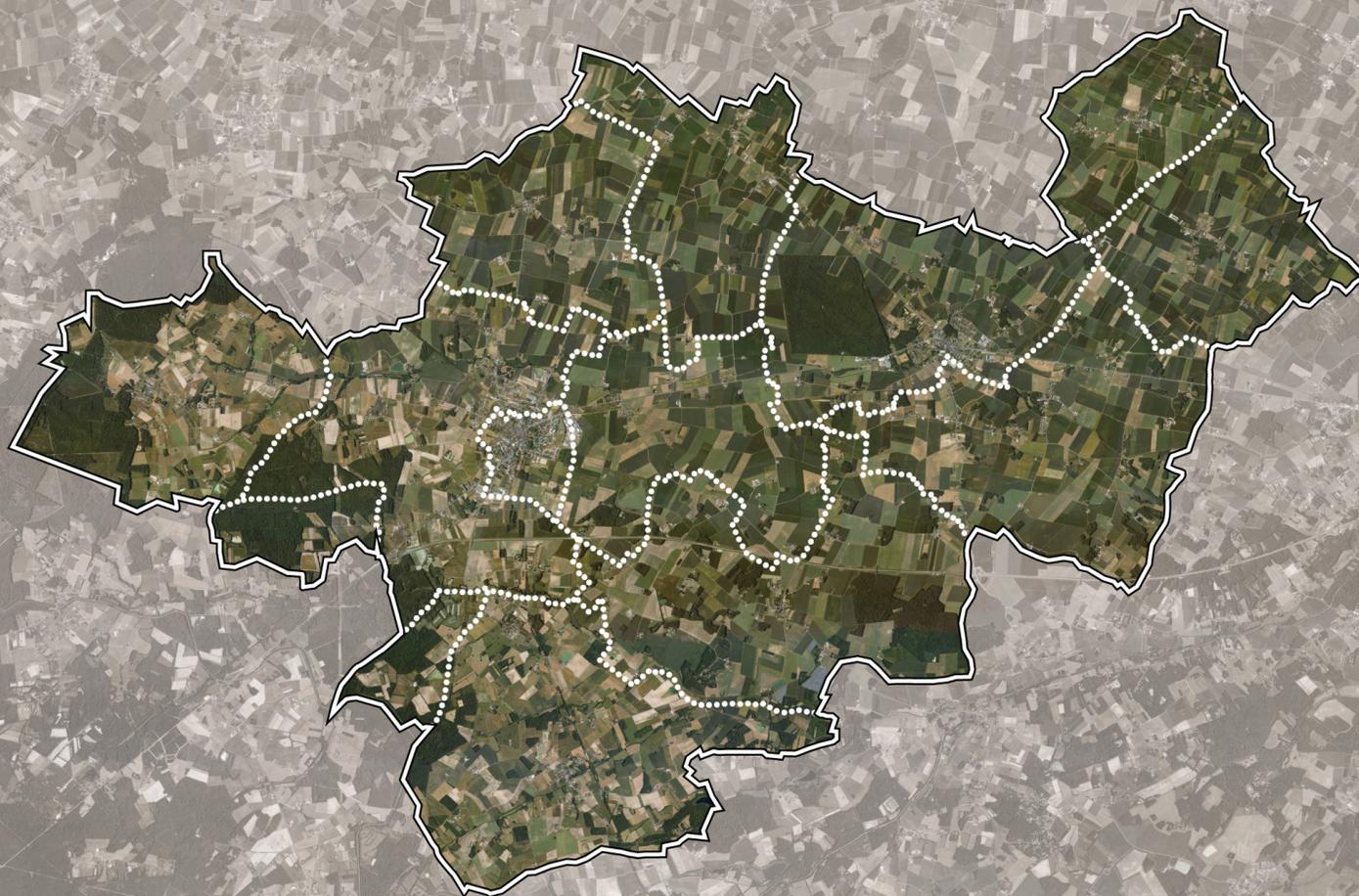
PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Rapport de
présentation

Pièce n°

1

15 juin 2015



Étude confiée à :

ROUMET GUITEL

urbaniste - environnementaliste mandataire

40 rue des rouliers - 28 000 CHARTRES

Tel : 02.37.35.00.00

roumet.guitel@wanadoo.fr

OMNIBUS (COOPANAME)

paysagiste co-traitant

3 - 7 rue Albert Marquet - 75 020 PARIS

Tel : 06.59.21.12.54

contact@omnibus-paysage.fr



BELLEGARDE

Nesploy

Quiers-sur-Bezonde

Fréville-du-Gâtinais

Mézières-en-Gâtinais

Ouzouer-sous-Bellegarde

Ladon

Villemoutiers

Auvilliers-en-Gâtinais

Beauchamps-sur-Huillard

Chapelon

Moulon

Enclave de Bellegarde

Enclave d'Auvilliers-en-Gâtinais

Nota :

Toutes les photos et les documents graphiques sont une production du groupement Roumet Guitel / Omnibus. En cas contraire, les sources sont indiquées.

SOMMAIRE

PARTIE I : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, ÉTAT DES LIEUX ET BESOINS DIAGNOSTIQUÉS

Chapitre 1. CONTEXTE

- 1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF 9
- 2. LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE 12

Chapitre 2. PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

- 1. L'OBJECTIF DU CHAPITRE 15
- 2. LE PAYSAGE À L'ÉCHELLE RÉGIONALE 16
- 3. LE PAYSAGE À L'ÉCHELLE DU BELLEGARDOIS 23
- 4. L'IMPLANTATION SUR LE TERRITOIRE 28
- 5. SYNTHÈSE ET ENJEUX 44

Chapitre 3. AGRICULTURE

- 1. L'OBJECTIF DU CHAPITRE 46
- 2. UNE SYMBIOSE ENTRE AGRICULTURE ET PAYSAGE 46
- 3. UN CONSTAT DÉMOGRAPHIQUE 47
- 4. DES ACTIVITÉS VARIÉES 48
- 5. DES RELATIONS DIFFICILES AVEC L'URBANISATION 49
- 6. SYNTHÈSE ET ENJEUX 50

Chapitre 4. TOURISME

- 1. L'OBJECTIF DU CHAPITRE 52

- 2. UN POTENTIEL TOURISTIQUE INDÉNIABLE SUR LE BELLEGARDOIS 52
- 3. DES VISITEURS AUX PROFILS TRÈS CONTRASTÉS 54
- 4. UNE OFFRE EN HÉBERGEMENT PEU VARIÉE ET FAIBLE 54
- 5. UNE RESTAURATION POUR UNE CLIENTÈLE QUOTIDIENNE 55
- 6. UN MANQUE ÉVIDENT DE COMMUNICATION GLOBALE SUR LE BELLEGARDOIS 55
- 7. UN TERRITOIRE NON CONNECTÉ À CE QUI SE PASSE AUTOUR 55
- 8. UN CONSEIL GÉNÉRAL ACTIF DANS LE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE 57
- 9. SYNTHÈSE ET ENJEUX 57

Chapitre 5. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS

- 1. L'OBJECTIF DU CHAPITRE 58
- 2. MORPHOLOGIE URBAINE 59
- 3. L'ÉVOLUTION DE L'URBANISATION 65
- 4. LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DE L'URBANISATION POUR LES ANNÉES À VENIR 75
- 5. SYNTHÈSE ET ENJEUX 80

Chapitre 6. POPULATION, FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ LOCAL DU LOGEMENT ET CONDITIONS D'HABITAT

- 1. L'OBJECTIF DU CHAPITRE 82
- 2. ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE 82
- 2. ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE 83

- 3. L'ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS 95
- 4. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS 110
- 5. LE MARCHÉ DE L'ACCESSION : FONCIER BÂTI ET NON BÂTI 118
- 6. LA MOBILISATION DES PRÊTS À TAUX ZÉRO 130
- 7. LE MARCHÉ DU LOCATIF 135
- 8. L'HÉBERGEMENT DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES 142
- 9. LA SYNTHÈSE DU CHAPITRE 6 146

Chapitre 7. ÉCONOMIE

- 1. L'OBJECTIF DU CHAPITRE 151
- 2. LES ZONES D'EMPLOIS 151
- 3. LA POPULATION ACTIVE 151
- 4. LES ENTREPRISES 154
- 5. LES GROUPEMENTS D'ENTREPRISES 157
- 6. LES COMMERCE ET SERVICES 158
- 7. SYNTHÈSE ET ENJEUX 161

Chapitre 8. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

- 1. L'OBJECTIF DU PLU 163
- 2. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS 163
- 3. LES TRANSPORTS EN COMMUN 168
- 4. LES DÉPLACEMENTS 171
- 5. SYNTHÈSE ET ENJEUX 174

Chapitre 9. ÉQUIPEMENTS

- 1. L'OBJECTIF DU CHAPITRE 175

2. ORGANISATION DU TERRITOIRE	175				
3. UN BON RÉSEAU D'ÉQUIPEMENTS DE PREMIÈRE NÉCESSITÉ	176				
4. SYNTHÈSE ET ENJEUX	183				
Chapitre 10. RÉSEAUX	185				
1. L'OBJECTIF DU CHAPITRE	185				
2. LE RÉSEAU D'EAU POTABLE	185				
3. LES EAUX PLUVIALES	186				
4. LES EAUX USÉES	188				
5. LE RÉSEAU ÉLECTRIQUE	189				
6. LE RÉSEAU NUMÉRIQUE (ET DE FIBRE OPTIQUE)	189				
7. LE RÉSEAU DE TÉLÉPHONIE MOBILE	189				
8. LES DÉCHETS	190				
9. LES ÉNERGIES RENOUVELABLES	190				
Chapitre 11. ARMATURE DU TERRITOIRE	191				
1. L'OBJECTIF DU CHAPITRE	191				
2. UNE ORGANISATION HIÉRARCHISÉE	191				
		PARTIE II : CHOIX D'AMÉNAGEMENTS RETENUS	193		
		Chapitre 1. LES SCÉNARIOS DE DÉVELOPPEMENT étudiés	194		
		1. QUATRE SCÉNARIOS : DU LAISSER FAIRE AU VOLONTARISME	194		
		2. LES IMPACTS DES 4 SCÉNARIOS	196		
		3. DE NOUVELLES HYPOTHÈSES POUR AFFINER	200		
		Chapitre 2. LES JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CETTE CONSOMMATION ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	206		
		1. DANS LE PADD	206		
		2. DANS L'OAP VALANT PLH	207		
		3. DANS LES OAP «CLASSIQUES»	208		
		4. DANS LE RÈGLEMENT	211		
		5. ET DANS LE ZONAGE	213		
		Chapitre 3. ÉVALUATION PRÉLIMINAIRE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	222		
		1. LES OBJECTIFS DU PADD	222		
		2. LES ÉVALUATIONS DES INCIDENCES DE L'ENSEMBLE DU PLU ET CHOIX D'INDICATEURS	222		
		3. LES IMPACTS DU PLUI SUR LES GAZ À EFFET DE SERRE ET LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE	225		
		4. LES IMPACTS DU PLUI SUR L'EAU	225		
		5. LA PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DE L'AIR	226		
		6. LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES NATURELLES, DU SOL ET DU SOUS-SOL	226		
		7. L'AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES, LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE ET LA PRODUCTION ÉNERGÉTIQUE A PARTIR DES SOURCES RENOUVELABLES	227		
		8. RESUMÉ	227		

PARTIE III : ANNEXES DU RAPPORT DE PRÉSENTATION 228

1. SURFACES URBANISÉES SUR LES PÉRIODES 2000-2004 ET 2005-2009	229
2. DÉTAILS CHIFFRÉS DE LA PARTIE POPULATION, FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ LOCAL DU LOGEMENT ET CONDITIONS D'HABITAT	230
3. ACCIDENTOLOGIE EN CHIFFRE	236
4. MOBILITÉS PROFESSIONNELLES PAR COMMUNE	237
5. BILAN DES RÉSEAUX PAR COMMUNE	238
6. SERVITUDES ET CONTRAINTES	240
7. EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME	245
8. LISTE DES ELEVAGES	247

PARTIE I : ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, ÉTAT DES LIEUX ET BESOINS DIAGNOSTIQUÉS

Le contenu du rapport de présentation

• Dans un premier temps, le rapport de présentation présente l'état initial de l'environnement, l'état des lieux et les besoins diagnostiqués. Il s'agit pour les lecteurs (élus et les habitants) d'aiguiser leur regard et comprendre les liens entre les composantes du territoire avant de mettre en place un projet. Cette première partie aboutie à la définition d'enjeux de développement.

Dans un deuxième temps, le rapport de présentation présente le choix d'aménagement retenus et justifie les raisons qui ont amené à faire ce choix. Cette partie développe également les justifications du projet de territoire et de sa traduction réglementaire.

Une troisième partie du rapport de présentation expose les données approfondies qui complètent l'analyse du diagnostic.

• Le rapport de présentation est opposable.

• Rappel de l'article L123-1-2 du code de l'urbanisme :
« Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il présente une analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers.

Il justifie les objectifs compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.»

CHAPITRE 1. CONTEXTE

1. LE CONTEXTE LÉGISLATIF

a. Qu'est-ce qu'un Plan Local d'Urbanisme intercommunal ?

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est un instrument de planification qui tient compte, au niveau du territoire, d'une volonté de développement de la collectivité. Il procède à une analyse des espaces et de leurs potentialités ainsi qu'à l'estimation des besoins exprimés par les habitants.

Le PLU se doit d'organiser l'avenir à court terme, de préparer le moyen terme et dans la mesure du possible, ne pas contrarier le long terme que d'autres décideront et mettront en œuvre.

C'est au moment de toute demande d'autorisation d'urbanisme que s'applique et s'impose la politique intercommunale définie dans le PLU. La nouvelle réglementation n'est pas rétro-active et ne peut agir que lors d'une demande nouvelle d'autorisation d'urbanisme.

• LE CONTENU DU PLUI

Le dossier de P.L.U. Comprend six pièces :

Pièce n°1 : le **rapport de présentation** qui établit le lien entre les différentes pièces du dossier de PLU. Il rassemble un diagnostic de la commune, les objectifs de développement retenus, les justifications du plan de zonage et du règlement ainsi que l'analyse de l'impact des projets sur l'environnement,

Pièce n°2 : le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** fixant les orientations générales de développement,

Pièce n°3 : les **orientations d'aménagement et de programmation** sur un ou des secteur(s) particulier(s),

Pièce n°4 : le **plan de zonage** divisant le territoire communal selon la vocation des sols,

Pièce n°5 : le **règlement** établissant les possibilités et les modes de construction de chaque zone,

Pièce n°6 : les **annexes** sanitaires et un recueil de servitudes d'utilité publique existant indépendamment du PLU.

• LE CONTEXTE LÉGISLATIF «GRENELLE»

Les PLU, succédant aux Plans d'Occupation des Sols, ont été mis en place par la loi Solidarité Renouvellement Urbain de 2000.

Suite à une prise de conscience globale de la dégradation de l'état de notre planète, une loi de programmation relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'environnement dite «loi Grenelle 1» a été promulguée le 3 août 2009. Onze mois plus tard, une seconde loi portant «engagement national pour l'environnement», dite Grenelle 2 ou loi ENE, vient préciser la première, notamment sur le contenu des documents d'urbanisme.

Ce PLU-ci intègre ces nouvelles dispositions ENE en vigueur.

Rappel : Dans le cadre de la loi ENE, une analyse des résultats de l'application du PLU, notamment du point de vue environnemental, devra être réalisée au plus tard trois ans après l'approbation du PLU.

b. Les différents documents supra-communaux

• À QUOI SERT DE CONNAÎTRE LE CONTEXTE LÉGISLATIF ?

Le Plan local d'urbanisme intercommunal du Bellegardois s'inscrit dans un contexte législatif juridique de plusieurs 'strates' réglementaires.

Suite à une série de réflexions à l'échelle internationale, européenne et nationale, l'État définit de grandes orientations à travers différents codes, notamment le code de l'urbanisme, de l'environnement, de l'habitat, etc. Ces politiques étatiques sont reprises :

- à l'échelle régionale par les Conseils Régionaux, les Agences Régionales de la Santé, ...
- à l'échelle départementale par les DDT, les Conseils Généraux et d'autres organismes publics,
- ainsi qu'à d'autres échelles comme celle du bassin de vie avec les Pays.

Chaque échelon définit ses propres orientations de développement pour son territoire tout en respectant le principe de compatibilité avec les documents des échelons supérieurs.

• LE CODE DE L'URBANISME

Le Code de l'Urbanisme fixe les règles pour le développement des territoires. Deux articles majeurs du Code posent les grands principes de l'aménagement que doit respecter le PLU :

> L'article L. 110

Cet article définit le principe de gestion économe des sols et les responsabilités respectives des collectivités publiques :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences.

Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement ».

> L'article L. 121.1

Cet article définit les principes qui précisent la notion de développement durable que doivent permettre d'atteindre les documents d'urbanisme.

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

1°) L'équilibre entre :

a) le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement de l'espace rural d'une part,

b) l'utilisation économe des espaces naturels, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels d'autre part,

c) la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable en respectant les objectifs du développement durable.

2°) La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, notamment commerciales, d'activités sportives, ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée de l'équilibre entre emploi, et habitat,

commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

3°) La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

• SCHÉMAS RÉGIONAUX

Les directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement (DREAL) représentent désormais l'unique pilote au niveau régional de la mise en œuvre des politiques publiques du ministère de l'environnement, développement durable, des transports et du logement (MEDDTL). Placées sous l'autorité du préfet de région, les DREAL sont chargées d'élaborer et de mettre en œuvre les politiques de l'État en matière : de changements climatiques, de biodiversité, de construction, d'urbanisme, d'infrastructures de transport, d'énergie, de sécurité des activités industrielles, de

prévention des pollutions.

Les DREAL assurent notamment le bon traitement des questions des continuités écologiques et des zones naturelles...

• SCoT

Le Pays de Beauce Gâtinais en Pithiviers couvre 96 communes et regroupe 6 cantons du nord du Loiret dont celui de Bellegarde.

Un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du territoire du Pays vient d'être approuvé en décembre 2011.

Les orientations du SCoT s'imposent aux projets de PLU de son territoire.

Les principes généraux édictés par le SCoT sont les suivants :

« Le Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais connaît une démographie régulière, qui s'accompagne cependant de certaines dynamiques moins favorables :

- Un faible renouvellement du tissu économique. Les secteurs de l'industrie et de l'agriculture, moteurs traditionnels de l'économie du Pays, enregistrent des pertes d'emploi.
- Une croissance démographique principalement due à l'arrivée de ménages franciliens, qui s'effectue surtout sur les franges du territoire et de manière assez désorganisée, ce qui entraîne parfois la saturation des équipements
 - notamment scolaires- dans les communes peu équipées.
- Une structuration rapide des pôles urbains périphériques, et parallèlement un déclin relatif du pôle urbain central.
- Une forte augmentation des déplacements domicile-travail, principalement effectués en

véhicule individuel, et des problèmes de déserte devenant aigus.

« Ces dynamiques, projetées à l'horizon 2030 qui est celui du SCOT, font peser des menaces sur l'identité et le développement durable du territoire. C'est pourquoi le Projet d'Aménagement et de Développement Durable retenu par le Pays, et sur lequel se fonde le Document d'Orientations Générales, entend y remédier.

« Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est un scénario volontariste et porteur d'avenir, tirant parti des ressources du territoire pour mieux maîtriser son développement Il est organisé autour de trois axes :

- **Conforter l'identité et le positionnement du territoire,**
- **Assurer le renouvellement du tissu économique,**
- **Concilier environnement et développement.**

« C'est un scénario de croissance pour le Pays, dont la population passerait d'environ 66 000 habitants aujourd'hui à 82 000 en 2030.

« C'est également un scénario de croissance pour chacun des secteurs qui le composent, le pôle urbain central retrouvant un plus fort dynamisme démographique et économique, et les autres territoires poursuivant et organisant leur développement selon les dispositions énoncées par le projet d'aménagement et de développement durable du SCoT. »

c. Les documents communaux

Dix des communes du Bellegardois possèdent un document d'urbanisme en vigueur. La plupart sont récents.

2009 : Ouzouer-sous-Bellegarde, PLU

2008 : Nesploy, PLU

2007 : Quiers-sur-Bezonde et Bellegarde, PLU intercommunal ; Mézières-en-Gâtinais, Carte Communale ; Moulon, Carte Communale

2006 : Villemoutiers, Carte Communale

2004 : Beauchamps-sur-Huillard, Carte Communale ; Fréville-du-Gâtinais, Carte Communale

1992 : Ladon, Plan d'Occupation des Sols

Deux communes ne possèdent aucun document d'urbanisme : Chapelon et Auwilliers-en-Gâtinais et sont soumises au Règlement National d'Urbanisme (document national qui s'appliquent par défaut).

Une fois le PLU intercommunal du Bellegardois approuvé, les documents d'urbanisme communaux ou intercommunaux disparaîtront.

2. LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

Le territoire de la communauté de communes du Bellegardois est caractérisé par sa dominante rurale et son histoire horticole née de la rose.

Le Bellegardois possède de nombreux atouts, mais qui sont peu lisibles aux yeux de ses habitants et de ses visiteurs et peu connectés entre eux.

a. Repérage dans la géographie régionale

La communauté de communes du Bellegardois est localisée dans le Loiret, entre Orléans et Montargis. Elle est située sur l'axe historique du contournement est de la Forêt d'Orléans (sud vers Paris) et du contournement nord de l'axe Montargis / Orléans.

Aujourd'hui, le territoire est traversé par les axes Montargis / Châteauneuf-sur-Loire / Orléans et Montargis / Pithiviers. Également, deux autoroutes passent à proximité : l'A19 (axe est/ouest) et l'A77 (radiale Paris / Nevers).

b. Présentation de la communauté de communes du Bellegardois

• SA SITUATION GÉOGRAPHIQUE

Le Bellegardois se compose de douze communes, couvre 15 016 hectares et rassemble près de 7 000 habitants en 2008.

Le territoire est constitué d'un pôle structurant Bellegarde / Quiers-sur-Bezone et d'un pôle relais Ladon autour desquels s'organisent les communes rurales : Auvilliers-en-Gâtinais, Beauchamps-sur-

huillard, Chapelon, Fréville-du-Gâtinais, Mézières-en-Gâtinais, Moulon, Nespoy, Ouzouer-sous-Bellegarde et Villemoutiers.

Il est caractérisé par sa situation géographique à l'articulation entre deux régions naturelles : l'Orléanais et le Gâtinais. La forêt d'Orléans et le canal d'Orléans forment la limite ouest et sud du territoire. À l'est et au nord les étendues agricoles se poursuivent au-delà des limites communautaires. Ce positionnement à l'articulation de deux grands paysages crée une grande richesse et une grande variété de paysages, d'activités, d'ambiances.

Le territoire bénéficie d'une excellente connection avec Orléans (à 45 minutes en voiture) mais aussi avec la région parisienne rapidement accessible grâce aux autoroutes et au réseau francilien.

• SA SITUATION ADMINISTRATIVE

> Une communauté récente

La communauté de communes du Bellegardois fait partie de la région Centre et plus précisément du département du Loiret dont la préfecture est Orléans. La communauté est également partie intégrante du Pays de Beauce Gâtinais en Pithiviers.

La communauté de communes du Bellegardois existe depuis décembre 2004 et vit grâce à la motivation de 26 délégués communautaires titulaires, 12 suppléants et une équipe technique de 5 personnes.

> Ses compétences

La communauté de communes du Bellegardois a pour objet :

- d'élaborer en commun des projets de déve-

loppement et d'aménagement sur leur territoire.

- d'étudier, de réaliser et d'exploiter des services publics d'intérêt communautaire et plus généralement tous travaux et tous emprunts collectifs en rapport avec ses compétences.
- d'exercer ses compétences (énumérées ci-dessous).

Ses compétences sont les suivantes :

1. Aménagement de l'espace communautaire

- création, équipement et extension de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire à vocation économique de plus de 5 hectares
- élaboration, suivi et modification du Schéma de Cohérence Territoriale (S.Co.T.) et schéma de secteur.
- constitution de réserves foncières d'intérêt communautaire en lien avec l'environnement et/ou le développement économique
- études d'urbanisme
- étude et création d'un système d'information géographique (SIG)
- élaboration, approbation, suivi, modification et révision du plan local d'urbanisme (PLU) intercommunal portant sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes
- élaboration et animation d'une charte architecturale et paysagère portant sur l'ensemble du territoire de la communauté de communes.

2. Actions de développement économique

- Actions de développement économique d'intérêt communautaire : la Communauté de Communes est compétente pour l'ensemble des actions de développement économique à l'exclusion des actions relatives au maintien et

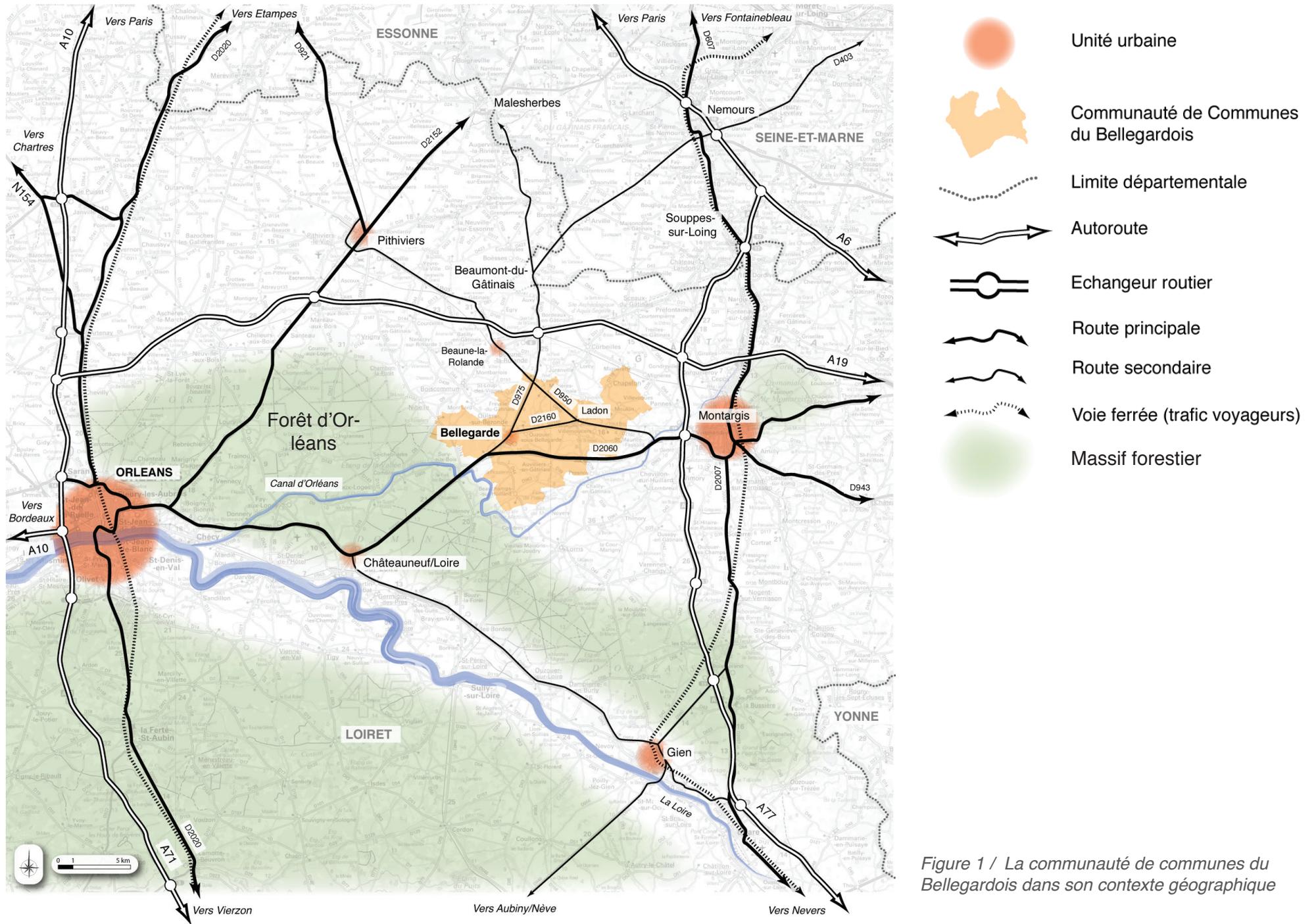


Figure 1 / La communauté de communes du Bellegardois dans son contexte géographique

au développement du commerce et de l'artisanat en milieu rural

- Étude, aménagement, entretien et gestion de zones industrielles, tertiaires, artisanales d'intérêt communautaire (les zones existantes concernées sont celles de Bellegarde et de Ladon).

- Création d'un syndicat mixte pour la gestion de zone d'activité économique engageant un autre EPCI.

3. Protection et mise en valeur de l'environnement

[...]

4. Politique du logement et du cadre de vie

- Assurer le développement et l'amélioration de l'habitat et du logement par la réalisation d'une Opération programmée d'amélioration de l'habitat sur l'ensemble du territoire communautaire.

- Élaboration et suivi du Programme local de l'habitat (PLH).

5. Création, aménagement et entretien de la voirie

[...]

6. Acquisition, construction, réalisation, entretien et fonctionnement d'équipements culturels, sportifs et de loisirs d'intérêt communautaire.

[...]

7. Actions sociales

- Participation au maintien et au développement des services à la personne,

- Création et fonctionnement d'un relais assistantes maternelles ,

- Acquisition ou construction, aménagement, entretien et gestion de la maison de santé pluridisciplinaire du Bellegardois, reconnue d'intérêt communautaire.

8. Soutien aux collégiens en matière éducative.

culturelle et sportive et en matière de logistique des transports.

9. Acquisition ou construction, aménagement, entretien et gestion de la maison de services publics du Bellegardois, reconnue d'intérêt communautaire.

• UN RÉEL PROJET DE TERRITOIRE

Dans la formulation des objectifs mais également dans son fonctionnement, l'intérêt communautaire est systématiquement mis en avant. La participation active et le rôle de chaque commune sont régulièrement rappelés.

En 2008, les élus définissent leur vision du territoire. Ils réalisent un Projet de Territoire à 10 ans déterminant les domaines sur lesquels ils souhaitent travailler pour le développement équilibré de leur territoire.

Un bulletin communautaire, appelé 'Le Lien', communique à la population les actions de la communauté.

Dans cette même optique, la communauté lance un PLU intercommunal intégrant les douze communes afin d'asseoir le projet d'ensemble sur un socle réglementaire. Associée à cette démarche, la CC du Bellegardois lance l'élaboration d'une Charte Paysagère et d'un Diagnostic Agricole.

Ces trois études, menées en parallèle, ont pour but de produire un projet global et cohérent du territoire et aboutir à une vision communautaire du développement à venir des douze communes.

Le deuxième objectif visé est de positionner le territoire du Bellegardois à l'échelle du bassin de vie du Loiret.

CHAPITRE 2. PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

1. L'OBJECTIF DU CHAPITRE

Apprendre à décrypter et recomposer le paysage pour envisager au mieux le développement futur du territoire et l'implantation du bâti à venir.

En parallèle de l'élaboration, du PLUi la communauté de communes a commandé une charte paysagère. Celle-ci est annexée au PLUi pour pouvoir approfondir certains points de vue.



2. LE PAYSAGE À L'ÉCHELLE RÉGIONALE

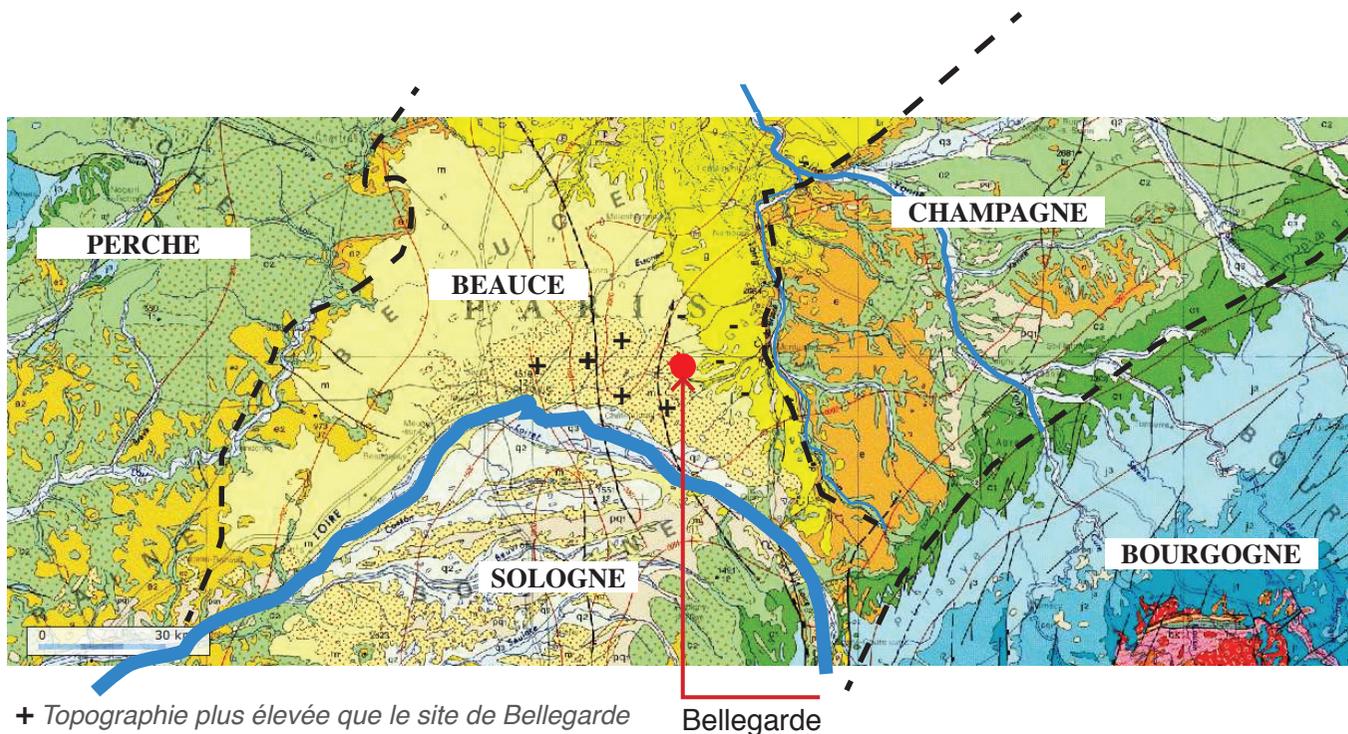
Ce chapitre est une interprétation des données disponibles et des lectures de terrain sur le paysage et l'écologie du Bellegardois. La lecture sera à compléter par celle du Schéma de Cohérence Ecologique de la Région Centre, validé par le comité régionales trames vertes et bleues du 13 décembre 2013.

a. Un paysage dessiné par l'histoire géologique

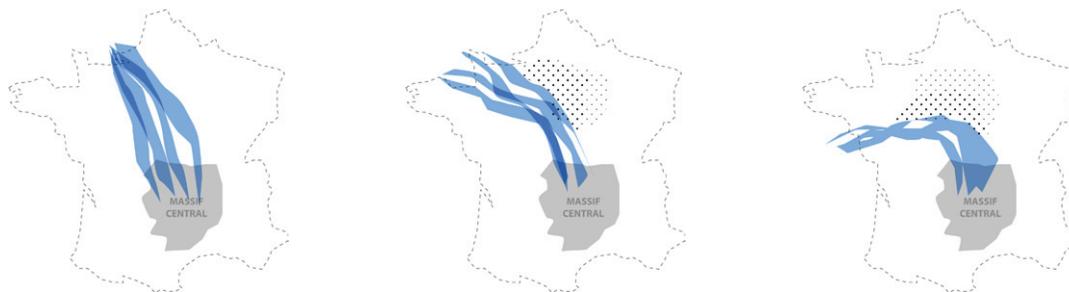
Les couches géologiques supérieures aujourd'hui présentes sur le territoire sont issues d'un long processus de dépôts de sédiments et de débris rocheux.

Un immense cours d'eau, qui deviendra plus tard la Loire, descendait du Massif Central et se jetait dans la Manche actuelle. Les matériaux transportés par le cours d'eau ont été déposés au fur et à mesure dans le lit jusqu'à constituer des obstacles qui ont peu à peu dévié le cours originel.

Ces sédiments constitués de sables et d'argile se sont déposés sur le substrat pré-existant, le calcaire de Beauce, et forment cette dénivellation existante avec le plateau aujourd'hui.



- + Topographie plus élevée que le site de Bellegarde
- Topographie plus basse que le site de Bellegarde



-25 Ma -5 Ma
Ma= Millions d'années

Figure 3 / Carte géologique de la région ligérienne 1/1 000 000 000, source : <http://infoterre.brgm.fr>

Le territoire Bellegardois se situe à la jonction entre deux grands ensembles géologiques qui déterminent des qualités de sol différentes.

› **Les sols à dominante de marnes, sables et argiles**

Cet ensemble formé d'alluvions arrachées au Massif Central comprend en mélange des sables grossiers et des argiles rendant la culture du sol difficile. Pour l'agriculture, ce substrat est pauvre et ingrat,

alternativement sec et mouillé (forêt d'Orléans et plus au sud massif de Lorris).

› **Les sols calcaires**

A l'est du territoire, les sols calcaires du Gâtinais sont propices aux cultures : céréales, betteraves et pommes de terre.

› **Une spécificité géologique : la molasse du Gâtinais**

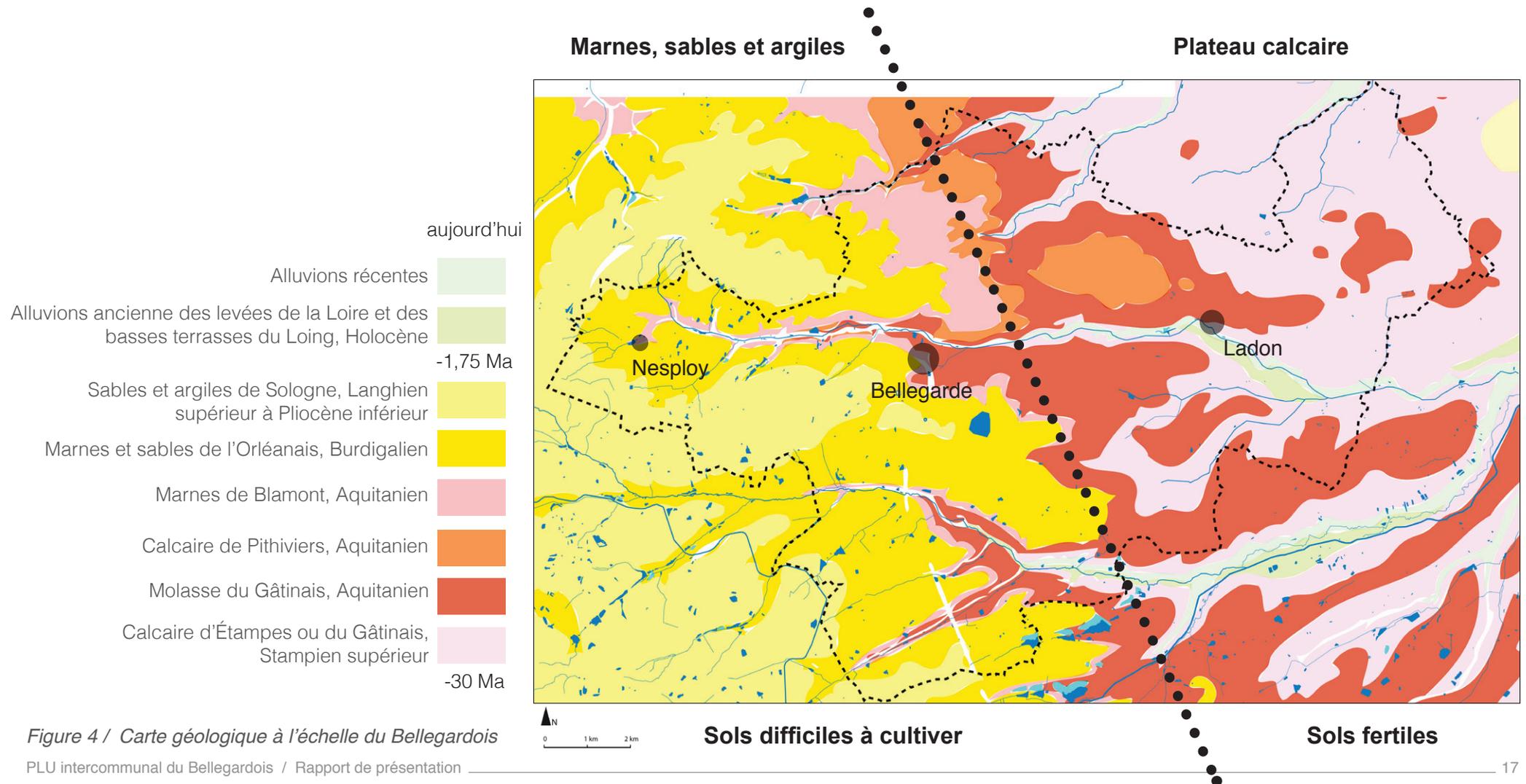


Figure 4 / Carte géologique à l'échelle du Bellegardois

Composée principalement d'argiles sèches et plastiques, de marnes et de calcaire, la molasse du Gâtinais serait une trace des débris apportés du Massif Central par les différents mouvements fluviaux ayant façonné le territoire. Cette couche de molasse est un mince écran très sensible aux variations hygrométriques, ce qui peut être source

de difficulté pour les cultures. En effet, lorsque les pluies sont importantes le sol est gorgé d'eau alors qu'en période sèche, le sol se craquèle rapidement.

b. Un paysage positionné en lisière de la forêt d'Orléans

La forêt d'Orléans s'est installée sur ce substrat : elle s'étend sur le territoire de Nesploy et de Beauchamps-sur-Huillard dans une moindre mesure.

Figure 6 / La zone naturelle de la Forêt d'Orléans extraite de la «Cartographie du réseau écologique» de la région Centre, source : Conseil Régional du Centre, 2009



Figure 5 / A l'ouest de Nesploy, route du Chêne à deux jambes (chênes pédonculés et hêtres)

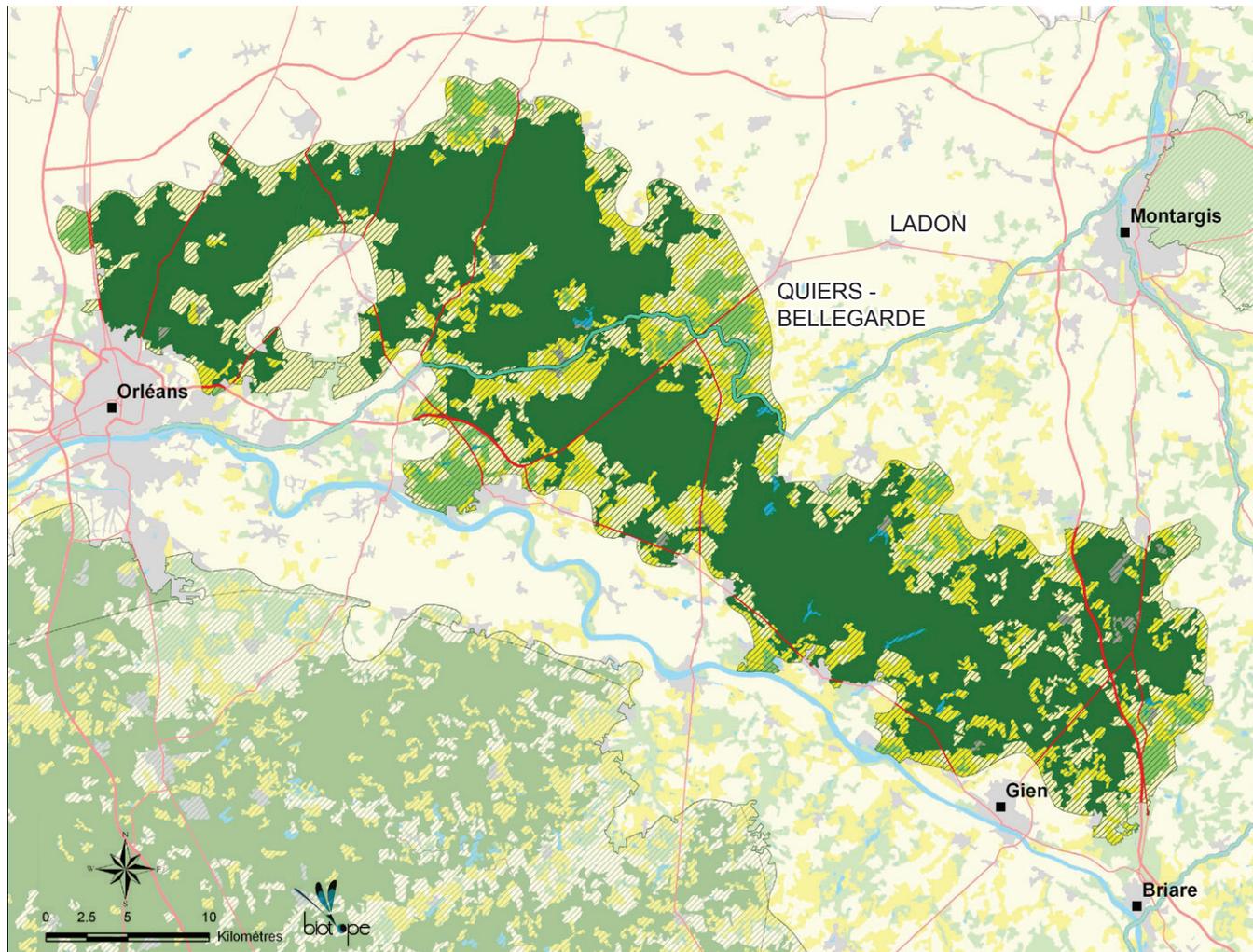




Figure 7 / Bois du parc du château de Villemoutiers



Figure 8 / Les bois autour du canal d'Orléans à l'ouest de Beauchamps-sur-Huillard (chênes rouvres et pins)



Figure 9 / La Quellerie (commune de Quiers), en appui sur un bois

Progressivement en allant vers l'est, les bois se disséminent en petits bosquets de plus en plus éparses.

Cet ensemble forestier n'est pas continu à travers le territoire.

La transition vers la vallée du Loing puis de la Seine et la forêt de Montargis ne sera assurée que par le réseau hydrographique.

Ces bois sont principalement composés de feuillus. Quelques plantations de résineux : douglas en particulier, apparaissent sporadiquement

A l'ouest de Nesploy, la forêt est composée de chênes pédonculés et de hêtres. Cette forêt est largement accessible pour les promeneurs grâce aux larges allées qui traversent les fougères.

Au sud du territoire, dans l'enclave d'Auvilliers, le sol est plus sableux ; les bois le long du canal d'Orléans sont essentiellement composées de chênes rouvres et de pins. La strate basse accueille aussi les fougères et, les bruyères et les callunes.

Sur le reste du territoire, les bois : bosquets de plaines mais aussi parcs de châteaux (Ladon, Villemoutiers) sont composés de chênes pédonculés, de charmes, d'érables champêtres, de merisiers qui révèlent un sol plus riche.

Le long des cours d'eau, le cortège s'enrichit des saules, aulnes et peupliers.

c. Un paysage traversé par un réseau hydrographique ramifié

Sur le substrat géologique incliné vers le nord - est, l'eau a creusé progressivement les dépôts de sables et d'argiles et a dessiné le réseau hydrographique présent aujourd'hui.

Le relief relativement doux et l'argile du sol laissent difficilement les eaux de pluie s'écouler. En effet, à l'ouest du territoire, du côté de la forêt d'Orléans, de nombreux étangs et mares sont présents... Les sols sont souvent inondés.

Le Schéma Départemental d'Aménagement et de Gestion des Eaux ne retient pas de zones humides sur le territoire. Les continuités sont pourtant réelles entre l'Ouest et l'est du territoire, grâce en particulier à ces nombreuses petites rivières rus, fossés et leur ripisylve d'accompagnement.

Les ruisseaux traversent le territoire selon un axe Ouest-Est pour la Bezonde, l'axe principal, l'Huillard et leurs affluents, et sur un axe Sud-Ouest / Nord-Est pour le Maurepas. Ces trois ruisseaux se jettent dans le Loing, affluent de la Seine. Ils ont un débit irrégulier et sont souvent asséchés pendant l'été sur une partie de leur cours.

Au sud de la Bezonde, le canal d'Orléans relie le Loing et la Loire permettant, à partir du 17^e siècle, de relier Paris au port de Nantes et ainsi au commerce maritime international. Son tracé, tout en ligne brisée suit les courbes de niveau. Rives entretenues, chemins de halage dégagés mais entièrement ceint par la végétation, il ne permet pas une découverte directe du territoire bellegardois.

Malgré cette forte présence du réseau hydrographique sur le territoire, l'élément eau reste souvent insuffisamment mis en valeur.

Les cours d'eau traversent autant le coeur des bourgs qu'en plein champ, mais les rives sont peu entretenues. Leur profil reste technique et peu attractif pour le promeneur. Pourtant, une servitude de passage de six mètres s'applique sur l'ensemble des cours d'eau du Bellegardois pour assurer leur entretien : difficile de ne pas imaginer la possibilité de promenade.

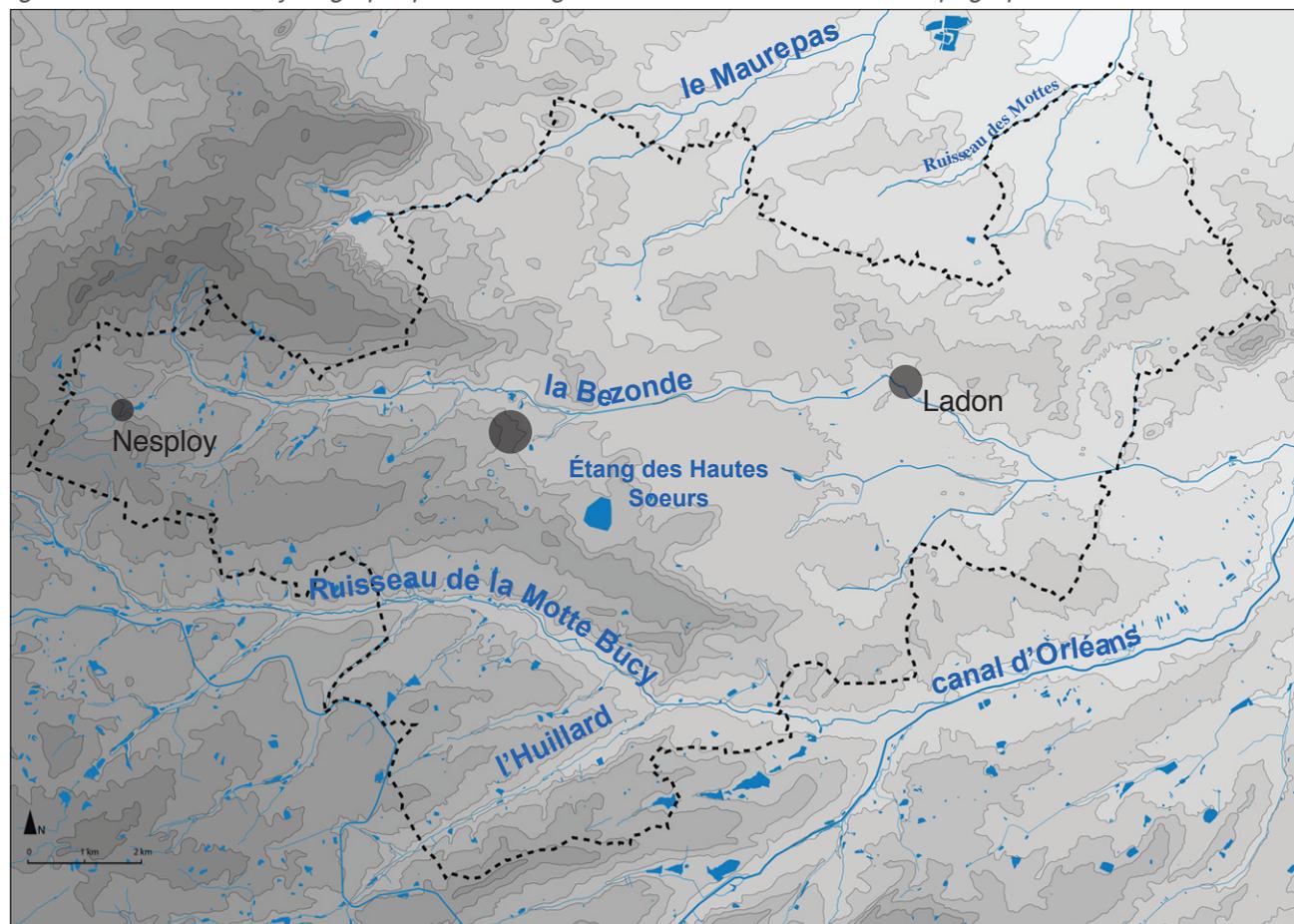
L'entretien des berges est assuré par les syndicats de rivières (syndicat mixte de la vallée du Loing et syndicat intercommunal du bassin du Fusin). Cet entretien et celui de la ripisylve maintient les

berges, mais aussi l'ombrage et plus généralement la qualité de l'eau.

Ponctuellement et en complément, les mares sont également des ressources intéressantes pour le territoire, milieu humide de taille réduite mais aussi réserve d'eau et lieu potentiel pour un espace public.

Les mares sont des lieux où il fait bon s'arrêter, s'asseoir sur un banc, rencontrer ses voisins...

Figure 10 / Le réseau hydrographique du Bellegardois mis en relation avec la topographie du site



d. Les sites protégés résultants de cette composition

Ces protections tiennent essentiellement, en premier ressort, au caractère boisé du lieu lui-même ou à la proximité avec la forêt d'Orléans, en deuxième ressort à la présence de l'eau.

Cependant tous ces sites sont exploités,

- parfois sur des temps longs : la forêt domaniale,
- ou beaucoup plus court : la prairie,

Tous sont liés à des activités humaines : les étangs par exemple.

Le contenu de ces sites, avec leur position géographique plus globale, est décrit plus précisément en annexe de ce rapport de présentation (chapitre servitudes et contraintes)

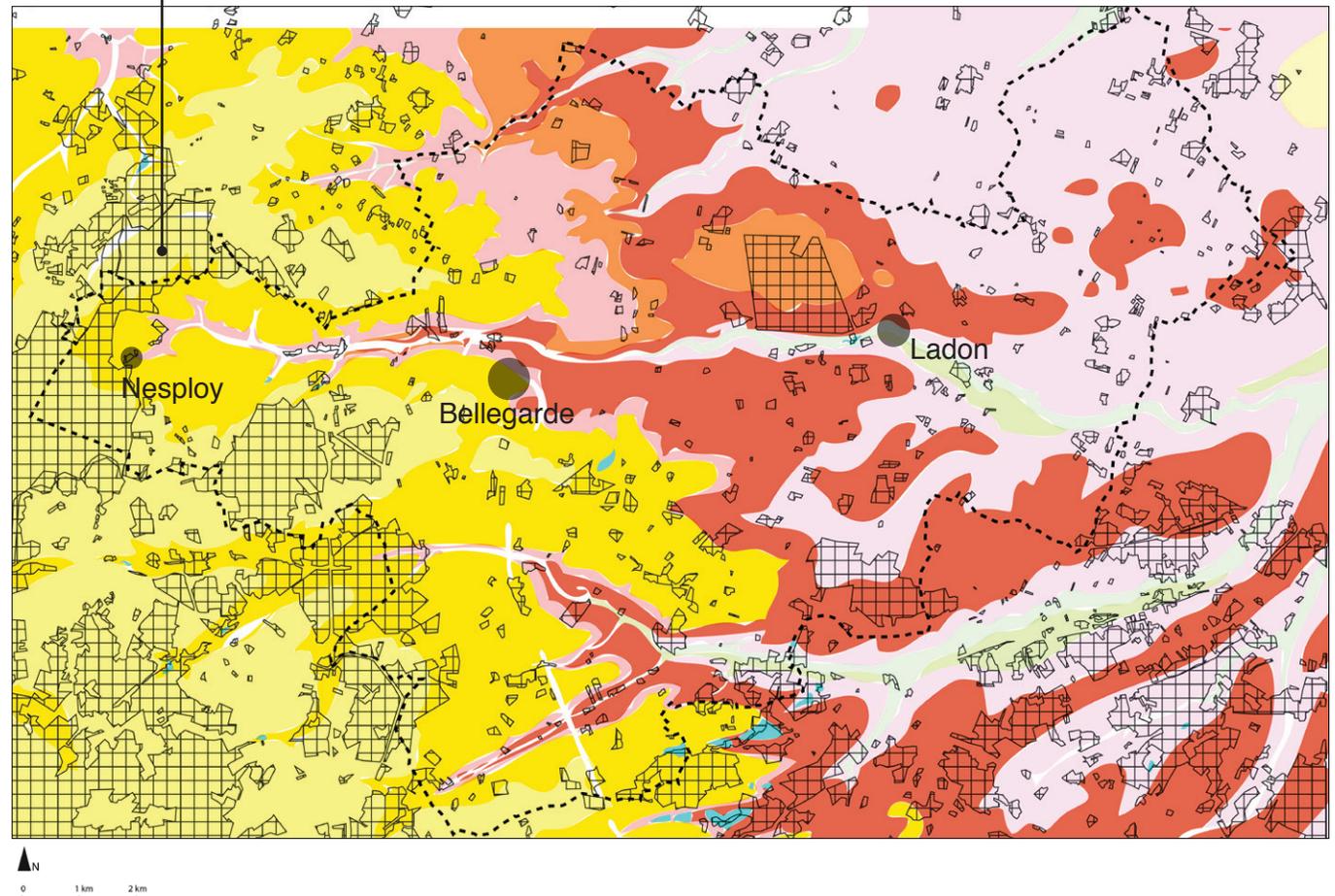
• DES ZNIEFF

Les **Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique** témoignent bien de cette transition entre le couvert forestier et l'ouverture.

- La forêt d'Orléans correspond massif forestier de grande taille avec des lisières complexes.
- « Les étangs du May et de Piquereau » en

Bois et bosquets

Figure 11 / Mise en relation de la carte géologique et de l'occupation en surface, automne 2011



limite du territoire ne concernant que la commune de Beauchamps-sur-Huillard. Cette zone est remarquable pour sa flore sur ces ouvrages hydrauliques de régulation, sans doute liés au canal d'Orléans.

- « L'étang des Hautes Sœurs » sur la commune d'Ouzouer-sous-Bellegarde est dû à l'endiguement d'une zone humide, elle-même peut être provenant d'un ancien creusement pour une extraction de matériaux. Elle abrite une exceptionnelle diversité des habitats et

par conséquent une flore riche et diversifiée ainsi que de nombreuses espèces d'oiseaux.

- La «prairie des Deux Œuvres» le long de l'Huillard, sur la commune de Beauchamps, accueille notamment 2 espèces d'orchidées.

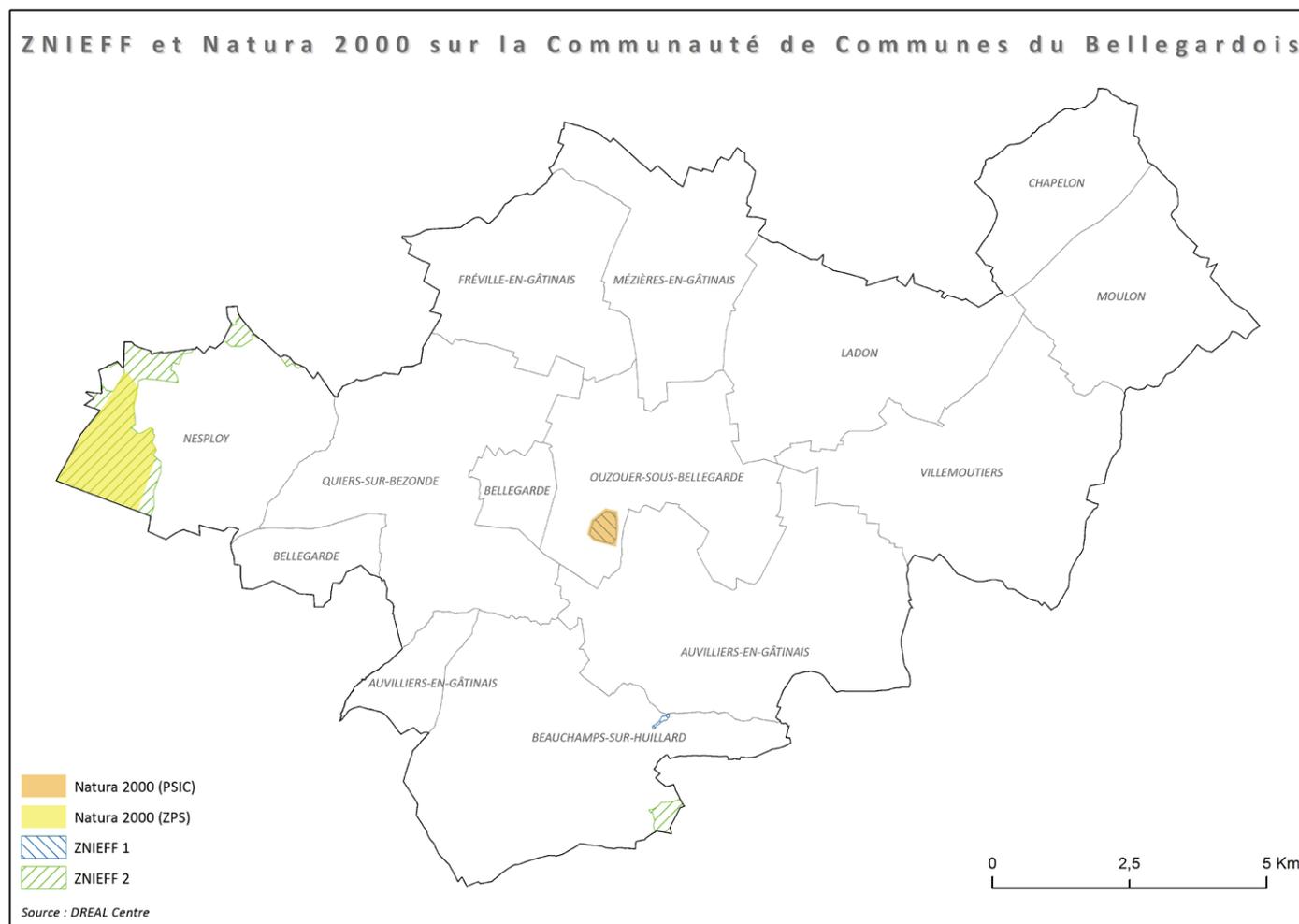
• **DES ZONES NATURA 2000**

Le réseau **Natura 2000** s'étend suivant des principes similaires.

- La Zone de Protection Spéciale (directive oiseaux) : «forêt domaniale d'Orléans» ne concerne que la commune de Nesploy. La forêt de chênes pédonculés et de pins sylvestres, installée sur un sol de sables et d'argiles abrite

de nombreuses espèces de rapaces, pics ...mais aussi des chauves-souris, amphibiens et reptiles.

- La Zone Spéciale de Conservation (directive habitat) : «forêt d'Orléans et périphérie» recouvre l'étang des Hautes Sœurs.



3. LE PAYSAGE À L'ÉCHELLE DU BELLEGARDOIS

a. La forte présence de la géologie crée des paysages...

Ce territoire a donc été façonné au fil du temps par diverses étapes sur ce substrat géologique. Il est aujourd'hui caractérisé par des sols de qualité différente, aux occupations diverses.

Les bois lâchent prise quand l'agriculture peut s'installer, là où les sols le permettent. Ils sont bien présents sur la partie nord-ouest et se disloquent progressivement à mesure que l'on avance vers l'est.

La présence de ces bois et leur manière de s'implanter sur le territoire font varier notre perception des paysages.

On est parfois en situation de clairière et parfois dans des paysages plus ouverts, au milieu de grandes étendues cultivées.

On distingue alors 3 grands types de paysage sur ce territoire :

- un paysage de lisière et de clairière aux abords de la forêt d'Orléans,
- un paysage de bocage mêlant parcelles cultivées, haies et bosquets dispersés,
- un paysage ouvert composé de grandes étendues agricoles et ponctués par quelques bosquets éparses,

Ainsi qu'un quatrième, plus périphérique : un paysage plus fermé au sud, composé de nombreux bosquets, paysage lié à l'eau autour du canal d'Orléans. Ce dernier type de paysage influe faiblement sur le territoire mais il est toutefois important de tenir compte de sa présence.

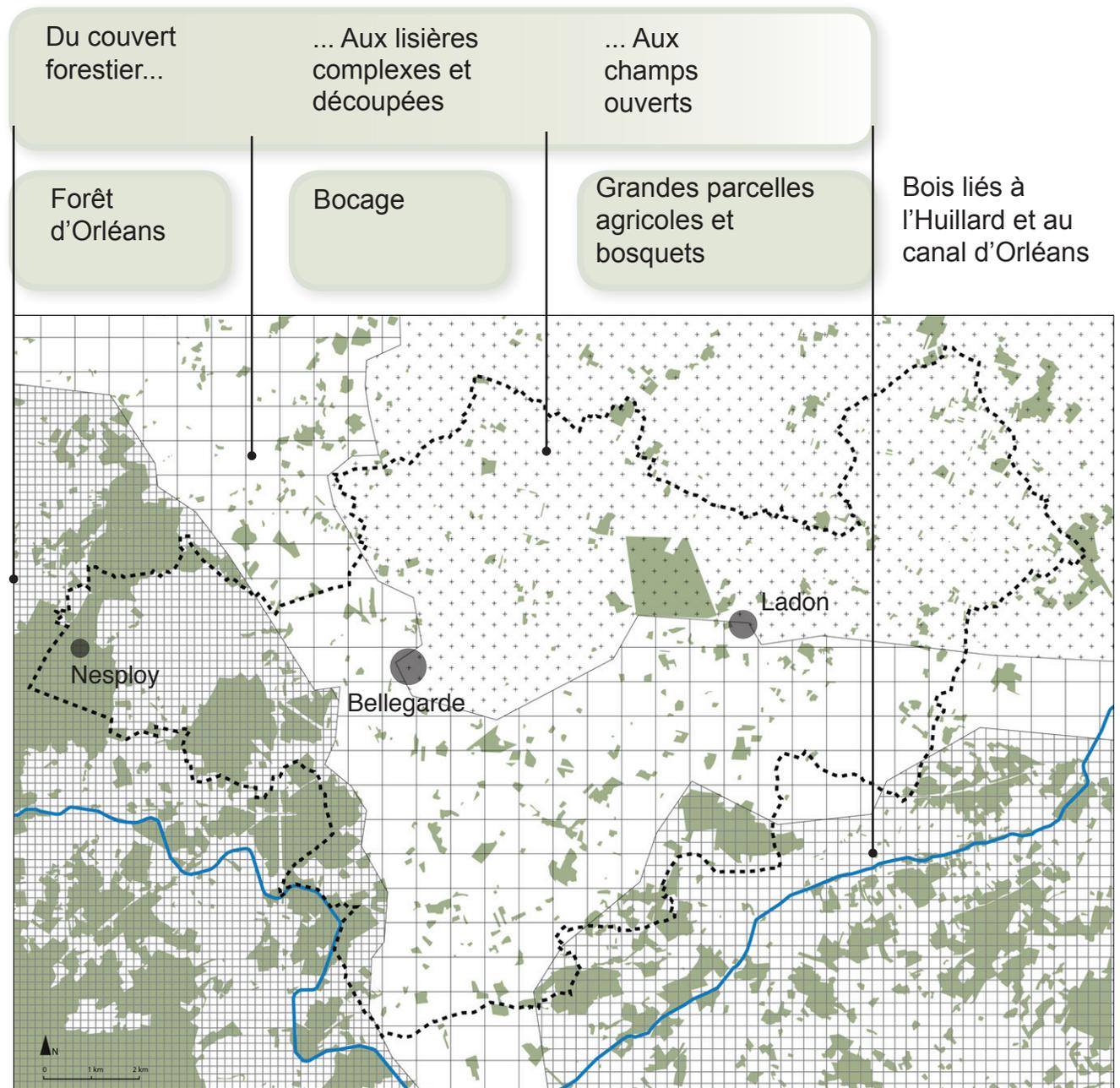


Figure 12 / Les quatre paysages

b. ... mis en valeur par l'eau sous toutes ses formes

Sur le territoire, l'eau anime le paysage. Vive, elle est ruisseau, plus ou moins large. Dormante, elle forme le chapelet de mares et d'étangs. Discrète, elle se fait oublier dans les prairies humides.

Elle accompagne les réseaux de chemins, et itinéraires de promenades, prête à attirer les promeneurs et les touristes sur l'ensemble du territoire.

Parfois oubliée, cachée, enterrée, comme l'Egouement à Bellegarde qui a été busé pour limiter les risques de débordement.

Cette eau est cependant bien présente, elle coule sous nos pieds. Son histoire fait partie du patrimoine naturel de la communauté de communes.



Figure 14 / La Bezonde à Villemoutiers



Figure 15 / La Bezonde à Villemoutiers



Figure 13 / L'Egouement sous nos pieds à Bellegarde

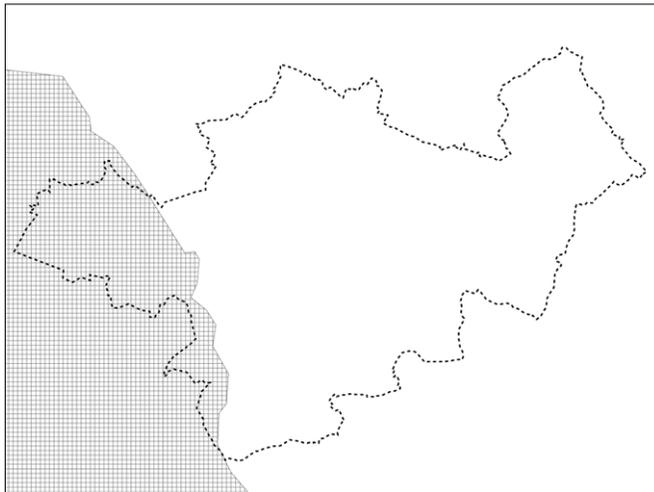


Figure 16 / Une zone humide au nord de Beauchamps-sur-Huillard, Prairie des Deux Oeuvres



Figure 17 / L'étang des Hautes Soeurs

c. Les trois paysages distincts en détails

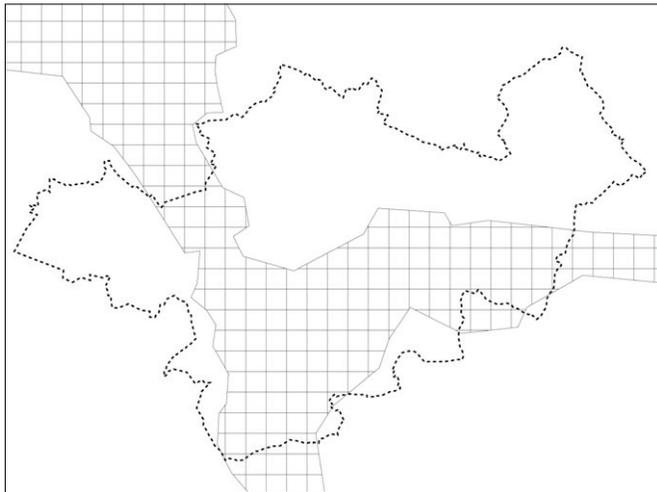


DES PAYSAGES DE CLAIRIÈRES AU MILIEU DES BOIS :

**L'ESPACE EST PLUS REFERMÉ,
DES BOIS NOUS ENTOURENT, LE
REGARD PORTE MOINS LOIN.**



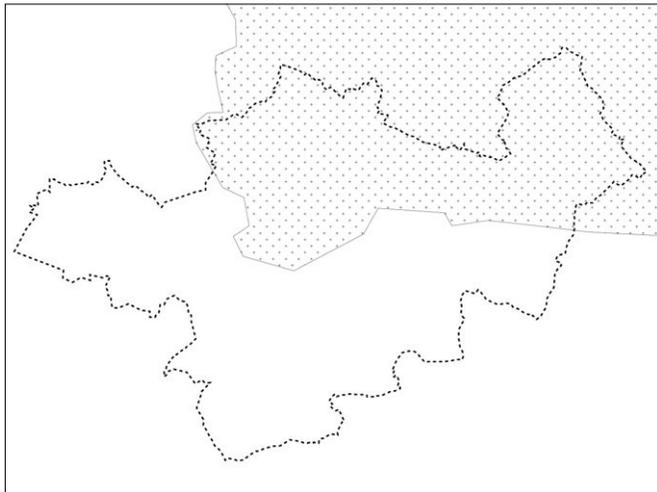
*Figure 18 / Le hameaux des Brosses sur la commune de Quiers-sur-Bezone :
le bâti s'appuie franchement sur le lieu*



DES PAYSAGES DE BOCAGES :
LES PERCEPTIONS SONT
LIMITÉES PAR DES BOSQUETS
PLUS NOMBREUX. LES
PARCELLES AGRICOLES SONT
UN PEU PLUS PETITES.



Figure 19 / La vallée Baraudière à Auvilliers-en-Gâtinais, depuis les Sablons : les bosquets sont plus sporadiques, mais l'horizon reste boisé



**DES PAYSAGES OUVERTS,
PONCTUÉS DE BOSQUETS, DE
GRANDS CHAMPS AU NORD EST**



Figure 20 / La plaine de Moulon sur la RD 38 : les bois sont devenus des exceptions dans l'occupation des sols

4. L'IMPLANTATION SUR LE TERRITOIRE

a. Une logique d'implantation dictée par les besoins de se déplacer

L'histoire de l'implantation des routes sur le territoire raconte la façon avec laquelle les habitants s'organisent pour communiquer et échanger, et comment ils prennent en compte les éléments géographiques pour faciliter ces échanges.

Les forêts ont longtemps été contournées par les routes, elles étaient réputées dangereuses et risquées.

Leur tracé privilégie donc les traversées les plus courtes à travers les bois. La forêt d'Orléans est traversée du Nord au Sud dans sa partie la plus fine et globalement contournée dans le sens Est/Ouest. Les cartes anciennes confirment ce constat.

Le territoire de la communauté de commune du Bellegardois est principalement traversé par des liaisons vers le Nord pour Paris, vers l'Ouest pour Orléans et vers l'Est pour Montargis.

Certaines routes construites au 19e siècle relient deux clochers par une ligne droite et forment un véritable transect dans le paysage.

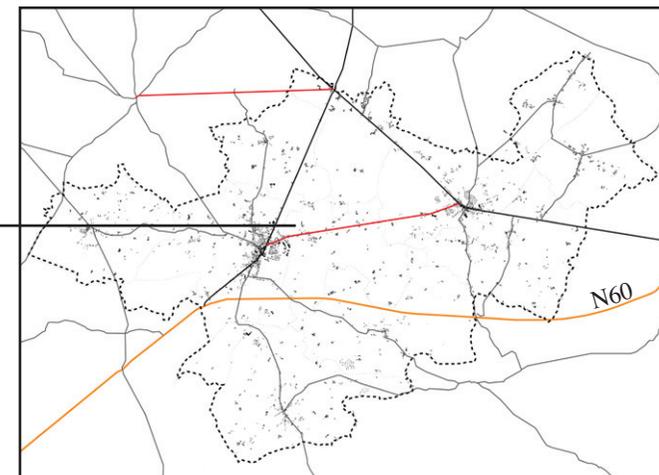
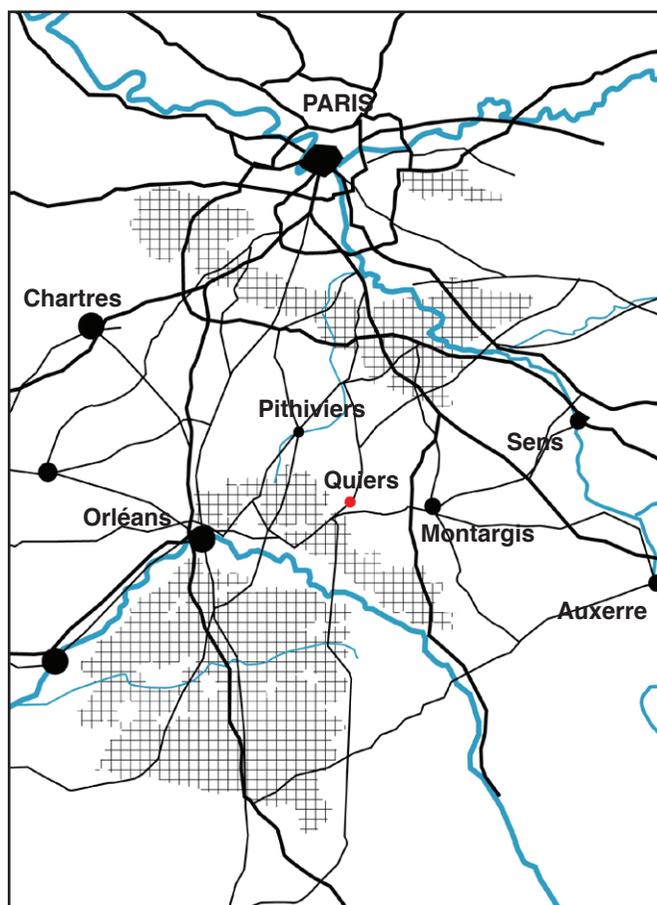
Au contraire, la RN 60 traverse le territoire sans passer par les bourgs. Elle donne l'impression de «survoler» le territoire.

Routes du 19e siècle

Figure 21 / Ci-dessous / Réseau d'axes routiers principaux à l'échelle de la région élargie

Figure 22 / En haut à droite / Réseau d'axes routiers principaux à l'échelle du Bellegardois

Figure 23 / En bas à droite / L'avenue de platanes à l'entrée est de Ladon



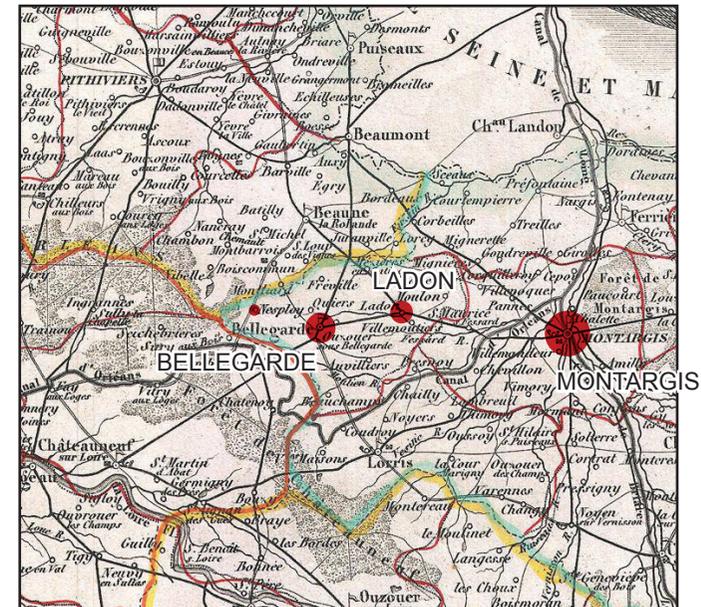
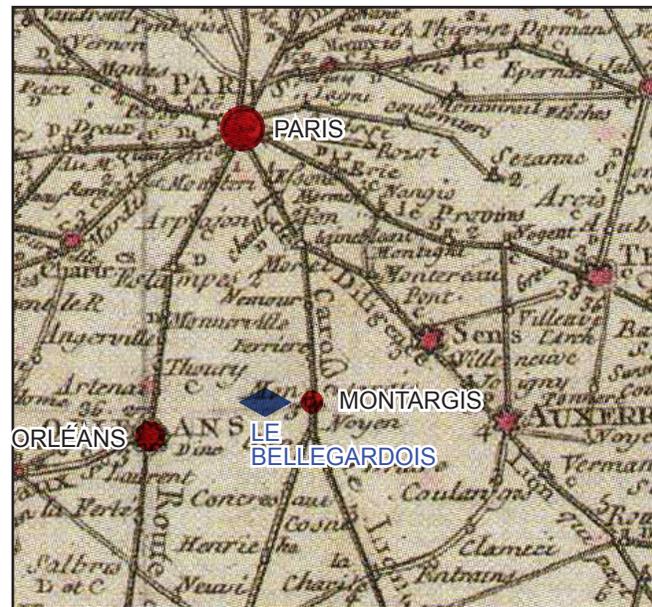
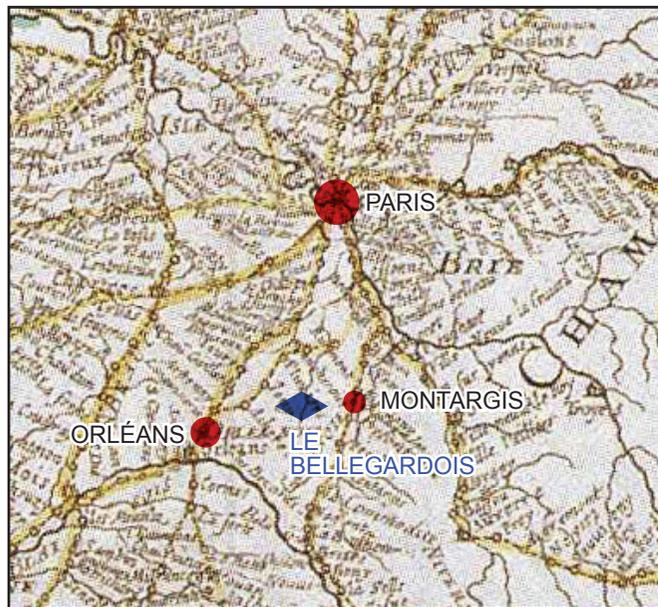
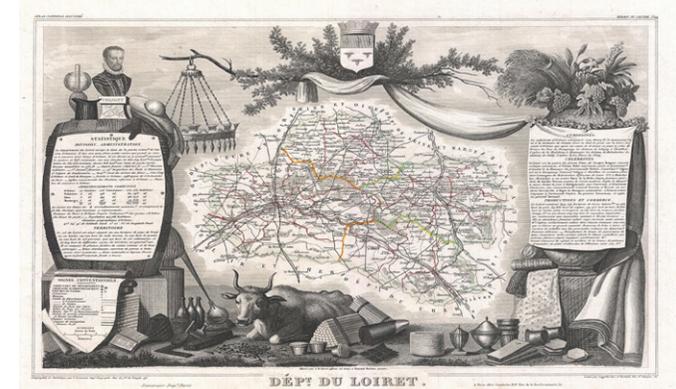
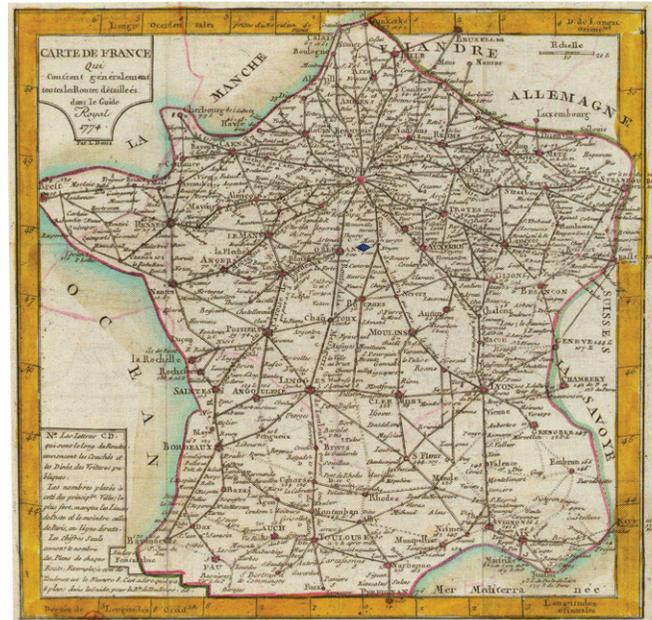


Figure 24 / Les postes qui traversent la France, 1676, cartographes N. Sanson (1625-1648), G. Sanson (1633-1703)

Figure 25 / Carte de France qui contient généralement toutes les routes détaillées dans le guide royal, 1774, ou dictionnaire topographique des grandes routes de Paris aux villes, bourgs, abbayes du royaume, BNF

Figure 26 / 1852 - Carte du département du Loiret - Levasseur

Le territoire est traversé par de nombreuses voies ferrées qui sont aujourd'hui inutilisées et propriété de Réseau Ferré de France (RFF).

Ces voies ont laissé des traces visibles sur le territoire. Elles pourraient jouer un rôle important dans le développement de la communauté de communes et notamment dans la valorisation des paysages et la relation avec les territoires voisins.

La voie ferrée est / ouest suit le parcours de la vallée comme si elle remontait la Bezone. Elle forme un circuit qui traverse les différents paysages du Bellegardois tout en restant presque toujours à la même altitude.

L'autre voie ferrée, nord / sud, longe la forêt d'Orléans au niveau de la jonction entre les deux grands ensembles écologiques. Ce parcours coupe les vallées et affronte davantage les reliefs du territoire.

Le canal d'Orléans lui, suit une courbe topographique relativement constante et longe le Bellegardois par sa périphérie sud. Ce circuit offre un point de vue constant sur le territoire, bien qu'il traverse plusieurs types de paysages.

b. Une logique d'implantation suivant des règles simples de relation au site

Les bourgs ainsi que de nombreux hameaux se sont dispersés sur le territoire mais en harmonie avec le paysage.

Cet habitat diffus constitue une vraie composante du Bellegardois. Pour autant, cette implantation répond à des règles, caractéristiques au territoire. Ces règles simples fondent l'identité de ces lieux.

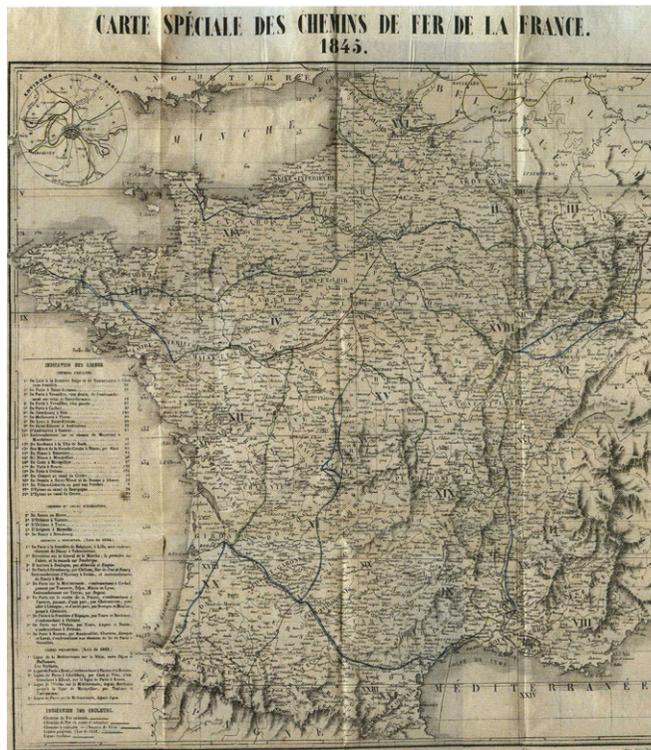
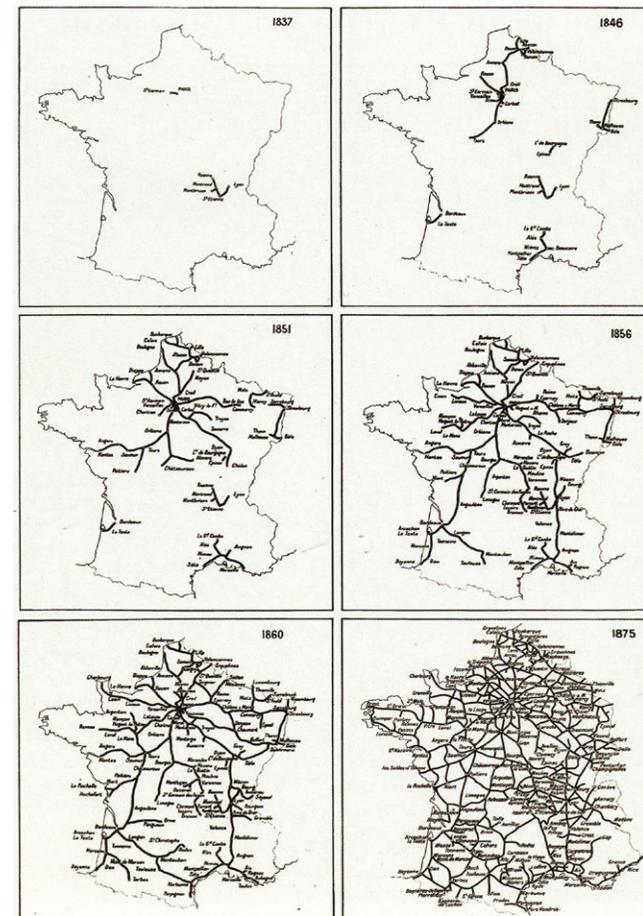


Figure 27 / Cartes des lignes de chemins de fer en 1845



LES DIFFÉRENTES PHASES DU DÉVELOPPEMENT FERROVIAIRE FRANÇAIS
(Documents de M. L.-M. Jouffroy.)

Figure 28 / Les différentes phases du développement ferroviaire français

IMPLANTATION DES BOURGS SUR LE TERRITOIRE

L'analyse de l'implantation des bourgs dans le paysage explicite bien la relation du bâti au site.



— — — — — Voies ferrées toujours propriété de RFF et anciens tracés complètement abandonnés

Figure 29 / Mise en relation de l'implantation des voies de chemins de fer avec la topographie du Bellegardois



Figure 30 / La RD 2060 à la sortie de Ladon, plantée de platanes - repère important dans le paysage



Figure 31 / Les anciennes voies ferrées subsistent avec la présence des rails parfois, mais aussi par les rideaux d'arbustes et les terrassements qui soulignent la plateforme (ici au Nord de Villemoutiers)

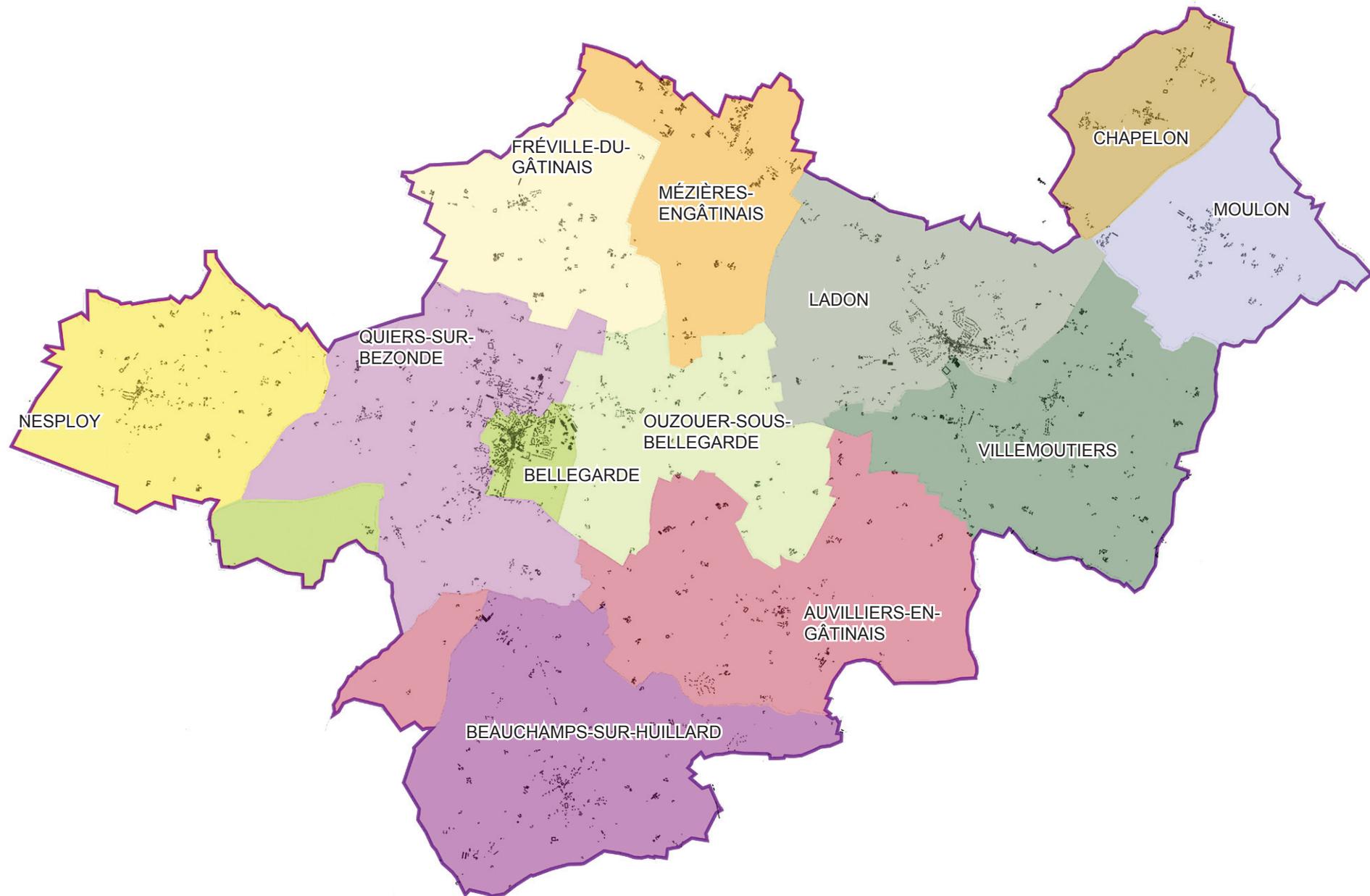
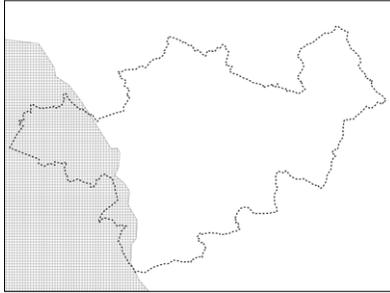


Figure 32 / Implantation du bâti sur le Bellegardois



LES BOURGS DANS LA FORÊT D'ORLÉANS

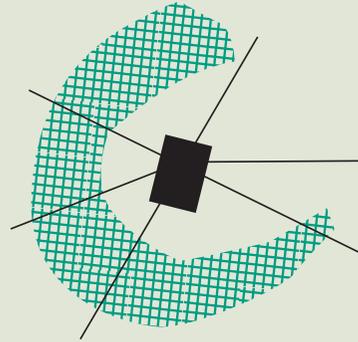
> NESPLOY

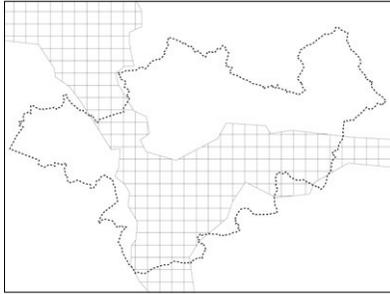
C'est dans les environs de Nesploy que la Bezone naît, sur un sol composé de marnes et de sables de l'Orléanais.

Nesploy est en situation de clairière sur les limites de la forêt d'Orléans. La présence des pépinières dans cette région accentue cet effet de clairière.

Cette commune est traversée par une ancienne route importante, la RD114.

Nesploy est un petit bourg qui a tendance à s'étirer le long des routes.





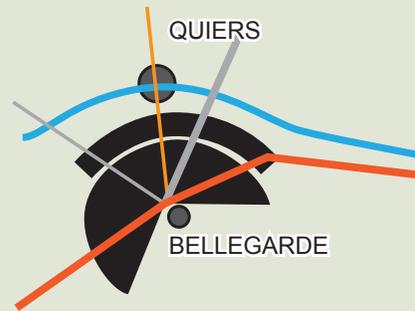
LES BOURGS DANS LE PAYSAGE DE BOCAGE

> QUIERS-SUR-Bezonde

Quiers se situe sur le plat du fond de vallée, le long de la Bezonde.

Il s'agit ici d'un ancien bourg concentré, avec des extensions bâties en limite de Bellegarde.

Quiers-sur-Bezonde offre un large espace public en bord de Bezonde et est traversé par une voie ferrée.

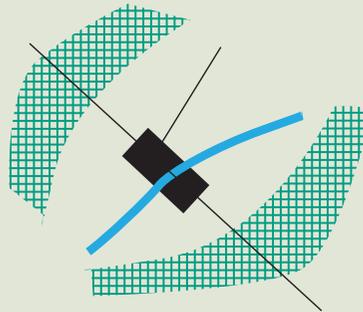


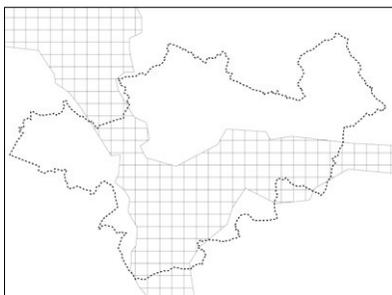
> BEAUCHAMPS-SUR-HUILLARD

Ce bourg s'est construit de part et d'autre de l'Huillard, sur la molasse du Gâtinais et des marnes. Il se situe dans le paysage de bocage avec un horizon cadré par des grands bois.

Beauchamps est un carrefour important renforcé par la présence de la voie ferrée.

C'est un petit coeur dense, avec quelques extensions le long des routes.



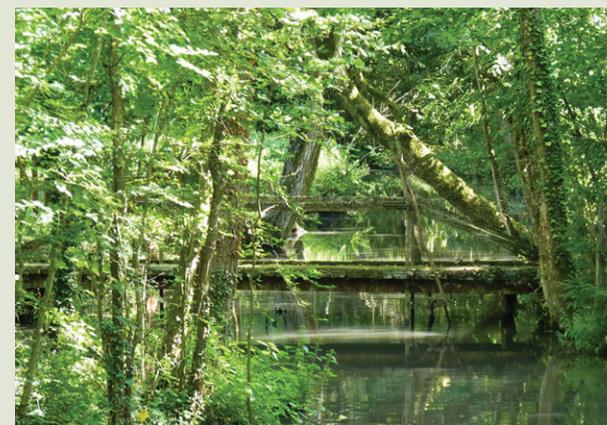
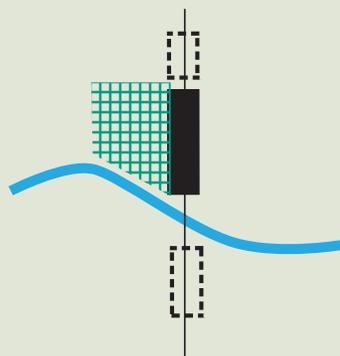


LES BOURGS DANS LE PAYSAGE DE BOCAGE

> **VILLEMOUTIERS**

Villemoutiers est un bourg à cheval sur la Bezonde, grâce à l'extension récente du bourg. Cette commune est en appui sur le parc du château et sur la ripisylve de la Bezonde.

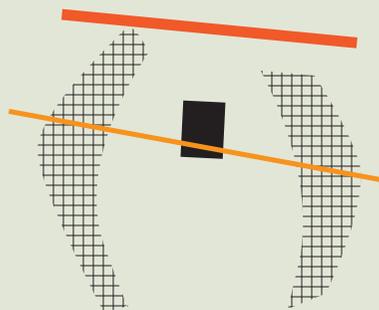
Villemoutiers est un village rue en retrait de la RN2060.

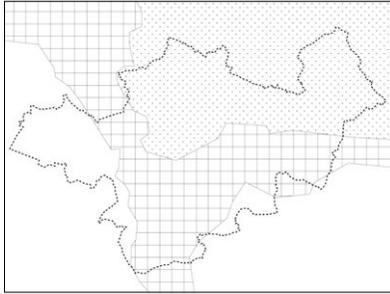


> **AUVILLIERS-EN-GÂTINAIS**

Auvillers s'est implanté sur une butte topographique et semble dominer le reste du paysage. Depuis le bourg, l'horizon est limité par de grands bois.

Ce village est sur une route de faible importance et se trouve comme coupée du reste du territoire par la RN60.





LES BOURGS ENTRE LE BOCAGE ET LES ÉTENDUES AGRICOLES

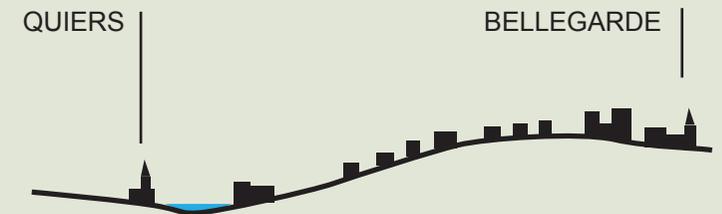
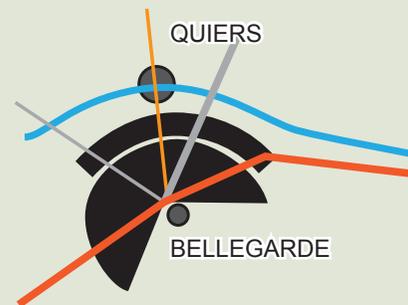
> BELLEGARDE

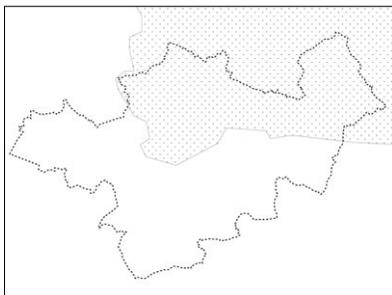
Bellegarde se situe en partie sur une pente qui descend doucement vers le sud alors que Quiers se trouve sur la pente opposée (vers le nord). Bellegarde est tournée vers le paysage de bocage et vers le paysage de grandes étendues agricoles.

C'est une commune qui joue un rôle de carrefour de première importance, à la rencontre des axes qui traversent le territoire d'est en ouest et des axes qui relient le territoire vers le nord. Bellegarde est traversé également par plusieurs voies ferrées, signe d'une activité intense disparue depuis quelques années.

Bellegarde est constitué d'un bourg relativement dense, dont les extensions occupent les abords des axes routiers.

Il faut aussi observer le caractère très construit de la partie nord et ouest. La commune semble plus ouverte sur l'activité agricole et industrielle vers le sud et sud-est.





LES BOURGS DANS LES ÉTENDUES AGRICOLES ET BOSQUETS

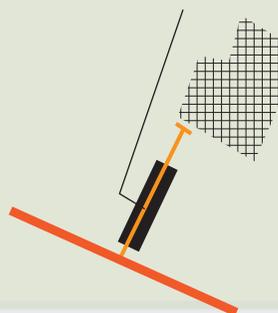
> FRÉVILLE-DU-GÂTINAIS

Fréville est en situation de promontoire sur les étendues agricoles de l'est du territoire. Le bourg s'est implanté autour d'un petit carrefour. Il est rassemblé autour d'un croisement de routes, et s'étire en étoile.



> MÉZIÈRES-EN-GÂTINAIS

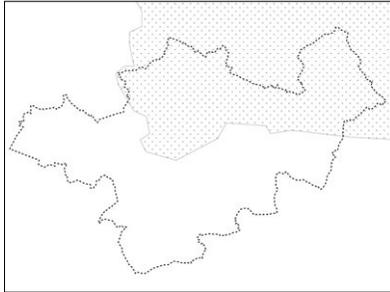
Mézières se situe entre la route et le bois de Montcréant. Cette commune dispose d'une grande parcelle cultivée en son cœur, qui lui donne cette impression de cœur ouvert et aéré. Mézières est en retrait de la RD 950 au milieu des terres agricoles parsemées de quelques bosquets. Ce bourg est en impasse ou presque, étiré le long de la route.



> MOULON

Moulon se situe sur une petite butte, au milieu des terres agricoles parsemées de quelques bosquets et à un petit carrefour. Ce village s'étire le long du croisement des routes et ne comprend que peu de hameaux. On observe de nombreuses «dents creuses».



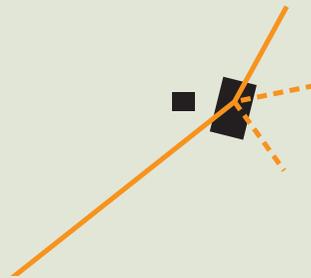


LES BOURGS DANS LES ÉTENDUES AGRICOLES ET BOSQUETS

> CHAPELON

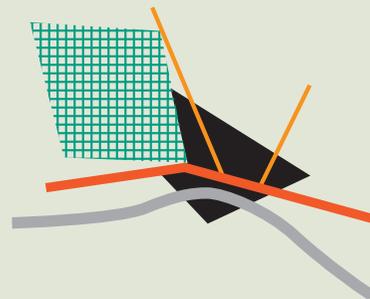
Chapelon, au milieu des terres cultivées parsemées de quelques bosquets, s'installe sur un sol ondulé, dont les doux reliefs sont perceptibles grâce aux sillons, aux trames des champs.

Chapelon est à un carrefour de faible importance. C'est un petit bourg rassemblé autour du croisement des routes.



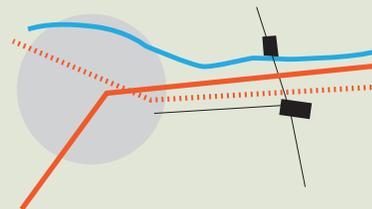
> LADON

Ladon se trouve dans un petit creux du relief, le long de la Bezonde en appui sur le parc boisé en face du château. Cette commune se situe à un carrefour de première importance et sur le tracé d'une voie ferrée. Elle est constituée par un petit coeur dense, qui s'est étendu le long d'une route, un développement qui a été accompagné par l'installation de quelques entreprises importantes.



> OUZOUER-SOUS-BELLEGARDE

Ouzouer se situe sur un replat dans le relief, proche de la Bezonde et au milieu des terres cultivées parsemées de bosquets. Ouzouer est en retrait de la RN 2060 qui maintient le bourg à l'écart de la Bezonde. C'est un petit bourg rassemblé, proche de Bellegarde mais qui maintient une distance avec la ville.



• L'IMPLANTATION DU BÂTI SUR LE SITE

Dans le cadre du PLU Intercommunal, il est essentiel de saisir les relations entre le bâti et son environnement afin de choisir et définir des règles d'implantations des futures constructions.

Aujourd'hui, sur ce territoire, il existe de nombreux exemples d'implantations qui peuvent être source d'inspiration pour favoriser la pérennité de l'harmonie des paysages, en pleins champs, en lisières urbaines, en limites de bois...

Nous proposons de voir ici quelques exemples qui présentent des caractéristiques d'implantations intéressantes.

> Un bâti installé en cohérence avec le relief

Sur le territoire, on constate la présence d'ensembles bâtis posés sur les hauteurs des légers vallonnements. Ces groupes de bâtis semblent alors bien confinés par la topographie.

L'enveloppe bâtie est alors délimitée par la topographie et cela donne des indications quant aux limites à trouver pour les futures constructions.

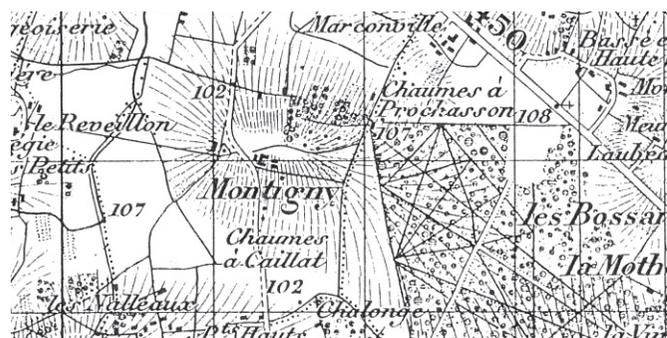


Figure 33 / Ce phénomène est particulièrement visible sur la carte type 1889, révisée en 1944

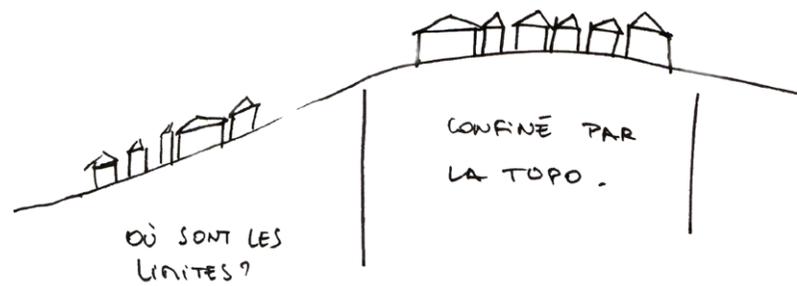


Figure 34 / Un hameau limité au sommet de la butte, s'il s'étale dans la pente, les limites sont perdues

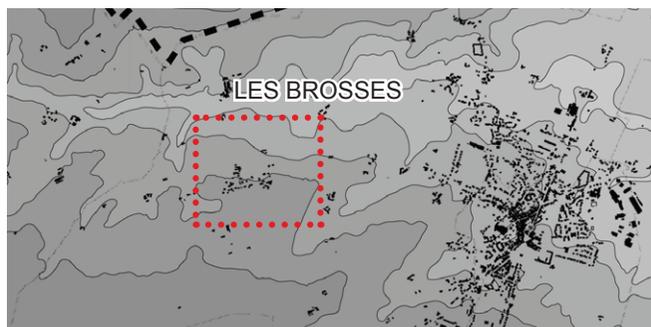


Figure 35 / Les Brosses (commune de Quiers-sur-Bezonde), sur une butte



Figure 36 / Montigny (commune de Mézières-en-Gâtinais), sur une butte



> **Un bâti appuyé sur un arbre,
un bosquet, un bois**

Voici l'exemple d'une maison/ferme autour d'une cour en appui sur un bois ou sur les champs grâce à un arbre «repère».

Cet arbre semble être peu de chose mais c'est lui qui donne un appui au bâti, c'est lui qui permet un ancrage de la ferme sur le territoire. S'il disparaît, un certain équilibre sera perdu.



Figure 37 / L'arbre comme point d'accroche du bâti dans le paysage: une question d'organisation, de volume, de verticalité...



Figure 38 / La Quellerie (commune de Quiers-sur-Bezone), en appui sur un bois

> **Une composition des entrées de bourgs**

La qualité des entrées de bourgs ou de hameaux est essentielle à prendre en compte dans l'intégration des extensions bâties dans le paysage. Il suffit parfois de peu pour faire en sorte que les limites entre le bâti et les champs ou les bois soient riches et en cohérence avec le paysage.



Figure 39 / À l'entrée d'Auvilliers-en-Gâtinais, la maison la plus récente reste dans les proportions du village, les haies et quelques arbres intègrent le bâti et dessinent une continuité de la silhouette du village.

> **Une appréciation des volumes, des proportions**

Lorsqu'on observe une silhouette de village ou de hameau, on constate souvent un certain équilibre, dans les proportions, les hauteurs. Certains éléments, comme les églises, un arbre repère, un bosquet, peuvent être des repères sur lesquels on peut s'appuyer pour mesurer les proportions des bâtiments.

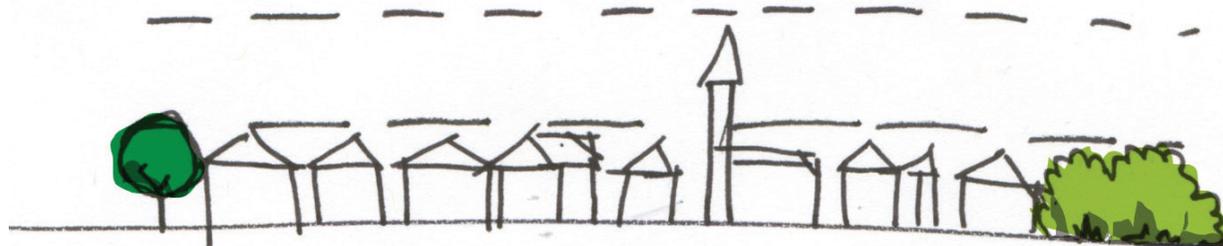


Figure 40 / Les massifs boisés aux extrémités définissent la hauteur de l'ensemble bâti ; la hauteur respectée crée une homogénéité de l'ensemble bâti ; une exception : par sa hauteur l'église marque un repère dans le paysage

> Des limites de qualité

L'activité agricole et les habitations ne cohabitent pas toujours facilement. Dans le cadre du PLUI, les élus peuvent choisir d'énoncer quelques règles décrivant les limites à créer entre les nouvelles habitations et les champs.

Ce contact peut être l'occasion d'installer un chemin, accompagné d'une haie, de bosquets ou d'alignement d'arbres. Ces aménagements permettront une mise à distance de l'activité agricole avec les habitations. Et de ce fait, une cohabitation plus douce et respectueuse.

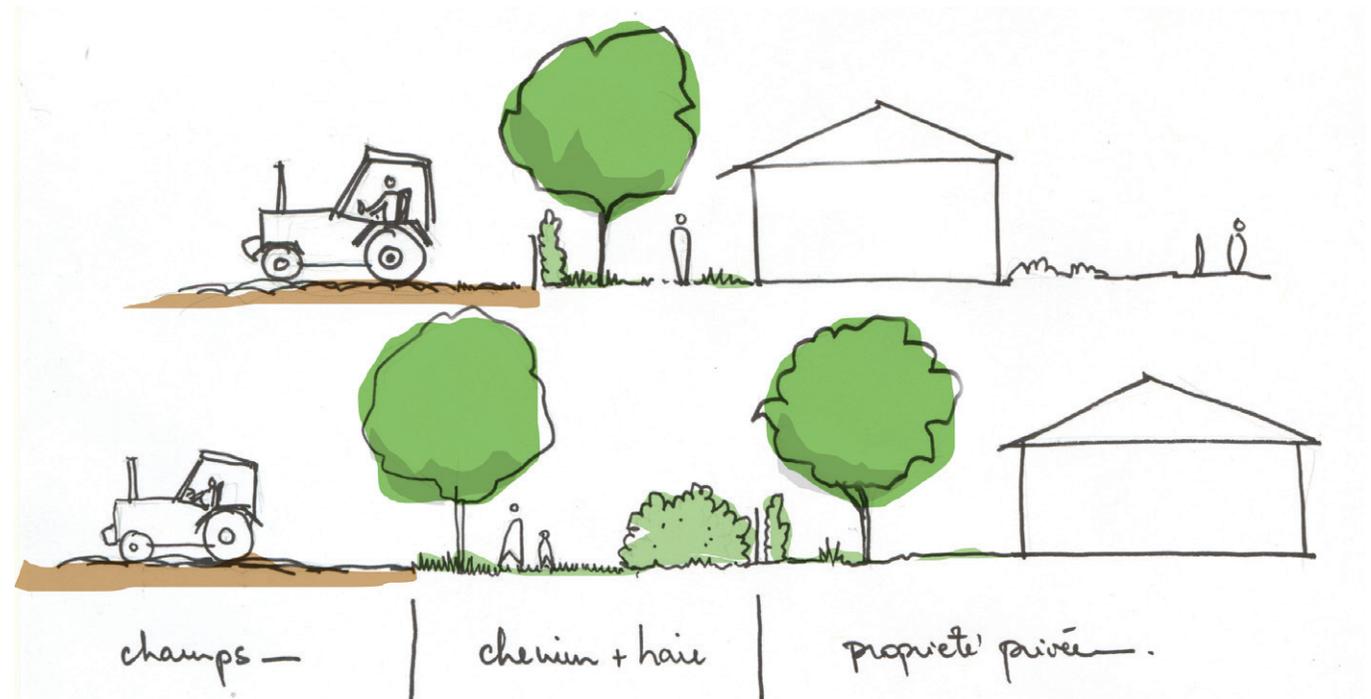


Figure 41 / Ci-dessus / Exemple d'une limite sèche entre usage résidentiel et usage agricole, puis exemple d'une transition entre les deux usages par la présence d'un chemin d'exploitation et de plantations

Figure 42 / Ci-dessous / Entrée de Ladon, sans composition urbaine

Toutes les constructions ne respectent pas systématiquement une partie ou l'intégralité de ces règles. Leur intégration sur le site et l'harmonie avec le paysage est alors amoindrie, voire inexistante. C'est le cas de cette entrée de Ladon où le bâti n'est pas appuyé contre le bois et où aucune composition d'entrée de bourg n'a été conçue.



5. SYNTHÈSE ET ENJEUX

L'analyse du paysage permet de comprendre la manière dont s'est construit le territoire et comment il s'organise aujourd'hui. Ce chapitre met en avant la diversité des paysages et leurs valeurs intrinsèques tant 'esthétique' qu'environnementale. surtout, ce chapitre définit les relations qu'entretiennent bâti et paysage.

Du diagnostic découlent les enjeux suivants :

- La variété des paysages qui offre de nombreuses possibilités de promenades différentes.
- La richesse de sols différents qui permet une agriculture diversifiée.
- La définition de «zone tampon» entre le bâti et le paysage qui assure une intégration réussie des constructions dans le site et une cohabitation harmonieuse des différents usages.
- La diversité d'implantation du bâti sur le site afin de préserver une qualité paysagère caractéristique du Bellegardois.
- La composition des entrées de bourgs qui donne du cachet aux villages.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal peut traduire ces enjeux de la manière suivante :

- › Écrire des règles d'implantations cohérentes et simples.
- › Choisir des points de vues pour apprécier le paysage.
- › Intégrer les itinéraires de découvertes dans le PADD.

La Charte Paysagère, associée au PLUi, doit jouer un rôle prépondérant et complémentaire dans la réponse à ces enjeux.

*Figure 43 / Une cohabitation
exemplaire entre automobile et
tracteur, en plein cœur de Bellegarde*



CHAPITRE 3. AGRICULTURE

1. L'OBJECTIF DU CHAPITRE

Identifier où se situent les exploitations agricoles, quelles sont leurs besoins en terme de fonctionnements, d'extension des exploitations, de circulations des engins et comprendre leurs évolutions possibles pour anticiper les transformations des bâtiments, des paysages et des pratiques du territoire (cohabitation avec les résidents par exemple...).

Un diagnostic agricole est élaboré en parallèle de ce Plan Local d'Urbanisme, à l'échelle de la communauté de communes.

2. UNE SYMBIOSE ENTRE AGRICULTURE ET PAYSAGE

Le découpage en pays agricoles est effectué à partir du territoire des différentes communes. Malgré ses contours en entités administratives, il reprend la succession d'Ouest en Est des différents paysages, fortement modelés par la structure géologique :

- L'Orléanais recouvre les communes de Nesploy et Beauchamps. En lisière de la forêt, avec des sols pauvres, il est fortement marqué par l'élevage bovin,

- Le Gâtinais de l'Est comprend Fréville, Quiers, Bellegarde, Auvilliers, Ouzouer, Villemoutiers. Mosaïque culturelle, bocager ou marqué par de nombreux bosquets, avec cependant des champs ouverts, sa production est hétérogène : élevages, cultures céréalières, pépinières.

- Le Gâtinais Beauceron recouvre Mézières, Ladon, Chapelon, Moulon. Ses grands champs ouverts produisent des céréales, des betteraves... ou accueillent des élevages intensifs de volailles.

Figure 44 / Un paysage de rosiers à la jonction entre les marnes et sables de l'Orléanais et le plateau calcaire d'Étampes, Quiers-sur-Bezonde



Figure 45 / Des pâturages dans l'Orléanais, Nesploy



3. UN CONSTAT DÉMOGRAPHIQUE

a. De petites exploitations et pour beaucoup, sans reprise assurée...

De manière générale, comme sur l'ensemble du département, la population est vieillissante : l'âge moyen des agriculteurs est de 51 ans. Pour exprimer autrement cette réalité, dans 15 ans la moitié des exploitations auront disparu (en conservant le modèle agricole d'aujourd'hui). La moitié seulement des exploitations concernées a un successeur désigné. Le problème se pose donc particulièrement dans les domaines de l'élevage où l'investissement est important et le temps de travail conséquent, réparti sur l'ensemble de l'année.

Ces exploitations fonctionnent à 80% de manière individuelle, avec peu de salariés (1,44 équivalent temps plein par exploitation en moyenne), hormis les pépinières (8 équivalents temps plein).

b. ... pour des implications visibles sur le territoire

Les conséquences prévisibles de cette évolution démographique sont une possible augmentation des friches puis des bois à terme. La transition avec des activités davantage orientées vers la chasse et les loisirs est imaginable. Au final, avec cette baisse de la culture du sol, le paysage risque de se refermer, en particulier dans l'Orléanais. A l'inverse, la pression de reprise des terres est forte sur le Gâtinais Beauceron, y compris pour constituer des exploitations plus vastes à partir de sièges extérieurs au territoire.

Enfin globalement, l'avenir est incertain pour des logements d'exploitants et plus encore pour des bâtiments d'activités.

Figure 46 / Des friches apparaissent avec l'abandon des cultures, Nesploy



Figure 47 / De nouveaux élevages participent à la transformation des activités agricoles et des paysages, Nesploy



Figure 48 / Des bâtiments périssent, hors d'usage, à Fréville-du-Gâtinais

Figure 49 / Un élevage intensif de volailles à Auvilliers-en-Gâtinais



Figure 50 / De grands champs cultivés, Quiers-sur-Bezonde



Figure 51 / De la glaise, terre lourde en hiver collant aux socs et s'accrochant aux bottes de promeneurs, Mézières



4. DES ACTIVITÉS VARIÉES

a. De nombreux élevages

Près de la moitié des exploitations, soit 32, ont une activité d'élevage

- 56% dans le Gâtinais de l'Est,
- 22% dans le Gâtinais beauceron,
- et autant dans l'Orléanais.

Le tiers d'entre elles élèvent des bovins laitiers ou allaitant et le tiers de volailles de manière intensive.

Le tiers restant est très divers et recouvre les chevaux, les moutons, les abeilles. Cette diversité, mais aussi la vente directe, la présence d'un patrimoine bâti important, sont des atouts pour une agriculture qui cherche à s'adapter.

b. De grandes cultures à l'est mais aussi des pépiniéristes dans le Gâtinais beauceron

Les cultures de céréales, tournesols, colza et betteraves dominent dans les Gâtinais. Des silos comme celui de Ladon le long de la route départementale marquent fortement le paysage.

Les pépinières sont installées principalement autour de Quiers – Bellegarde et Nesploy. Elles commercialisent en circuit court, par la vente directe en particulier.

Entre 125 et 130 exploitations agricoles ont leur siège sur le territoire.

Surface moyenne pour le Gâtinais beauceron : 130 ha

Surface moyenne pour le Gâtinais de l'Est : 95 ha

Surface moyenne pour l'Orléanais : 70 ha

5. DES RELATIONS DIFFICILES AVEC L'URBANISATION

Ces activités ont des rythmes propres qui s'accordent mal avec les nouvelles constructions. Ainsi, l'arrachage des betteraves à l'automne, parfois pluvieux, rend boueux les chemins. La construction des maisons est incompatible avec la proximité de l'élevage : le règlement sanitaire départemental exige une distance d'au moins 100 m.



Figure 52 / Un chemin d'exploitation faisant la transition entre champs et jardin, Ouzouer-sous-Bellégarde



Figure 53 / Un accroissement du bâti aux franges des villages grignotant sur les terres de Fréville-du-Gâtinais



Figure 54 / Une clôture grillagée : un contact sec entre champs et jardin, Fréville-du-Gâtinais



Figure 55 / Une exploitation agricole implantée en entrée de village, aux contacts entre les champs et le bourg de Moulon



Figure 56 / Une transition minimale : l'entretien du terrain marque l'usage du lieu, Mézières-en-Gâtinais



Figure 57 / Des serres de pépiniéristes et rosiéristes, Quiers-sur-Bezonde

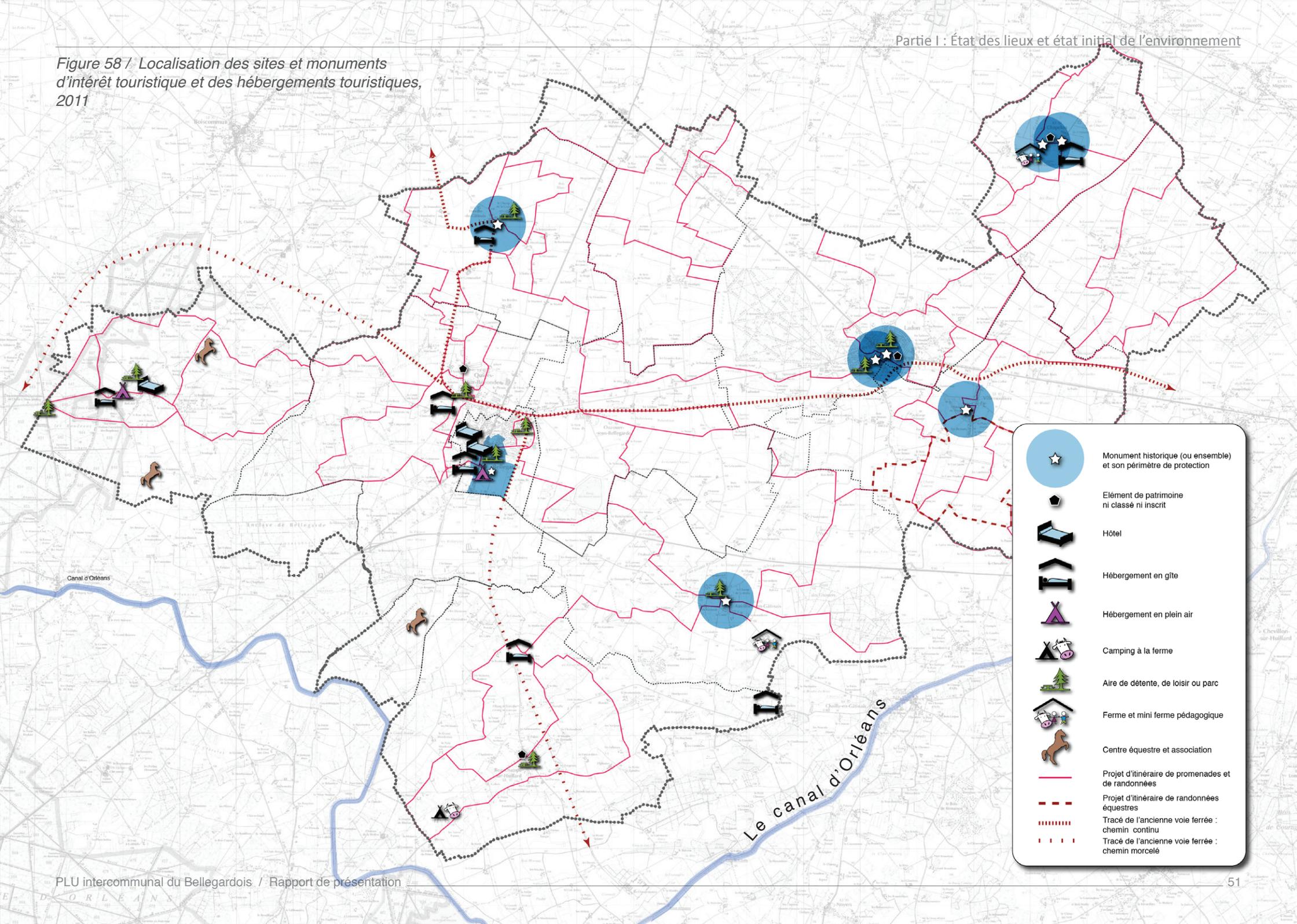
6. SYNTHÈSE ET ENJEUX

L'analyse de l'agriculture du Bellegardois révèle une agriculture diversifiée ; le territoire peut être décomposé en 3 pays, chacun avec des caractéristiques propres. Cette agriculture évolue fortement actuellement, avec des risques de déprise, en particulier à l'ouest du territoire. Cependant des atouts, comme la proximité des centres urbaine, la possibilité de vente directe et une souplesse dans les productions, permettent de s'adapter.

Du diagnostic découlent les enjeux suivants :

- L'intégralité des champs, des accès pour conserver des parcelles cultivables,
- Des distances avec le bâti et en particulier avec les nouvelles constructions,
- Des constructions dans les bourgs et non dans les écarts pour éviter la dispersion des constructions et les difficultés de voisinage,
- Les possibilités de circulations sur les chemins pour exploiter, et dans les villages
- Le développement des circuits courts,
- La possibilité de diversification des exploitations,
- La réutilisation des bâtiments, des bâtiments d'activité en particulier.

Figure 58 / Localisation des sites et monuments d'intérêt touristique et des hébergements touristiques, 2011



CHAPITRE 4. TOURISME

1. L'OBJECTIF DU CHAPITRE

Identifier les éléments du territoire (patrimoine paysagé et bâti, équipement, structure d'accueil, ...) susceptible de participer au développement touristique du Bellegardois.

2. UN POTENTIEL TOURISTIQUE INDÉNIABLE SUR LE BELLEGARDOIS

a. Un château et d'autres monuments

Le château de Bellegarde est l'élément touristique principal du territoire.

D'autres curiosités touristiques peuvent attirer le visiteur :

- Des monuments religieux : de nombreuses églises dont certaines classées ou inscrites à l'inventaire des monuments historiques ; quelques calvaires.
- Des monuments vernaculaires : moulin, halle, lavoir, belle demeure, etc.

L'offre touristique est diffuse. Ces autres monuments sont implantés sur l'ensemble du territoire. Leur présence est peu communiquée à un grand public, seul quelques initiés viennent les visiter. Peut-être que le château masque la lisibilité des autres monuments ?



Figure 59 / Détails architecturaux intéressants, église de Fréville

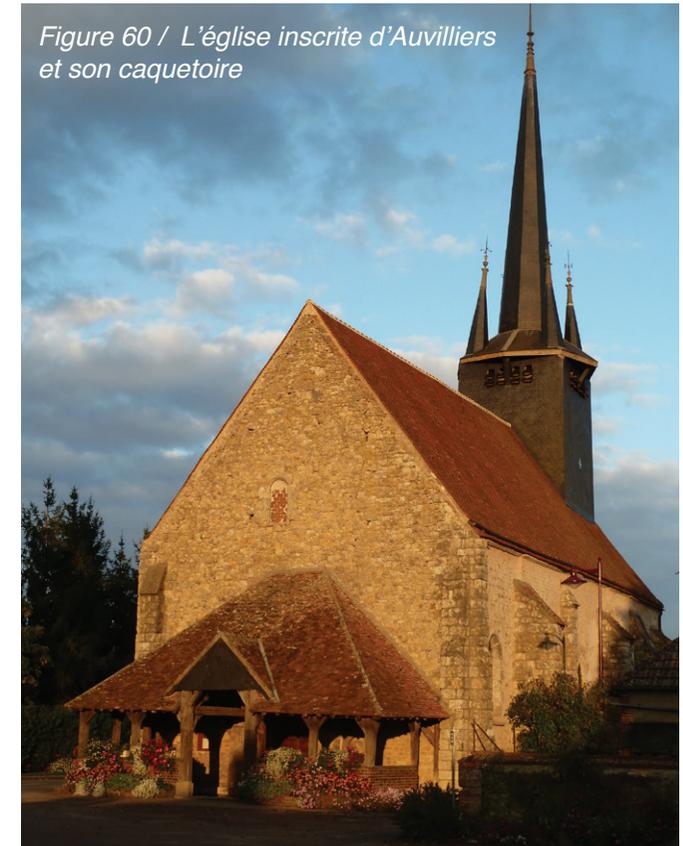


Figure 60 / L'église inscrite d'Auvilliers et son caquetoire



Figure 61 / Détails de façade d'une maison traditionnelle de Bellegarde qui est non réhabilitée pour cause de travaux trop coûteux

b. Des équipements touristiques

Le territoire compte trois centres ou associations équestres. Une ferme pédagogique est implantée à Auwilliers-en-Gâtinais et une mini-ferme pédagogique s'est installée à la rentrée 2011 à Chapelon, proposant des activités péri-scolaires.

Aussi, chaque commune, ou presque, possède un parc ou un espace de détente ou de loisir. Nespoy en tête possède un étang de pêche, un terrain de jeux et un parcours de santé ; Bellegarde et Ladon proposent des équipements sportifs plus importants, plus structurants.

c. Des événements annuels

Plusieurs événements annuels attirent les visiteurs :

- La Foire aux rosiers du week-end de Pâques,
- Le Marché des rosiéristes et son salon gastronomique en novembre,
- Le Comice agricole, une fois tous les sept ans sur le territoire,
- Le rallye botanique de Quiers en juin,
- Des balades organisées.

La foire connaît un succès supra-régional avec des visiteurs venant de l'Yonne ou de l'Île-de-France.

Les autres événements restent prisés, bien que leur envergure soit plus restreinte (département et / ou locaux).

d. Une exploitation des randonnées non aboutie

• UN PAYSAGE VARIÉ

Quelques itinéraires parcourent le territoire. Des randonnées équestres sont associées aux centres.

Aussi, le camping à la ferme propose chaque année deux itinéraires de randonnées cyclables.

Un réseau de voies de chemins de fer forme une structure reliant les extrémités du territoire aux pôles structurants. Ces voies ferrées sont entretenues pour la plupart mais aucun usage de leur est prévu. **Se pose la question aujourd'hui de leur usage et de leur avenir.**

• DES PROJETS INDIVIDUELS

La commune de Quiers-sur-Bezonde projette de réaliser une voie verte à la place de l'ancien projet de contournement du pôle Quiers / Bellegarde. En parallèle, la commune vient de réaliser une prairie humide de 5000 m² entre le ruisseau du Chien et la Bezonde afin d'assurer la régulation de la rivière et préserver le biotope caractéristique des zones humides.

À Ladon, dans un souci de 'restauration, l'étang de la Bezonde est en cours de dissociation du lit de sa rivière. Les bras secs de la Bezonde, au bord desquels se situent les lavoirs et anciennes latrines, seront remis en eau.

L'ancien cimetière de Mézières sera peut-être à terme un parc public.

Dans le cadre du projet Revital'rose, une initiative balbutiante de différents acteurs du territoire visent à proposer un 'package touristique' associant des visites de rosiéristes et pépinières avec une pension complète dans un hôtel du territoire.

• LE PDIPR : UN PROJET FÉDÉRATEUR

À l'initiative du Conseil Général du Loiret, la communauté de communes et l'ensemble de ses élus ont répertorié un réseau d'itinéraires de randonnées sur le Bellegardois. L'objectif est de créer un Plan Départemental d'Itinéraire de Promenades et

de Randonnées (PDIPR). Les difficultés rencontrées sont :

- d'un côté, un cahier des charges du CG 45 extrêmement exigeant et non adéquat aux circuits du Bellegardois (gâtine en hiver...),
- de l'autre, une réticence des propriétaires fonciers à imaginer des randonneurs sur leurs chemins.

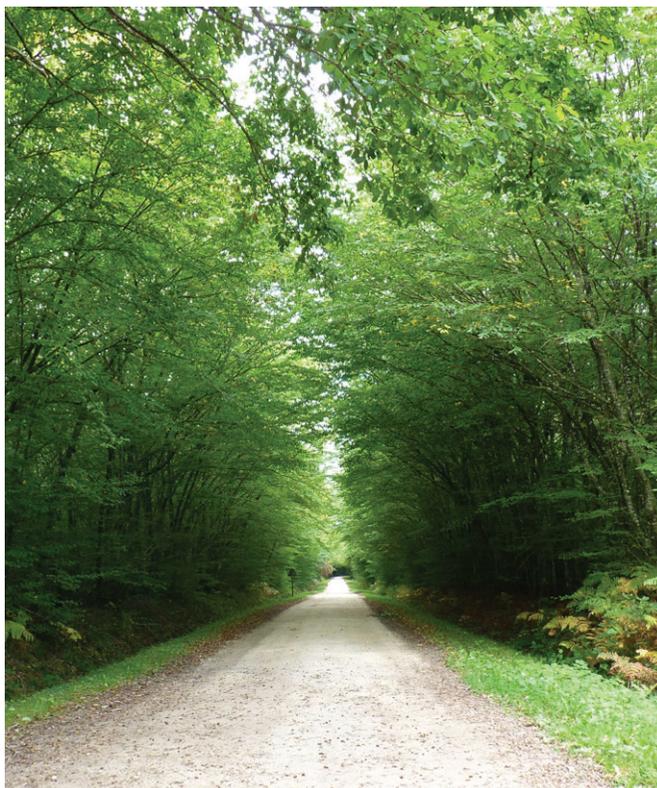
Ce projet devrait toutefois voir le jour dans le cours de l'année.

Figure 62 / Les voies ferrées comme voies de promenade traversant le territoire ?





Figure 63 / Une signalisation claire déjà en place dans la Forêt d'Orléans



3. DES VISITEURS AUX PROFILS TRÈS CONTRASTÉS

a. Des visiteurs venus de «loin»

Le château attire chaque année de nombreux visiteurs. Bellegarde est, pour les visiteurs européens, une **ville étape**. La visite du château est au mieux associée à une nuit sur place. Ce sont des **visiteurs individuels ou en groupe**.

En parallèle, la foire aux rosiers, grand événement annuel, attire des visiteurs de la région Centre et des régions limitrophes (Île-de-France et Yonne).

b. Des visiteurs locaux

Les autres visiteurs du territoire proviennent généralement de la région ou 'du coin'. Le camping à la ferme situé à Beauchamps-sur-Huillard, marque une exception : l'exploitant cible exclusivement une clientèle hollandaise qui vient dans le Bellegardois pour faire du vélo. **Ce sont généralement des visiteurs individuels ou en famille qui ne dorment pas sur place.**

L'Office du tourisme de Bellegarde constate que ces visiteurs recherchent des possibilités de randonner, ce toute l'année. Elle se heurte à un manque d'offre officielle (absence du PDI-PR).

Figure 64 / Les chemins forestiers de la Forêt d'Orléans à Nesploy

4. UNE OFFRE EN HÉBERGEMENT PEU VARIÉE ET FAIBLE

Trois hôtels offrent un hébergement pour les visiteurs. Au total, il y a 20 chambres ★★, 8 chambres ★ et 6 chambres sans étoile.

Un restaurant, celui installé sur Quiers, souhaite se développer vers une hôtellerie associée au restaurant.

En matière d'occupation, un des hôtel à Bellegarde aurait une occupation annuelle moyenne de 60 %. Exception faite lors des manifestations annuelles où tout est complet.

Les gîtes sont nombreux. 14 gîtes ou meublés ont une capacité d'accueil de 5 à 6 personnes chacun, à l'exception du gîte rural de Beauchamps-sur-Huillard qui peut accueillir jusqu'à 12 personnes.

Deux gîtes proposent trois épis ; deux autres, deux épis ; les sept autres gîtes n'ont pas de valorisation particulière.

Ces gîtes ciblent davantage une clientèle familiale.

Trois sites proposent des hébergements en plein air :

- le camping de Bellegarde à côté du château offre 40 emplacements ★★,
- l'aire de loisir de Nesploy propose 8 emplacements (sans étoile),
- le camping à la ferme de Beauchamps-sur-Huillard accueille 6 emplacements et souhaite s'agrandir à 25.

Un camping d'une vingtaine d'emplacements accueille exclusivement les scolaires ou les centres aérés à Nesploy.

5. UNE RESTAURATION POUR UNE CLIENTÈLE QUOTIDIENNE

Le pôle de Bellegarde offre une variété en possibilités de restauration. Quatre restaurants de cuisine traditionnelle comptent au total 375 couverts. Des restaurants spécialisés (pizzeria, crêperie, cuisine asiatique, kebab) servent près de 200 couverts supplémentaires. Trois cafés proposent une restauration rapide pour déjeuner.

Autour de Bellegarde l'offre est rare. Un restaurant communal de cuisine traditionnelle sert 80 couverts à Quiers-sur-Bezonde, un autre de 40 couverts est implanté à Nespoy. Ladon possède son café sur la place de la Halle.

La clientèle est principalement locale. Les restaurants semblent bien remplis pour les déjeuners. L'offre semble subvenir à la demande quotidienne.

6. UN MANQUE ÉVIDENT DE COMMUNICATION GLOBALE SUR LE BELLEGARDOIS

a. Des structures d'accueil peu labélisées

Parmi les cafés-hôtels-restaurants du Pays, seulement 13 % font partie d'une charte de qualité ou possède un label professionnel, 21 % sont adhérent d'un office de tourisme et 46 % d'un syndicat (*chiffres tirés de l'Étude du commerce, de l'artisanat, et des services de 2009*).

Malgré la présence bénéfique de ces cafés-hôtels-restaurants sur le territoire, l'étude souligne «un certain déficit de modernisation, un manque de labellisation» de ces structures.

b. Une communication individuelle ou inexistante

En tant que visiteurs, **la variété de l'offre en hébergement n'est pas lisible facilement. Aucun site internet** ne répertorie l'ensemble des possibilités d'hébergement de la communauté.

Heureusement, l'Office de Tourisme (OT) de Bellegarde communique également sur l'ensemble du territoire de la communauté.

7. UN TERRITOIRE NON CONNECTÉ À CE QUI SE PASSE AUTOUR

Autour du Bellegardois, l'offre touristique est importante et de nombreuses initiatives. Les voici :

a. Des circuits de randonnées dans la Forêt d'Orléans

Le GR3B entre Fleury-les-Aubrais et Sully-sur-Loire traverse la Forêt d'Orléans en longeant la commune de Nespoy. Le fameux Belvédère des Caillettes est tout proche.

L'Office National des Forêts développe une série d'itinéraires de petites randonnées dans la Forêt d'Orléans. Le renforcement de ce réseau est associé à un travail sur l'accessibilité pour tous en milieu naturel et une communication approfondie sur l'environnement.

b. La Loire à vélo

L'itinéraire cyclable de la Loire à vélo est situé à 20 km de Bellegarde.

Aucun itinéraire cyclable spécifique s'y rend depuis le Bellegardois. Le canal d'Orléans pourrait pourtant faire la liaison.

c. La canal d'Orléans

Dans son Plan Départemental des Déplacements, le Conseil Général du Loiret souhaite ré-ouvrir le trafic fluvial, cyclable et piéton sur la liaison Loire / Seine. L'enjeu est uniquement touristique (le trafic de marchandise est exclue). Les travaux sur le Loing (entre la Seine et Montargis) ont déjà commencé en 2009. Les travaux sur le canal d'Orléans sont prévus pour 2012.

	CC Bell	Pays	Région
Nombre chambres hôtels	35	153	19 765
Nombre places camping et zone de loisir	74	290	18 865
Nombre lits résidences secondaires et gîtes	1140	18 520	441 960
Dont lit en gîtes	61	-	-
Nombre lits auberge jeunesse	0	0	1 012

Figure 65 / Offre en hébergement touristique en 2011



Figure 66 / La Bezonde à Ouzouer-sous-Bellegarde : des berges sauvages



Figure 68 / La Bezonde à Quiers : un espace ouvert et récréatif

L'eau : un fil conducteur pour sillonner le paysage et ses bourgs / villes ?

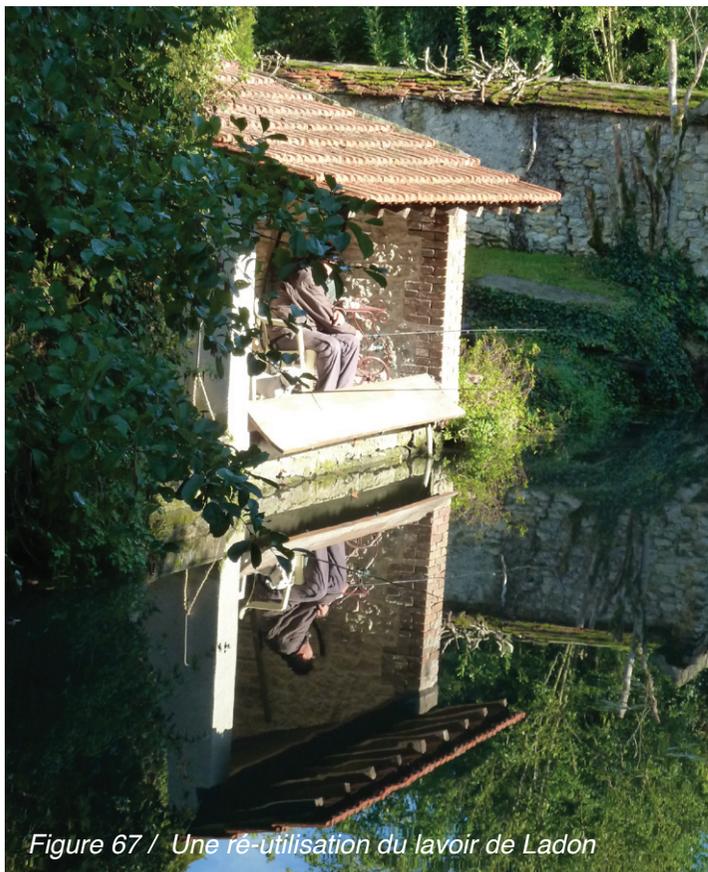


Figure 67 / Une ré-utilisation du lavoir de Ladon



Figure 69 / Le canal d'Orléans : un axe de communication historique qui fait rêver.

8. UN CONSEIL GÉNÉRAL ACTIF DANS LE DÉVELOPPEMENT TOURISTIQUE

Le Conseil Général du Loiret a réalisé un schéma départemental de développement touristique pour la période 2008-2014. 10 actions découlent de ce schéma. Parmi elles, certaines concernent également le Bellegardois.

Extrait des actions du Schéma départemental de développement touristique :

Action 1 - Définir un régime d'aide pour une politique ambitieuse de développement des hébergements touristiques marchands. Les objectifs :

« Encourager le développement des thématiques dans les hébergements notamment gîtes d'étape, éco-habitats, accueil vélos... »

Action 2 - Renforcer la dimension touristique

« Aider à l'animation touristique et à l'événementiel des sites touristiques : *visites thématiques, théâtralisées, accueil des enfants, rendez-vous gastronomiques, innovants, saisonniers, etc.* »

Action 3 - Organiser et professionnaliser la filière des activités de pleine nature et de loisirs.

« Qualifier les itinéraires de randonnée : *schéma directeur cyclable, Loire à Vélo, plan départemental d'itinéraires de promenades et de randonnées (PDIPR).* »

« Accompagner des projets d'hébergements thématiques. »

« Développer le tourisme fluvial, la filière canoëkayak... sur la Loire, le Loiret, le Loing, le canal d'Orléans. »

Action 4 - Mettre en place un schéma départemental de signalisation touristique avec un objectif de :

« Accroître la lisibilité de l'offre et la consommation touristique dans le département. »

9. SYNTHÈSE ET ENJEUX

À travers ce chapitre, le potentiel touristique du Bellegardois apparaît clairement : des événements et monuments attirant des visiteurs, des monuments aux valeurs historiques reconnues, des projets isolés, de nombreux atouts du paysage pouvant déboucher sur des thématiques touristiques à l'échelle intercommunale.

En outre, les séjours des visiteurs sur le territoire sont courts. Les structures d'accueil hôtelières et en restauration sont peu nombreuses et peu lisibles sur le marché.

D'une manière générale, l'ensemble des éléments constitutifs des atouts touristiques est assez mal communiqués au public et souffre d'un manque crucial de mise en relation entre eux, mais aussi avec l'offre touristique supra-communale.

Les enjeux qui découlent donc de cette analyse sont :

- L'allongement de la durée du séjour touristique, qui implique éventuellement le renforcement des structures d'accueil.
- La liaison entre les activités touristiques, les sites, les structures d'hébergements et celles de restauration pour une communication plus efficace et une coordination plus aisée pour le visiteur.
- La cohabitation entre les circulations agricoles et touristiques afin de permettre l'usage des sentiers agricoles aux randonneurs.
- La mise en place de circuits thématiques tels que la rose, l'eau, le patrimoine bâti, les différents paysages.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal peut traduire ces enjeux de la manière suivante :

- › Réserver des accès et des surfaces de stationnements appropriés (bus, voiture, etc.).
- › Prévoir les hébergements nécessaires.
- › Pérenniser les chemins agricoles et de randonnées existants et développer leur mixité.

Figure 70 / Une communication isolée et soumise au hasard du passage : affiche fixée à la clôture du gîte concerné.



CHAPITRE 5. CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES, FORESTIERS

1. L'OBJECTIF DU CHAPITRE

Comprendre l'évolution de l'urbanisation et de l'offre foncière existante permet d'estimer la consommation foncière due à l'étalement urbain des dernières décennies, et d'évaluer l'offre foncière incluse dans le tissu urbain existant et celle située à l'extérieur.

L'objectif est de mettre en adéquation les disponibilités en foncier actuelles et les perspectives de développement démographiques du territoire.

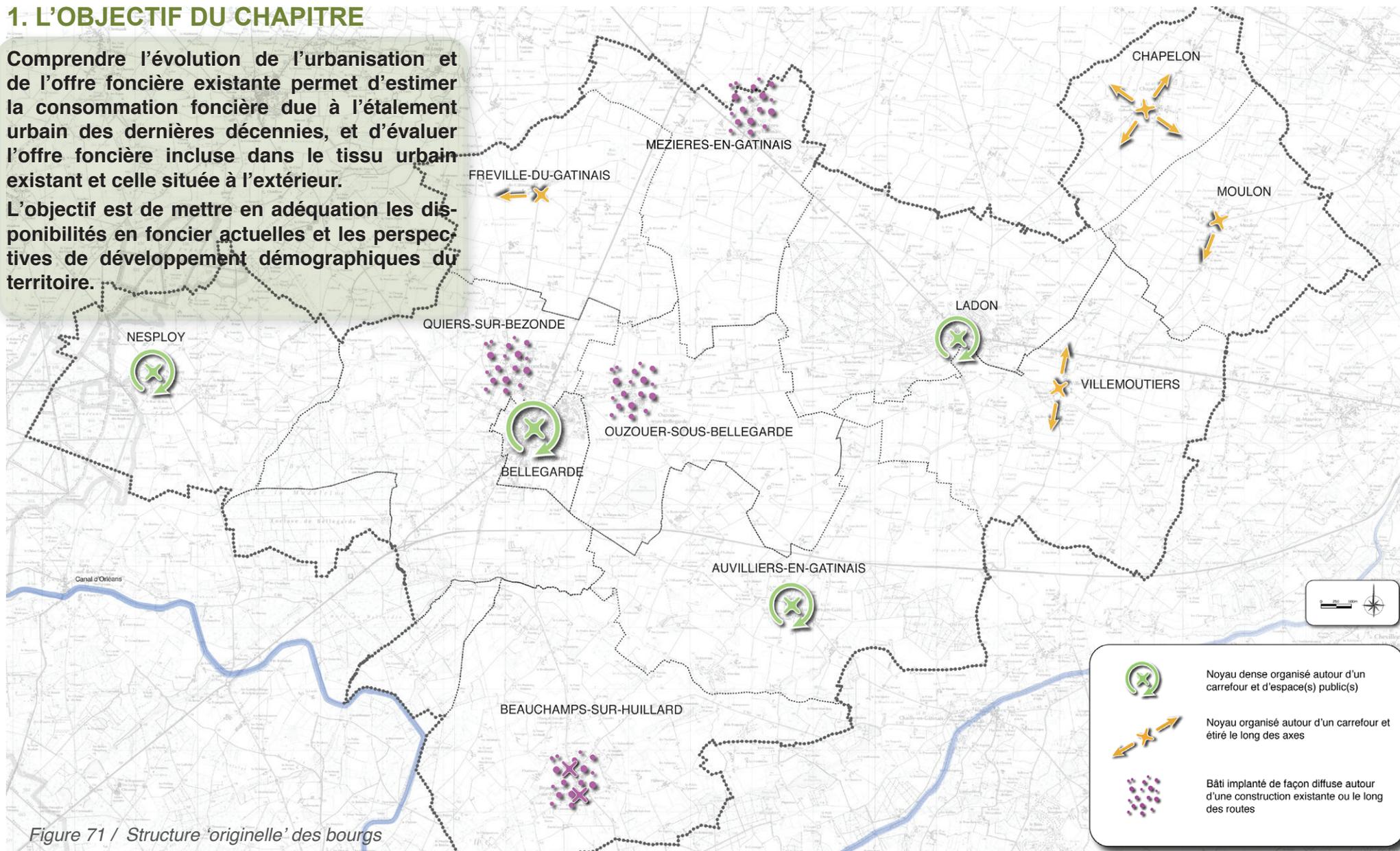


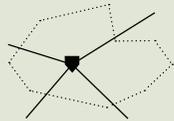
Figure 71 / Structure 'originelle' des bourgs

2. MORPHOLOGIE URBAINE

a. L'implantation des bourgs sur le territoire

Parmi les 12 communes, certaines sont constituées d'un bourg dense et concentré avec peu ou pas de hameaux, et d'autres sont des petits bourgs sans hameau.

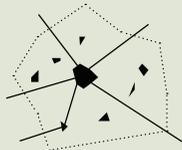
- des communes dont le bâti est regroupé autour d'un seul noyau



Ladon
Moulon

Bellegarde

- des communes avec un noyau et de nombreux hameaux



Nesploy

Mézières-en-Gâtinais

Beauchamps-sur-Huillard

Fréville-du-Gâtinais

Auvilliers-en-Gâtinais

Quiers-sur-Bezone

Villemoutiers

Ouzouer-sous-Bellegarde

Chapelon

Figure 72 / Répartition des bourgs dans les différents paysages qui composent le territoire

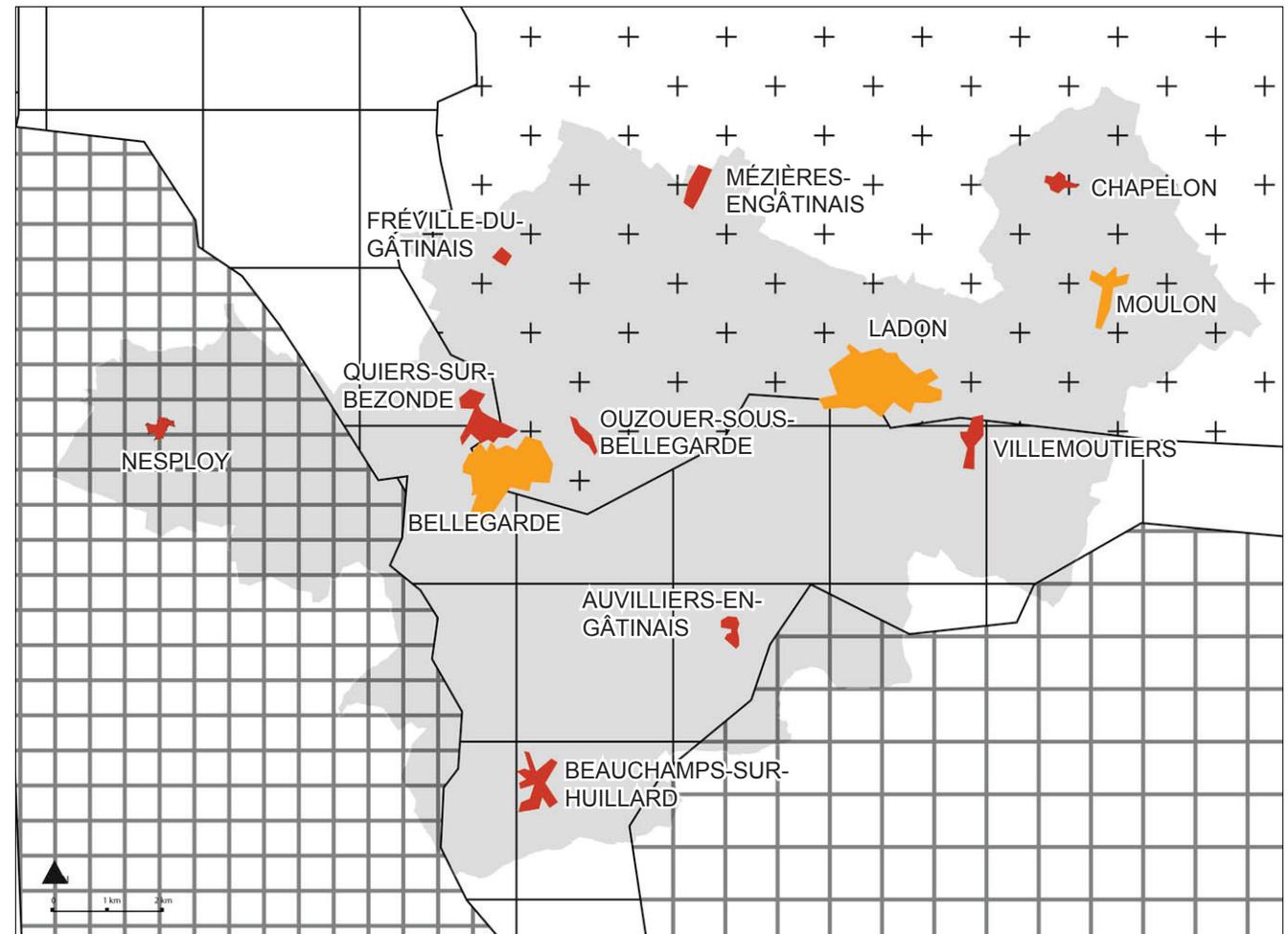


Figure 73 / Exemple d'enveloppe bâtie :
les limites du bourg de Moulon

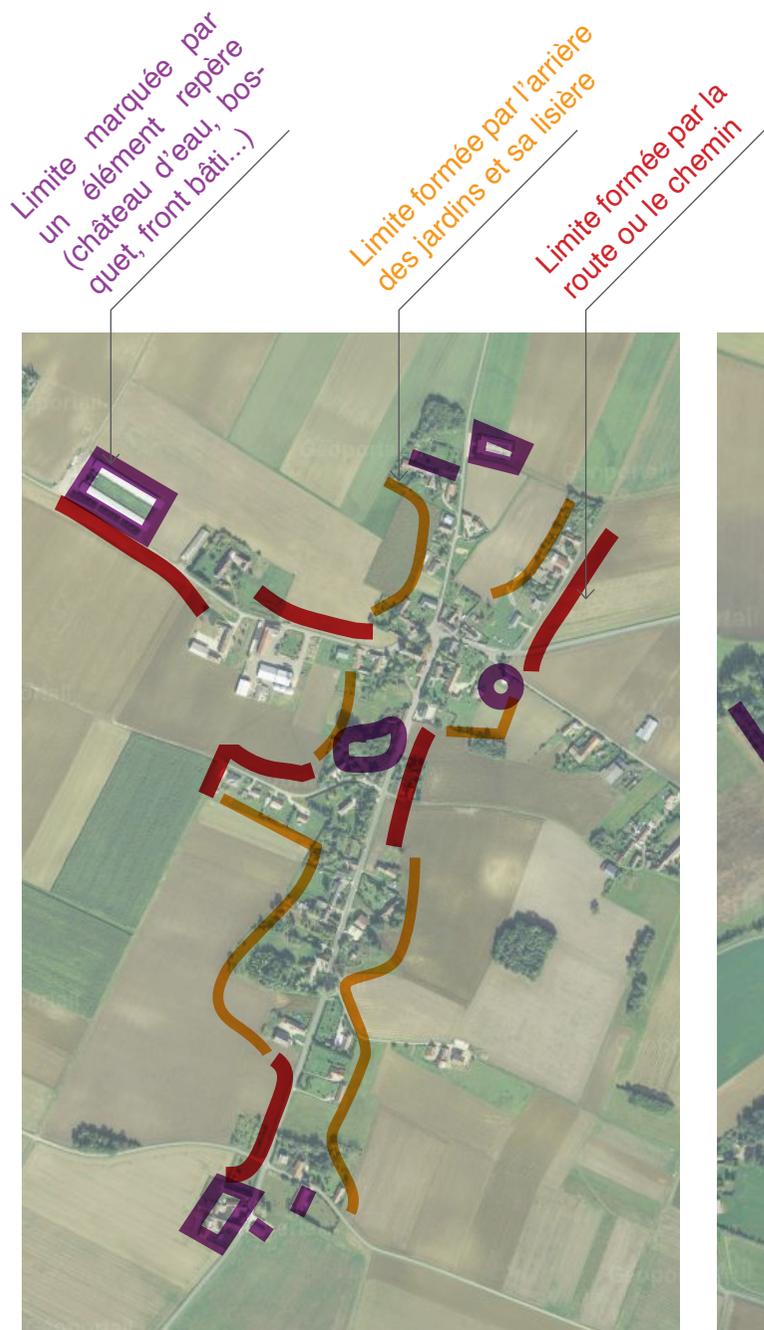


Figure 74 / Exemple d'enveloppe bâtie :
les limites du bourg de Villemoutiers



b. Les différentes formes urbaines : leur organisation

L'analyse paysagère met en évidence la présence de nombreux hameaux diffus sur le territoire et exprime une ébauche des différentes formes urbaines et leur relation au site.

En observant de plus près la manière dont se sont construits les bourgs, plusieurs façons de s'organiser se distinguent. **La structure «originelle» des bourgs présente plusieurs formes sur le Bellegardois** (cf. Figure 71). Le bourg comme :

- Un noyau bâti composé autour d'un carrefour ou d'espace(s) public(s) qui s'est densifié petit à petit.
- Un noyau bâti structuré autour d'un carrefour qui s'est étendu le long des axes.
- Du bâti implanté de façon diffuse autour d'une construction ou le long des routes.

Cette structure s'est développée jusqu'à parfois aboutir à une morphologie urbaine différente. Au fur et à mesure du temps la structure 'originelle' est transformée par l'implantation de constructions nouvelles. La morphologie des bourgs peut donc évoluer vers d'autres types de morphologie. Par exemple, le noyau dense de Nespley s'est étiré par la suite avec des constructions diffuses le long des routes et la création de lotissement.

Les hameaux et les écarts du territoire peuvent reprendre certaines structures énoncées ci-dessus. Généralement, ils sont structurés de la manière suivante :

- soit les bâtiments sont composés autour d'une habitation ou d'un espace collectif,
- soit ils n'ont pas d'organisation propre : les bâtiments sont implantés linéairement le long des routes.

c. La forme urbaine et son contact avec le paysage : notion d'enveloppe du bourg et de dents creuses

L'enveloppe est la forme qui entoure la zone bâtie, déjà construite, d'une ville, d'un bourg ou d'un hameau. Cette enveloppe est souvent définie par la continuité que trace un fossé, une route, un chemin, un mur, une lisière, etc. ; ou simplement par l'alignement d'une maison avec une autre ; ou par l'ensemble de ces éléments.

La notion d'enveloppe introduit celle de limite du tissu bâti. Ces limites sont constituées par un changement ou une rupture dans :

- le relief (topographique),
- la continuité (évoquée ci-dessus),
- le volume (un bosquet, un bois, un hangar ...),
- la hauteur,
- le rythme.

À l'intérieur de cette enveloppe, toutes les parcelles ne sont pas systématiquement construites. Parmi les parcelles non construites, différents usages se manifestent : un jardin d'ornement, un potager, une friche, un bois, un pré, etc.

Ces parcelles sont appelées «dent creuse» ou «secteur non construit» suivant leur taille.

Définition de «tissu urbain»

Le Journal Officiel définit le tissu urbain comme un « ensemble des maisons, rues, places, jardins publics, etc. qui constituent la structure d'une ville ».

d. Des tissus urbains différents

• COMPOSITION DU TISSU URBAIN

Aucun tissu urbain, à l'échelle d'un bourg ou d'une ville, ne caractérise à lui seul le Bellegardois. En revanche, à l'échelle du bâti, plusieurs similitudes se retrouvent dans le bâti traditionnel du territoire.

> L'intégration des corps de ferme au tissu traditionnel

Tout d'abord, les corps de ferme sont parties intégrantes du tissu urbain. Ils sont parfois même complètement englobés dans le tissu résidentiel. L'exemple le plus frappant est la ferme située au cœur de Bellegarde, mais le phénomène est encore plus fréquent dans les villages.

Figure 75 / Un corps de ferme intégré au tissu urbain du Ladon, aujourd'hui reconverti en habitation



> Le rapport entre constructions et domaine public

L'implantation du bâti par rapport au domaine public (rue, parc, place, ...) est traditionnellement à l'alignement. L'espace public est alors défini précisément par cet alignement.

Dans les bourgs et les hameaux principaux, ce sont souvent les pignons des constructions qui viennent marquer l'alignement à la rue. Ce type d'organisation produit des parcelles profondes et étroites avec un espace privé à l'arrière de la construction : jardin, potager, verger, etc. La vie familiale est alors préservée de la vie publique de la rue. De plus, les jardins forment un espace tampon entre les habitations et les champs autour. De fait, très peu de clôtures sont nécessaires pour marquer les limites de propriété, puisque l'entretien du terrain indique

Figure 76 / Une construction avec pignon sur rue au hameau de La Bourgeoiserie, commune de Fréville



à lui seul leur usage et leur appartenance.

Dans les villes de Ladon et Bellegarde, les constructions tiennent davantage à montrer leur façade, peut être dans un souci de « représentation » et « d'affirmation sociale ». La continuité de ces façades donne un caractère plus urbain à la rue.

Remarque :

Les constructions récentes (fin XX^{ème} et années 2000) sont couramment des pavillons individuels, implantés en milieu de parcelle. Les façades sont exposées à la vue des passants, mais en retrait de l'alignement. Ce retrait, à la vue de tous, crée un espace au statut privé mais d'usage de 'présentation publique'. L'espace privé intime est réduit à l'arrière de l'habitation.

L'espace public se résume généralement à un espace de circulation, dédié à la voiture.

Les parcelles sont souvent moins étroites, leurs proportions ressemblent plus à celles d'un carré au lieu du rectangle étroit du tissu bâti traditionnel.

Figure 77 / Un tissu pavillonnaire des années 2000 à Quiers-sur-Bezonde créant un espace public aux limites floues



> Un lieu commun minimal

Tous regroupements de constructions se sont traditionnellement formés autour d'un lieu commun minimal. Les corps de ferme s'organisent autour d'une cour ; les hameaux autour d'un puits ou d'une place enherbée ; les bourgs autour du parvis de l'église ou de la place du village plantée d'arbres.

Ces lieux communs sont des lieux de vie collective, occupés aujourd'hui par les circulations piétonnes, automobiles, etc. mais ils sont aussi dédiés aux rassemblements de personnes pour une fête, un marché, le bétail autrefois.

Dans le tissu urbain plus moderne, le lieu collectif est très souvent réduit aux espaces de circulations uniquement, notamment dans les lotissements. La part de l'automobile est prépondérante aux dépens des circulations piétonnes et des lieux de rassemblements.

De fait, leur composition est plutôt linéaire.

Figure 78 / La continuité des façades de Bellegarde donnant un caractère urbain à la rue.

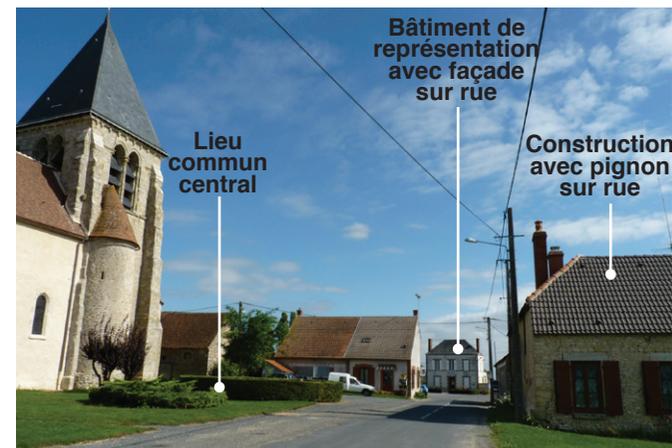


Figure 79 / Ci-dessus en haut / Bourg de Fréville-du-Gâtinais organisé autour d'une place

Figure 80 / Ci-dessus au milieu / Un puits comme lieu commun du hameau de Montigny, Mézières

Figure 81 / Ci-dessous / Les bâtiments de ce corps de ferme sont implantés en pignon par rapport aux chemins, et disposés de manière à créer un espace central de vie : la cour, commune de Ladon



Définition « d'emprise bâtie »

C'est la surface au sol que tous les bâtiments occupent sur le terrain : elle correspond à la projection verticale hors œuvre de la ou des constructions au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Définition « d'espace public »

L'espace public est l'ensemble des espaces de passage et de rassemblement qui est à l'usage de tous.



Figure 82 / Tissu bâti et trame parcellaire à Ladon

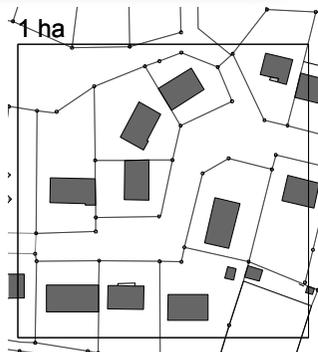


Figure 83 / Tissu bâti et trame parcellaire à Quiers

Figure 84 / Un espace public d'ornement ou dédié à la voiture dans le lotissement des années 2000, à Quiers

**• DENSITÉ DU TISSU URBAIN****> Densité apparente**

L'implantation à l'alignement rassemble les constructions autour du domaine public et produit une densité apparente depuis la rue.

En comparaison avec l'exemple du tissu pavillonnaire de Quiers-sur-Bezone (cf. Figures ci-contre), l'implantation de bâtiments en retrait par rapport au domaine public et laissant de larges espaces par rapport aux constructions voisines, crée une sensation de densité très faible depuis la rue.

> Densité bâtie

En observant de plus près la carte ci-contre, la densité bâtie, à la parcelle, est plus faible que celle perçue en circulant dans la rue.

L'exemple du tissu ancien de Ladon est explicite. Le bâti est regroupé à l'alignement du domaine public. Le passant perçoit une impression de densité. Pour autant, l'arrière de la parcelle est dédié au jardin ou espace non bâti. Le rapport entre la surface de l'emprise du bâti sur la surface de parcelle privée n'est que de **50 % en moyenne** sur l'échantillon d'un hectare présenté ci-contre.

Dans l'exemple de Quiers, le rapport entre la surface de l'emprise bâtie et la surface globale des parcelles privées est de **17 % en moyenne** pour l'échantillon d'un hectare présenté.

> Densité de population

En terme de densité de population, l'échantillon prélevé à Ladon permet d'accueillir une **trentaine de logements à l'hectare en rez-de-chaussée**. La typologie du bâti (rez-de-chaussée + 1 ou 2 étages) laisse présager une densité beaucoup plus élevée (une parcelle = un immeuble = plusieurs logements).

En comparaison, une **dizaine de logements** peu-

vent s'installer sur un hectare dans le lotissement de Quiers (une parcelle = une maison = un logement).

> Part des espaces publics

Les tissus bâtis anciens consacrent une part plus importante au lieu commun et de fait aux espaces dédiés au public. Il s'avère que dans le tissu pavillonnaire courant, les surfaces dédiées aux espaces publics ont réduit au profit de la taille des espaces privés.

Par exemple, sur l'échantillon prélevé à Ladon, les espaces publics représentent 42 % de l'hectare sélectionné. 720 m² sont dédiés à la place des Halles, 1800 m² aux circulations automobiles et 1700 m² au stationnement.

L'exemple sélectionné de Quiers prévoit 26 % de l'hectare à l'espace public dont 1 800 m² pour les circulations et 800 m² pour le rassemblement.

Bien sûr ces chiffres dépendent considérablement de l'échantillon prélevé, mais il apparaît clairement que le tissu ancien laissait plus systématiquement un espace dédié aux lieux communs. Aujourd'hui, les lieux communs sont très souvent réduits à la desserte automobile et ce particulièrement dans les lotissements.

Remarque :

Plus la densité de population est élevée, plus la surface dédiée aux espaces publics de lieux communs est importante. En effet, **les espaces de vie collective compensent la taille réduite des espaces privés**. C'est le cas de l'habitat individuel groupé à Quiers, face à l'école : les parcelles sont assez petites (200 m² en moyenne), un large espace public central compense des espaces privés plus étroits.

Figure 85 / Extraits cadastraux décomposés

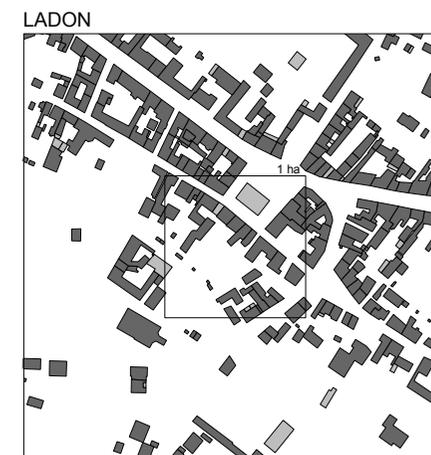
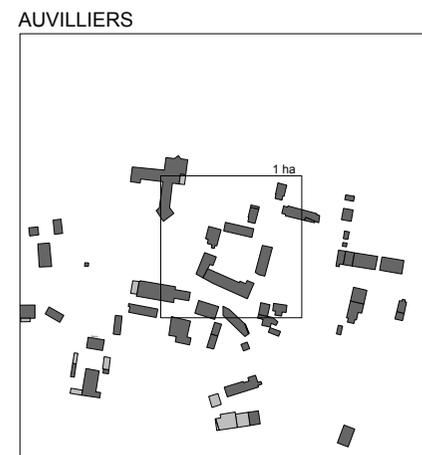
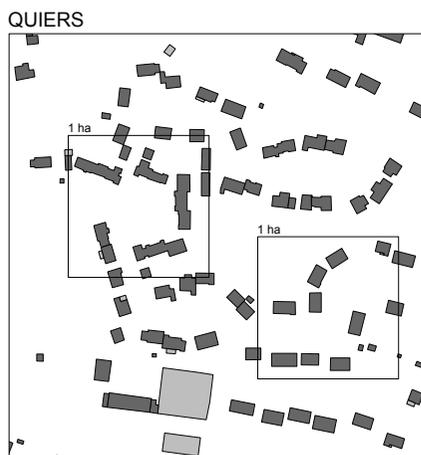
Exemple d'un hectare à Quiers-sur-Bezone

- emprise totale du bâti : 1 600 m² / 1 090 m²
- surface totale parcellaire : 5 220 m² / 5 580 m²
- densité bâtie : > 30 % / > 20 %

- Emprise de la voirie : 1 410 m² / 1 760 m²
- Emprise des places : 1 330 m² / 860 m²
- % d' 'espace public' : > 27 % / > 26 %

Exemple d'individuels groupés

Exemple d'individuels purs



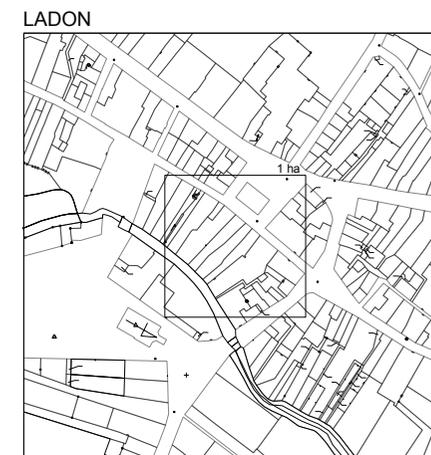
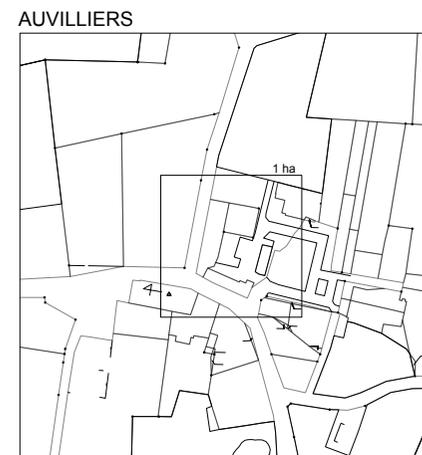
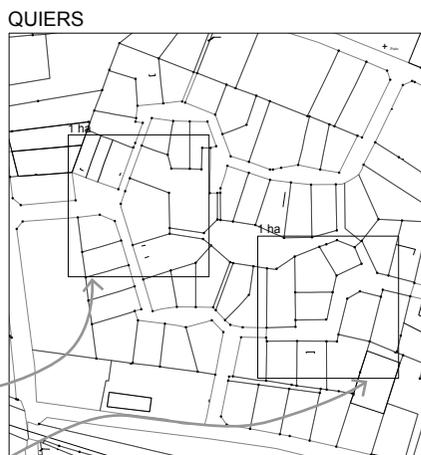
Exemple d'un hectare à Auvilliers-en-Gâtinais

- emprise totale du bâti : 1 805 m²
- surface totale parcellaire : 6 100 m²
- densité bâtie : > 30 %

- Emprise de la voirie : 2 920 m²
- Emprise des places : 1 090 m²
- % d' 'espace public' : > 40 %

Exemple d'individuels groupés

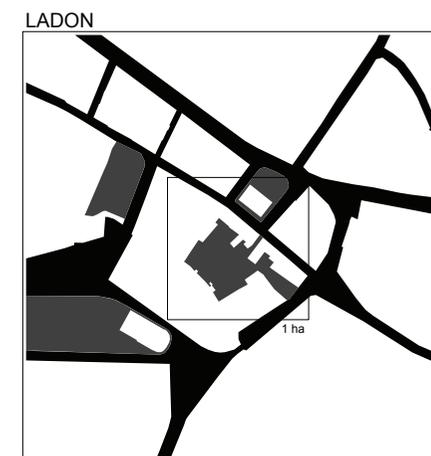
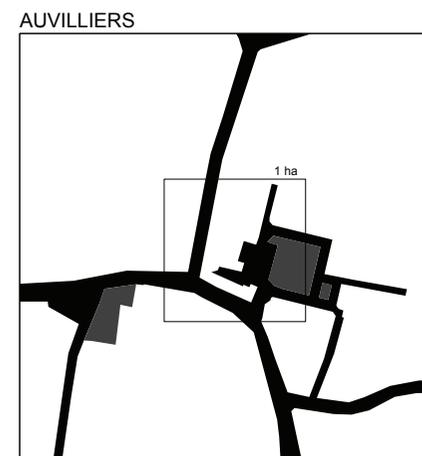
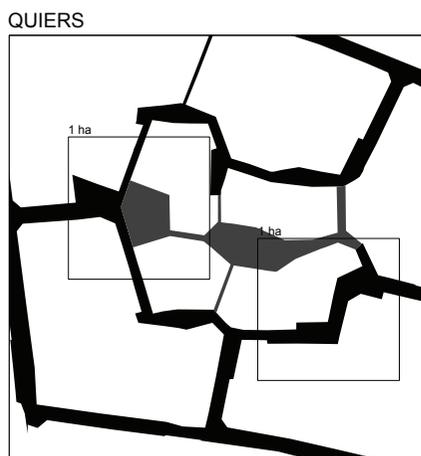
Exemple d'individuels purs



Exemple d'un hectare à Ladon

- emprise totale du bâti : 2 415 m²
- surface totale parcellaire : 4 760 m²
- densité bâtie : > 50 %

- Emprise de la voirie : 1 560 m²
- Emprise des places : 2 410 m²
- % d' 'espace public' : > 40 %



3. L'ÉVOLUTION DE L'URBANISATION

a. Une évolution des villes et des bourgs consommatrice d'espace depuis les années 60

L'analyse se base sur l'étude des cartes IGN des années 1957, 1977, 1984, 1995 et 2011. La superposition des cartes permet d'analyser l'évolution de l'urbanisation de chaque commune depuis les années 60 à aujourd'hui. Afin d'obtenir une analyse plus précise sur dix ans, la localisation des permis de construire déposés sur les périodes 2000-2004 et 2005-2009 permet de repérer la vocation et l'étendue de la consommation de terrain due à l'implantation de nouvelles constructions. Chaque nouvelle construction est confirmée sur la photoaérienne (géoportail.gouv.fr).

Cette évolution de l'urbanisation est à mettre en relation avec les éléments d'analyse paysagère et d'intégration, du bâti et des bourgs, dans le site.

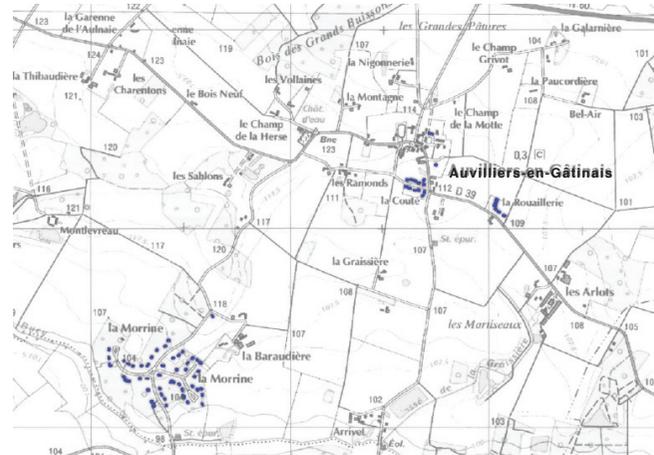


Figure 89 / Et figures suivantes / Évolution de l'urbanisation entre 1957 et 2010, sources: cartes IGN 1957, 1977 et 2011



Figure 86 / Un espace public dédié aux piétons au cœur des maisons individuelles groupées à Quiers



Figure 87 / Un espace public dédié au stationnement au centre de l'opération de restauration des immeubles anciens à Ladon



Figure 88 / Un espace public dédié au stationnement et aux circulations automobiles au centre du bourg d'Auvilliers-en-Gâtinais

• ANALYSE DES COMMUNES SUR LE DERNIER DEMI-SIÈCLE

> Auvilliers-en-Gâtinais

› Implantation des nouvelles constructions :

Avant 1957 : un bourg organisé autour d'une église et son carrefour de circulations puis des hameaux épars.

À partir des années 60 : début d'un nouveau lotissement au milieu des bois - La Morinne, réclamant l'installation de nouvelles infrastructures routières et des réseaux.

À partir des années 80 : remplissage du lotissement de La Morinne, apparition d'un nouveau lotissement à La Couité, des constructions regroupées de façon linéaire au hameau La Rouaillerie, des opérations groupées à l'intérieur du bourg.

› Constat : les nouvelles constructions semblent se réaliser de manière contrôlée sur la commune. Ce sont chaque fois des opérations rassemblées sur un site. Pour autant, mise à part la dernière opération en centre bourg, les opérations précédentes s'implantent clairement hors des limites du village, créant chaque fois de nouvelles entités à part entière.

La consommation foncière est conséquente : le bois de La Morinne est 'mité' par l'urbanisation, nécessitant la réalisation de réseaux supplémentaires dont une nouvelle station d'épuration construite en 2005 ; le lotissement de La Couité est construit sur une ancienne emprise agricole.

En revanche, la consommation foncière peut être relativisée dans le cas de la création d'un centre équestre. Il est vrai que ce centre vient consommer une surface importante vierge de construction. Cependant l'usage agricole reste.

> *Beauchamps-sur-Huillard*

› Implantation des nouvelles constructions :

Avant 1957 : un bourg peu dense en deux pôles de part et d'autre de l'Huillard : un 'pôle public' au Sud organisé autour de l'église et de la mairie ; un pôle plus résidentiel au Nord organisé autour d'un carrefour tentaculaire.

À partir des années 60 : quelques constructions au hameau Les Forgeries et début du lotissement excentré au Bois Fouquins.

À partir des années 80 : constructions le long des routes, de façon diffuse, au coup par coup et notamment sur les espaces cultivés situés à l'intérieur de l'enveloppe du bourg.

› Constat : l'urbanisation de la commune est diffuse depuis les années 80 étendant et distendant les limites du village. Il en résulte un encerclement des terres agricoles, une banalisation des limites et une dilution du bâti dans les espaces plus naturels.

> *Chapelon*

› Implantation des nouvelles constructions :

Avant 1957 : trois noyaux distincts : un bourg et deux hameaux principaux.

À partir des années 60 : nouvelles constructions à l'intérieur de l'enveloppe du bourg, dans les jardins ou espaces interstitiels.

À partir des années 80 : majoritairement dans les hameaux au Nord de la commune, le long des routes, dans les espaces mi-boisés.

› Constat : avant les années 80, l'urbanisation vient renforcer la structure urbaine existante. Plus tard, les constructions sortent des limites du bourg et viennent 'grignoter' les bois, afin de ne pas empiéter sur les champs agricoles.

> *Fréville-du-Gâtinais*

› Implantation des nouvelles constructions :

Avant 1957 : un bourg et de nombreux hameaux agricoles.

À partir des années 80 : des constructions implantées de façon linéaire, à l'entrée Sud-Est du bourg ; un lotissement construit sous forme d'une 'poche' le long de l'entrée Nord-Est.

› Constat : les nouvelles constructions le long des routes étendent le bourg hors de ses limites. L'urbanisation se réalise au coup par coup. Le lotissement, lui, forme une grappe de constructions. Tous se positionnent à l'extérieur de l'enveloppe du bourg.

> Mézières-en-Gâtinais

› Implantation des nouvelles constructions :

Avant 1957 : un village linéaire détaché de l'axe routier principal et des hameaux agricoles épars.

À partir des années 60 : quelques nouvelles constructions autour des noyaux existants.

À partir des années 70-80 : accentuation du phénomène ; nouvelles constructions dans le bourg, dans les espaces interstitiels.

À partir des années 2000 : construction d'activités et agricoles autour des écarts existants.

› Constat : les noyaux existants sont le point d'attache de nouvelles constructions qui s'implantent au coup par coup. Ces constructions s'étalent le long des routes et viennent grignoter les terres agricoles. Pendant les années 2000, ce grignotage est d'avantage la conséquence de l'implantation de bâtiments d'activités et agricoles. Là aussi, la vocation agricole des terres reste.

> Moulon

› Implantation des nouvelles constructions :

Avant 1957 : 1 bourg organisé autour d'un carrefour routier et une multitude de petites grappes rattachées le long de deux routes.

À partir des années 60 : à l'intérieur des interstices de l'urbanisation existante.

› Constat : depuis les années 60, l'urbanisation de Moulon ne s'étend plus à l'extérieur des limites du bourg. Bien que les constructions s'implantent au coup par coup, sans logique d'ensemble, la structure existante du tissu urbain n'est pas modifiée. Les terres agricoles extérieures au bourg sont très peu 'grignotées' par la construction. Cependant, les parcelles cultivées dans les interstices diminuent considérablement

> Nesploy

› Implantation des nouvelles constructions :

Avant 1957 : un bourg construit sur deux rues et son carrefour ; un chapelet de constructions le long de la route au lieu-dit des Gaudins ; de nombreux hameaux épars sur le territoire.

Dans les années 60-70 : peu d'évolution.

À partir des années 80 : début d'une série d'opérations de constructions : un lotissement entre le bourg et la forêt ; des équipements en parallèle de l'arrivée de population nouvelle (un étang, un camping, etc.) ; un second lotissement, plus petit, au hameau 'l'Orme' ; une série de constructions implantées de manière éparsée sur le territoire ou continue le long des routes : entrées Sud puis Est du village, entre le bourg et Mouille-Croûte, à Maison Rouge...

› Constat : les constructions implantées de manière éparsée sur le territoire sont généralement greffées sur un noyau d'habitations existantes mais ont tendance à agrandir ce noyau. Celles implantées sous forme de lotissement constituent de vraie 'poche' urbanisée consommant une surface importante mais organisée.

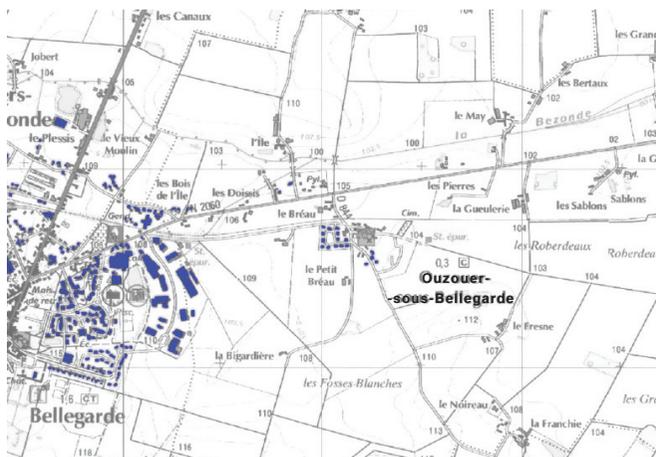
À l'exception des équipements publics (nouvelle

mairie en 2002 et Marpa en 2006) qui se sont construits de manière centrale à l'intérieur du bourg, dans tous les autres cas, ces constructions se sont réalisées à l'extérieur de l'enveloppe du bourg ou de manière diffuse dans les hameaux et sont consommatrices de foncier.

Le hameau de « Mouille-Croûte » est un exemple d'un tissu bâti lâche, très peu dense, où les constructions se sont implantées au cas par cas le long des routes en se tournant le dos.

Malgré la consommation foncière importante, il est à noter que les équipements et le lotissement du début des années 80 se sont implantés, certes en périphérie du bourg, mais en respectant la particularité de Nesploy de s'appuyer sur le bois.

› Remarque : dans les années 50, Nesploy se situait dans une large clairière agricole. La forêt l'entourait mais de loin. Seulement quelques bosquets et haies s'aventuraient dans la clairière. Aujourd'hui, la forêt avance, sous forme de friche, de bosquet, ou de haie qui s'élargit, réduisant la surface des terres agricoles.



> Ouzouer-sous-Bellegarde

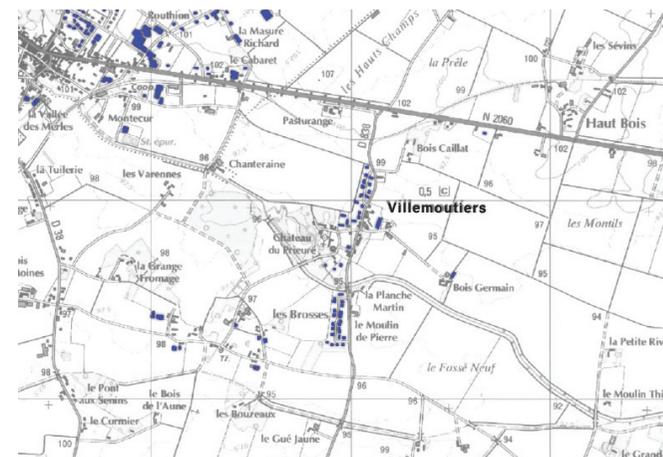
› Implantation des nouvelles constructions :

Avant 1957 : un petit bourg organisé autour d'un double carrefour et de son église.

À partir des années 80 : un lotissement à l'ouest du bourg, quelques constructions en entrée du village, puis un autre lotissement plus tard au sud-est du village sont également installés sur des terres agricoles.

La plus grande part de terres agricoles est consommée par l'agrandissement de la zone d'activités, en limite de Bellegarde.

› Constat : une urbanisation sous forme de poche qui repousse chaque fois les limites du village mais qui reste groupée et cohérente autour du noyau central bien qu'elle empiète sur les terres agricoles.



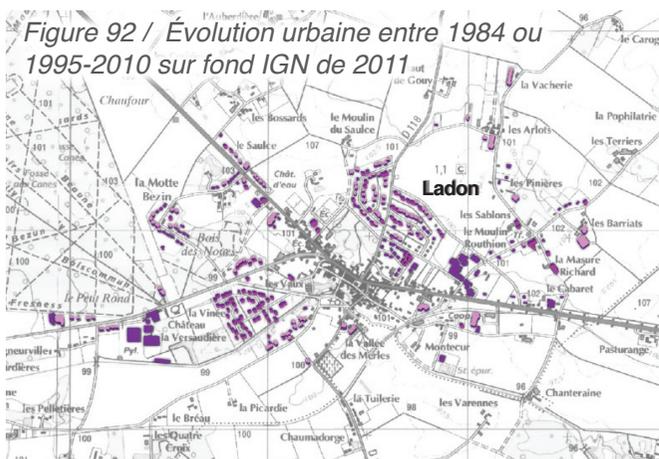
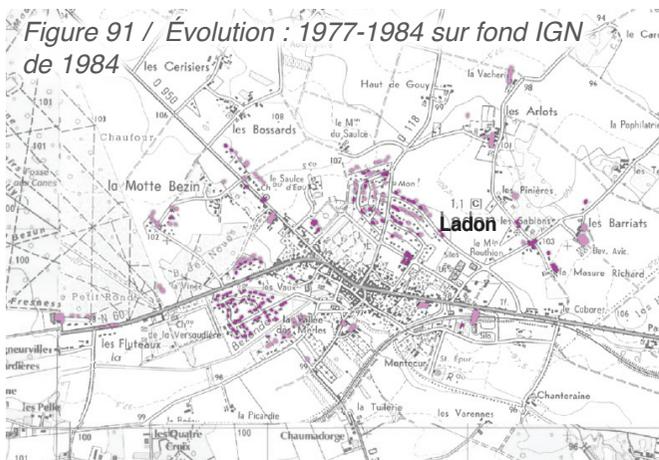
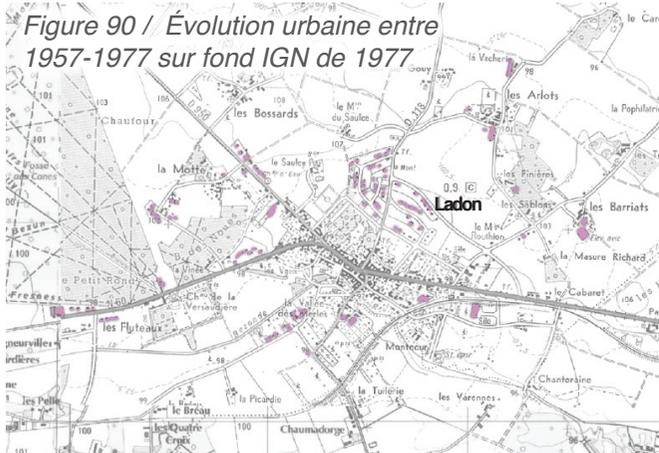
> Villemoutiers

› Implantation des nouvelles constructions :

Avant 1957 : un bourg organisé autour d'un château et d'un axe routier traversant, appuyé sur un bois et aux contacts de la rivière.

À partir des années 60 : implantation de deux longues «poches» (lotissement), parallèles à l'axe traversant, une à chaque entrée de bourg, sur l'extérieur.

› Constat : les deux lotissements s'implantent complètement à l'extérieur du bourg, allongeant la structure originelle du bourg. Les nouveaux quartiers ne sont plus appuyés sur le bois et perdent leur relation avec la rivière.



> Ladon

> Implantation des nouvelles constructions :

Avant 1957 : village dense formant un réseau de rues et de ruelles, accroché à la Bezonde ; un château au bord de la rivière et son grand parc boisé ; des hameaux épars.

À partir des années 60 : des constructions à partir d'un noyau existant (La Motte) ; en entrée de ville de façon linéaire (routes d'Orléans, de Beaune et d'Auvilliers) ; en lotissement rue du Capitaine O'Gilvy.

Au début des années 80 : remplissage des extensions réalisées dans les années 60 - 70 ; nouveau lotissement entre le château et l'église ; opérations dans le tissu existant.

À partir des années 1985 : agrandissement des hameaux développés (La Motte) ; agrandissement des extensions réalisées les années précédentes ; densification du tissu existant ; opération industrielle d'emprise importante en périphérie.

> Constat : Ladon se construit de plusieurs manières. La première façon part d'un noyau existant qui se développe. La deuxième est la réalisation de 'poche' d'urbanisation qui se 'remplissent' au fur et à mesure (les lotissements, les zone d'activités). La troisième est la réalisation d'opérations de réhabilitation, de rénovation urbaine à l'intérieur du tissu existant.

Dans les deux premiers cas, l'urbanisation s'étend à l'extérieur de l'enveloppe de la ville. Cependant, depuis les années 2000, Ladon ne consomme que très peu de nouvelles terres agricoles. L'enveloppe urbaine jusqu'à appuyer la ville sur le bois, aujourd'hui l'urbanisation vient 'comblé' les possibilités à l'intérieur

> Bellegarde / Quiers

> Implantation des nouvelles constructions :

Avant 1957, Bellegarde est une ville dense avec d'un côté le château et une extension vers le carrefour originel. L'Egouement traverse à l'air libre la ville. Quiers est un petit bourg composé à partir d'une chapelle et d'un carrefour; la Bezonde coule au centre.

Dans les années 60 et 70, Quiers et Bellegarde ne forment plus qu'une seule ville. Des constructions apparaissent dans les jardins et les interstices urbains. Un début de zone industrielle se développe à l'extérieur de la voie ferrée mais reprend le maillage du dessin du parc du château. Un lotissement est créé entre la ville, bordée par une exploitation agricole, et la voie ferrée. Enfin, des constructions s'implantent le long des routes entre Bellegarde et Quiers, autour de la gare, dans le prolongement de la Place Jules Ferry et au Sud du château.

Dans les années 80, de nouvelles constructions s'installent dans les jardins et les interstices urbains. Les extensions se densifient et se poursuivent le long des routes. Un nouveau lotissement est créé à Quiers face à la mairie.

À partir des années 95, des constructions s'implantent le long des routes à l'Est et au Sud du noyau de Bellegarde. Un prolongement sous forme de poche est créé face à la mairie de Quiers. L'avenue de Madame de Montespan s'urbanise elle aussi sous forme de poche. La zone d'activité s'étend ; des équipements publics s'installent à l'ouest de Bellegarde.

> Constat : le noyau Quiers / Bellegarde évolue de deux façons distinctes entre l'ouest et l'est du noyau.

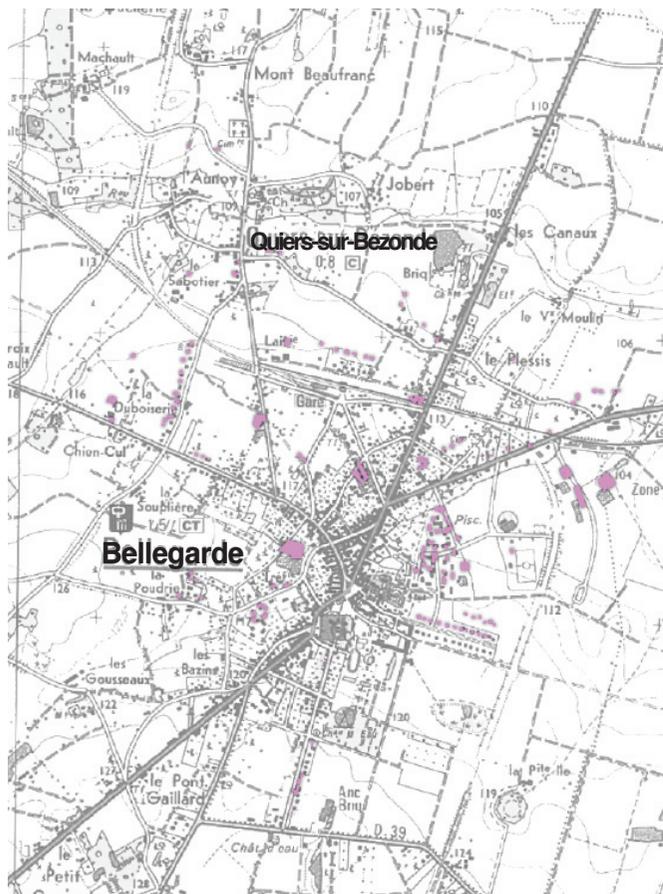


Figure 93 / Évolution urbaine entre 1957-1977 sur fond IGN de 1977

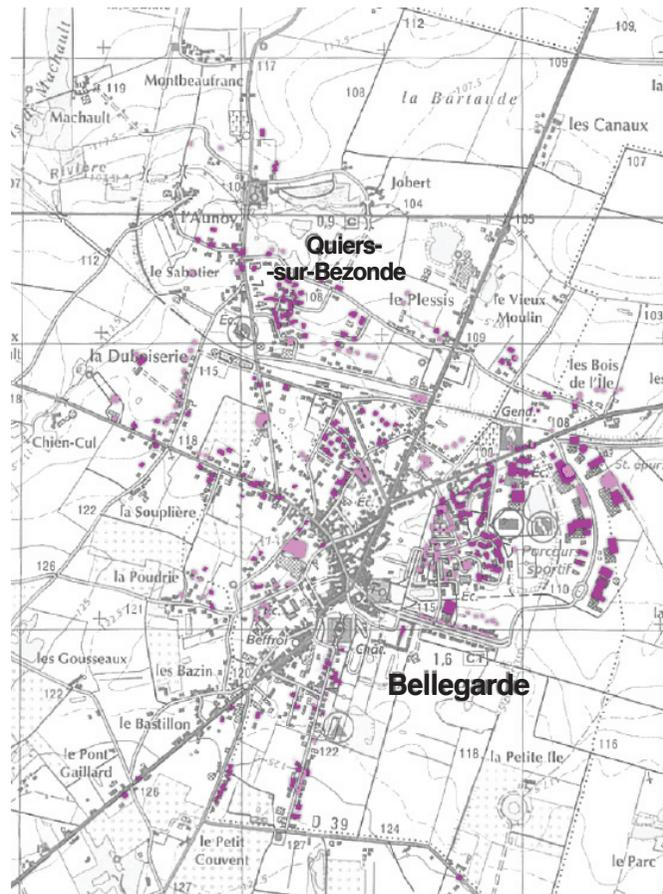


Figure 94 / Évolution : 1977-1995 sur fond IGN de 1995

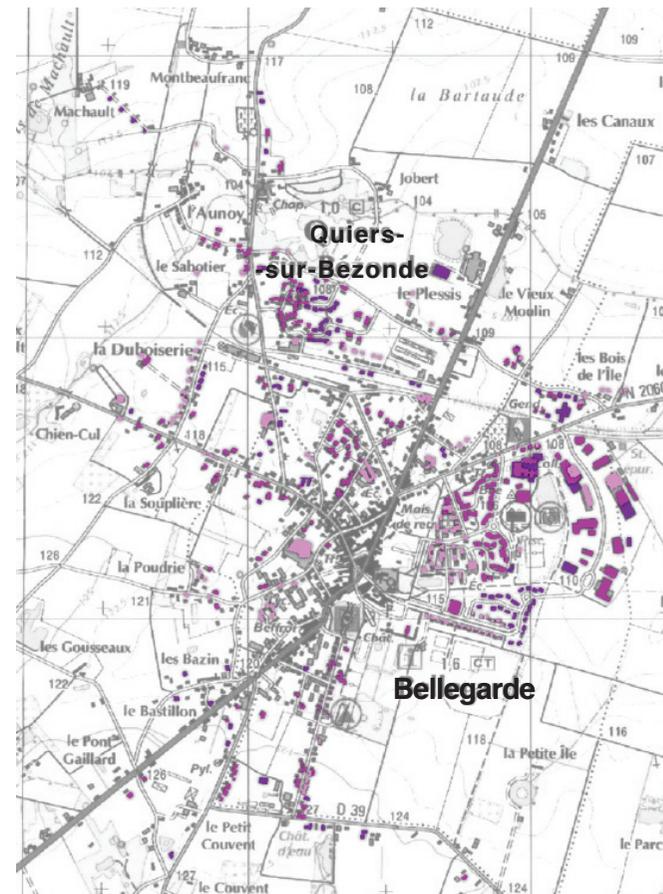


Figure 95 / Évolution urbaine entre 1984 ou 1995-2010 sur fond IGN de 2011

À l'Ouest et au Sud, le tissu bâti dense et ses arrières de jardins permettent des constructions dans les interstices du tissu urbain ou dans les jardins. La petite taille des parcelles génère une urbanisation diffuse et au coup par coup. Les nouvelles constructions s'implantent donc à l'intérieur de l'enveloppe du bourg. Toute extension d'emprise plus importante se fait le long des routes.

À l'Est du noyau de Bellegarde, une exploitation

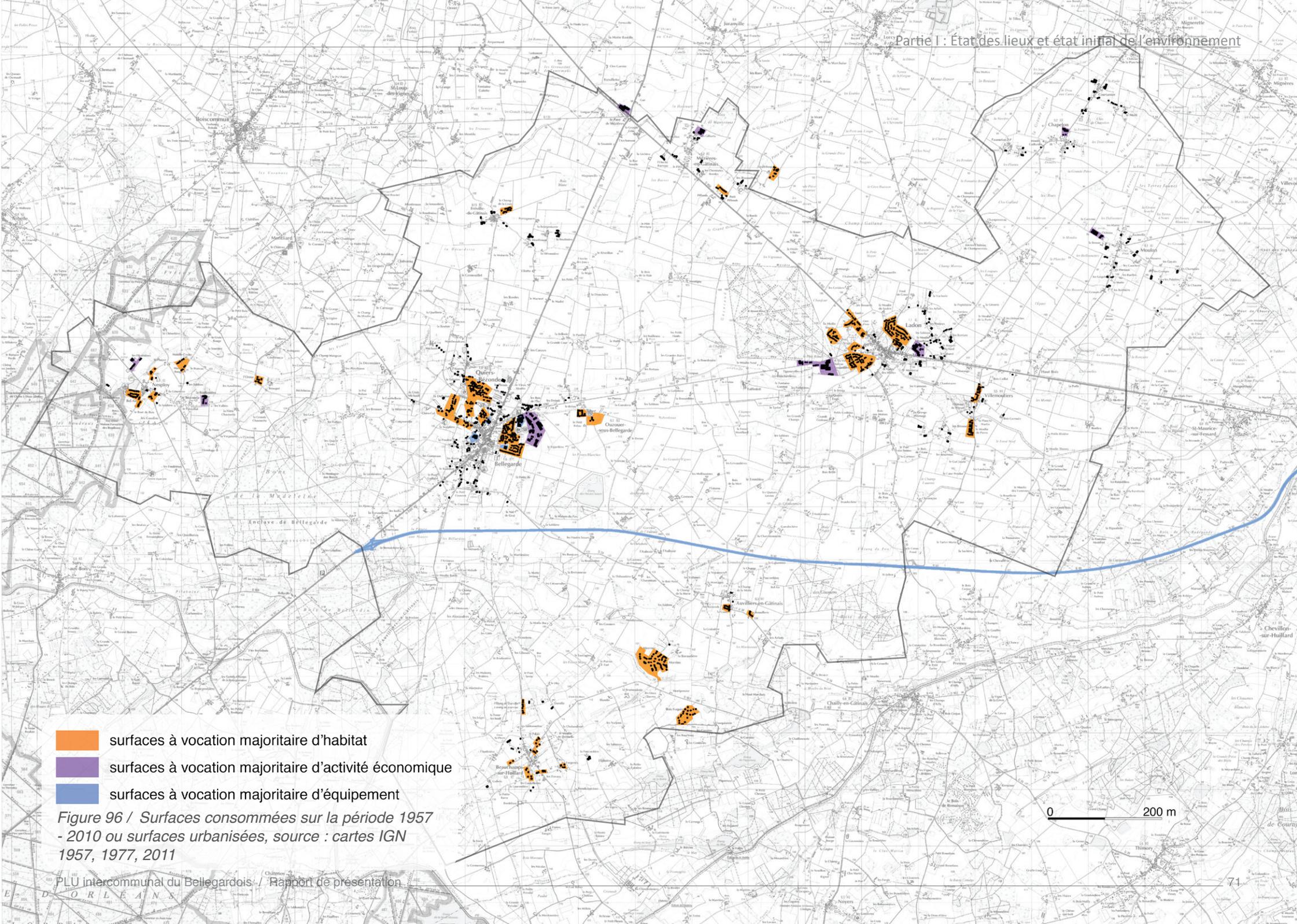
agricole forme une première limite de la ville. Dans les années 60, l'urbanisation vient dépasser cette lisière ouvrant la porte à de nouveaux espaces : les parcelles sont plus grandes, la voie de chemin de fer surélevée sur son talus vient constituer une deuxième limite franche à l'expansion de la ville. La zone d'activités s'en affranchira plus tard.

Les opérations se réalisent sur des emprises foncières plus importantes sous forme de poche d'ur-

banisation.

Au cours des années 2000, Bellegarde s'est densifié sans consommer de nombreuses terres agricoles.

En revanche, Quiers a eu une consommation foncière importante dans la deuxième moitié pour des constructions agricoles mais aussi pour l'habitat et en particulier dans les hameaux.



- surfaces à vocation majoritaire d'habitat
- surfaces à vocation majoritaire d'activité économique
- surfaces à vocation majoritaire d'équipement

Figure 96 / Surfaces consommées sur la période 1957 - 2010 ou surfaces urbanisées, source : cartes IGN 1957, 1977, 2011

0 200 m

Commune	Surface (ha)
Ladon	50
dont :	
Lotissement du Chaillau (route de Chapelon)	14
Lotissement La Vinée (proche château)	8
Lotissement La Motte Bezin	3
Lotissement Le Saulce (route de Mézières)	3
Bellegarde	40
dont :	
Zone d'activité	15
Quiers-sur-Bezone	25
dont :	
Lotissement	7
Nesploy	20
Beauchamps-sur-Huillard	20
dont :	
Lotissement du Bois Fauquin	7
Auvillers-en-Gâtinais	15
dont :	
Lotissement de la Morinne	11
Villemoutiers	10
dont :	
Lotissement rue des Acacias (nord)	3
Lotissement rue des Primevères (sud)	3
Mézières-en-Gâtinais	7
Chapelon	7
Moulon	7
Fréville-du-Gâtinais	7
Ouzouer-sous-Bellegarde	5
CC du Bellegardois	214

• **PLUS DE 200 HECTARES CONSOMMÉS EN 60 ANS AVEC UNE CONSOMMATION MASSIVE DANS LES ANNÉES 90 À VOCATION PRINCIPALE D'HABITAT**

Au regard de l'évolution des cartes IGN de 1957 et 2010, les communes du Bellegardois ont consommé plus de 215 hectares de terres en 53 ans. La consommation foncière représente plus d'1 % de la superficie communautaire.

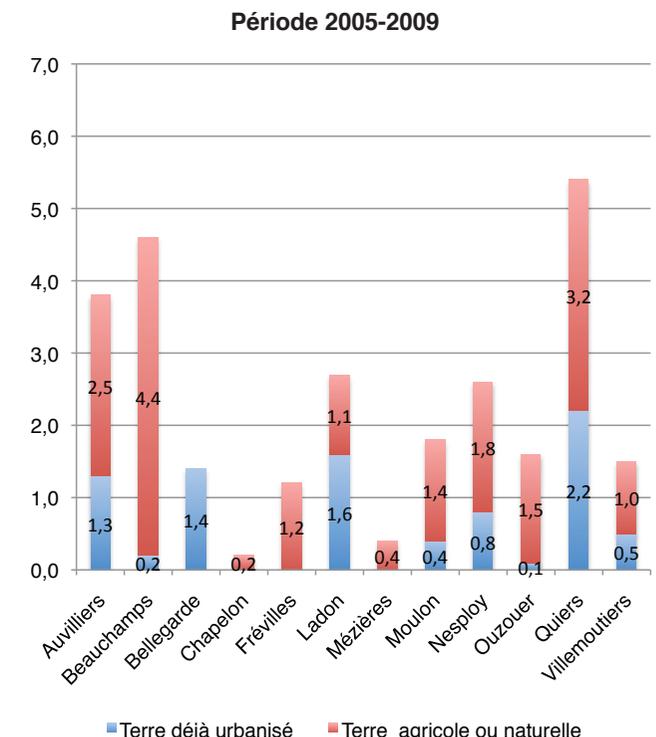
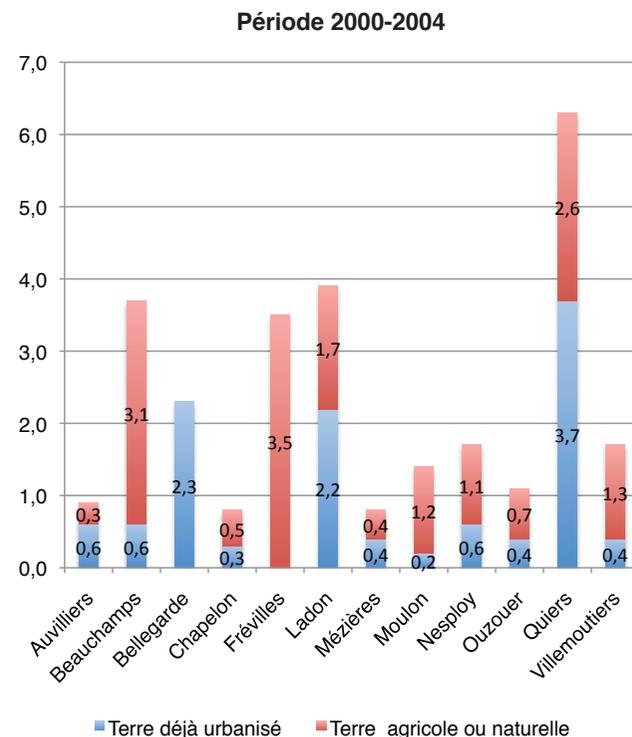
Les pôles structurants consomment plus de 40 % des surfaces «artificialisées». Près d'un quart des surfaces consommées du Bellegardois sont situées sur Ladon même, avec notamment son lotissement de part et d'autre de la route de Chapelon. À Bellegarde, la zone d'activité représente déjà 15 ha.

On constate que les communes rurales, qui construisent de manière diffuse, consomment une surface conséquente (5-10 hectares en 50 ans).

Au cours de la dernière décennie, la localisation des permis de construire associée à une vérification sur photo-aérienne permet d'évaluer précisément la consommation effective. 30 hectares ont été urbanisés entre 2000 et 2004 et 30 hectares supplémentaires entre 2005 et 2009. Les surfaces comptabilisées comme urbanisées correspondent à l'ensemble du terrain utilisé par la construction et ses abords. **Parmi ces terrains construits de 2000 à 2009, plus de 35 ha (soit 63 %) ont consommé des terres agricoles ou naturelles.** Les autres constructions ont été réalisées à l'intérieur du tissu déjà urbanisé, sur des terrains non

Figure 97 / Emprise des consommations foncières entre 1957 et 2010 et leur vocation

Figure 98 / Consommation effective de terres agricoles ou naturelles sur les périodes 2000-2004 et 2005-2009, source : fichier communal des permis de construire et vérification sur géoportail.gouv.fr



liés à l'agriculture ou non boisés. Un tableau situé en annexe du document récapitule pour chaque commune l'emprise des terrains construits, par période.

Cette consommation d'espaces agricoles ou naturelles s'est effectuée majoritairement dans les communes rurales (65%). Les opportunités de construire dans les dents creuses à l'intérieur des limites sont restreintes, avec de plus une rétention foncière (potager des habitations adjacentes, préservation d'une vue par les voisins, etc...).

Ces surfaces urbanisées sont majoritairement à vocation d'habitat.

Cependant une augmentation de la consommation foncière à vocation d'activités est constatée dans la deuxième moitié des années 2000. Cette évolution importante s'explique par la construction de deux centres équestres, extrêmement consommateurs d'espace sur Auvilliers (2,5 ha) et sur Beauchamps (3 ha). Cependant, cette consommation d'espace ne signifie pas perméabilisation des sols, cette dernière étant réduite aux boxes à chevaux et hangars de stockage.

Par ailleurs, des constructions à vocation d'équipements ont vu le jour comme la station d'épuration d'Ouzouer ou à La Morinne en 2005.

En revanche, les autres équipements ne sont pas consommateurs d'espaces agricole et naturel : des extensions d'école à Ladon, une extension de la salle polyvalente à Villemoutiers, la construction de

la Mairie en 2002 et de la Marpa en 2006 en plein coeur de bourg de Nesploy, le groupe scolaire et ses annexes sportives au centre de Quiers.

La consommation d'espace s'est accentuée au cours des dernières décennies. La tendance est passée d'un habitat dense à un habitat beaucoup moins dense avec des parcelles de plus en plus grandes.

• **SYNTHÈSE : PLUSIEURS FAÇONS DE SE DÉVELOPPER ET LEURS CONSÉQUENCES EN TERME D'ÉTALEMENT URBAIN**

> **Une implantation diffuse**

› Une partie importante des constructions s'implante au fur et à mesure des disponibilités du foncier et des ventes de terrains. Il en résulte une urbanisation au coup par coup guidée par une logique d'opportunité(s).

Spatialement cette urbanisation se construit :

- proche d'habitations existantes mais clairement à distance (comme pour Beauchamps, Fréville, Quiers, ...),
- à partir d'un noyau existant de type corps de ferme ou maison isolée (c'est le cas pour Mézières et Ladon),
- le long d'une route (par exemple à Villemoutiers, Nesploy, Ladon, Bellegarde, ...).

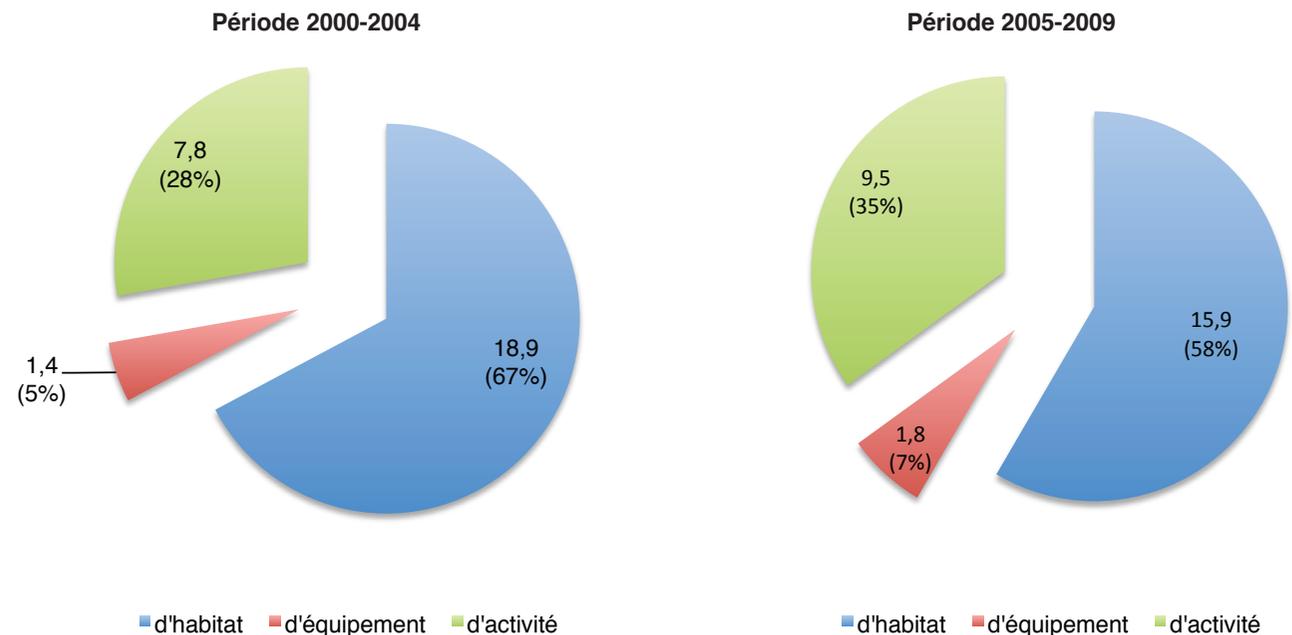


Figure 99 / Vocation des surfaces urbanisées sur les périodes 2000-2004 et 2005-2009, source : fichier communal des permis de construire et vérification sur géoportail.gouv.fr

Les nouvelles constructions viennent se greffer les unes aux autres pour former un ruban de maisons.

› Cette urbanisation a le mérite de laisser le marché de la construction s'auto-gérer et ne demande qu'une anticipation en réseaux ((eau, électricité, protection incendie, voie assainissement des eaux usées) de la part des communes. Par conséquent, cette solution répond uniquement à une logique individuelle tout en étant coûteuse pour la collectivité.

Cet étalement urbain est très consommateur de foncier.

De plus, souvent ce type d'urbanisation est associé à une typologie d'habitat unique, de faible densité soit une maison individuelle isolée et souvent en milieu de parcelle.

L'urbanisation diffuse favorise donc l'étalement urbain au sens législatif post-Grenelle 2.

> Une implantation sous forme de 'poche'

› L'urbanisation sous forme de poche consiste à créer une 'enveloppe' que l'on vient combler suivant une logique de distribution rationnelle par exemple sous forme de lotissement. Il en résulte un groupe de constructions organisées de part et d'autre d'un espace public (route ou place). Cette pratique est largement répandue sur le territoire : Ouzouer, Nesploy, Fréville, Auvilliers, Ladon, Bellegarde et Quiers.

Les espaces publics sont souvent réduits à la voirie, ne laissant aucune place à un espace collectif diversifié.

› Bien souvent, les poches se situent à l'extérieur de l'enveloppe du tissu urbain. Elles nécessitent

un long linéaire de réseaux, souvent à créer. Elles définissent une entité parfois différente de celle du bourg (c'est le cas du lotissement de La Morinne sur la commune d'Auvilliers-en-Gâtinais).

De ce fait, ce mode d'urbanisation peut favoriser l'étalement urbain et peut affaiblir la cohésion d'un bourg.

> Une implantation dans le tissu urbain

› De nombreuses constructions s'implantent à l'intérieur de l'enveloppe que forme le tissu bâti existant. Plusieurs types d'opérations sont possibles : des constructions neuves implantées dans les dents creuses ou des rénovations de bâtiments voire d'îlots urbaines.

Un tissu urbain lâche, comme à Moulon, ou un tissu plus dense, par exemple à Chapelon, Bellegarde et Quiers, offrent de nombreuses possibilités de constructions.

› La densification du tissu urbain consomme l'espace 'déjà urbanisé' de la ville ou du bourg, au sens législatif post-Grenelle 2. Ce type d'urbanisation utilise les réseaux en place, ou nécessite un renforcement des réseaux existants.

b. Une diminution de la taille des terrains à bâtir

D'après les données PERVAL de juin 2012, sur la période 2001-2005, 48% des terrains à bâtir concernés par des transactions immobilières ont une superficie comprise entre 900 et 1499 m², 14% concernent des terrains entre 600 et 899 m², 15 % entre 1500 à 2499 m² et 16% entre 2500 à 5000 m². Seulement 7% concernent des petits terrains de moins de 600 m².

Sur la période suivante (2006-2010), la tendance

est explicite : les terrains à bâtir vendus ont réduit leur surface. 70 % des ventes concernent des terrains d'une surface comprise entre 600 et 899 m². Le tiers restant concerne des terrains entre 900 et 1499 m².

Cette tendance reflète le constat à l'échelle du département ou celle de l'agglomération Montargoise, où il y a une augmentation de 4% pour le nombre de terrains ayant une surface comprise entre 600 et 899 m² ainsi qu'une très forte augmentation des terrains ayant une surface inférieure à 600 m², passant de 18% à 24%. Les terrains compris entre 900 et 1499 m² reste stables autour de 25%.

On peut donc conclure à une surface médiane de terrain à bâtir sur le Bellegardois autour de 800 m², avec une mixité dans l'offre de terrains à bâtir et une tendance à la baisse de leur surface.

4. LES POSSIBILITÉS D'ÉVOLUTION DE L'URBANISATION POUR LES ANNÉES À VENIR

a. Des surfaces constructibles conséquentes au regard des documents d'urbanisme en vigueur

• LE RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME

Deux communes n'ont pas réalisé de document d'urbanisme spécifique à leur territoire : Auvilliers-en-Gâtinais et Chapelon.

Sur ces communes, aucune zone constructible n'est définie par avance par les élus. Les parcelles où toute nouvelle construction est possible sont soumises à l'appréciation des services de l'État qui s'appuient sur la notion de «Partie Actuellement Urbanisée»¹ (PAU). C'est à dire qu'une nouvelle construction peut s'implanter uniquement sur une parcelle qui se trouve :

- à côté de parcelles déjà construites ainsi que dans les espaces interstitiels à l'intérieur de la trame bâtie,
- et accessible depuis le domaine public,
- et desservie par les réseaux.

Les critères ne tiennent pas systématiquement compte de l'enveloppe physique du bourg et des notions d'intégration du bâti dans le site comme expliqués au Chapitre PAYSAGE de ce rapport.

Aussi cette constructibilité est soumise au règlement national d'urbanisme.

Le bureau d'études s'est basé sur la notion de PAU pour estimer les surfaces constructibles.

• LES CARTES COMMUNALES

Cinq communes ont élaboré une carte communale sur leur territoire. Mézières-en-Gâtinais et Moulon ont approuvé leur document d'urbanisme en 2007 ; Villemoutiers en 2006 ; Fréville-du-Gâtinais et Beauchamps-sur-Huillard en 2004.

L'élaboration d'une carte communale permet à la commune de définir une zone où toute nouvelle construction est autorisée. Le règlement qui s'y applique est le règlement national d'urbanisme.

Ces surfaces constructibles sont généralement de petite taille et inscrites à l'intérieur d'une enveloppe définie.

• LES PLANS LOCAUX D'URBANISME ET LE PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Parmi les douze communes de l'intercommunalité, quatre ont élaboré un Plan Local d'Urbanisme sur leur territoire communal. C'est le cas de Nesploy qui a approuvé son PLU en 2008 et d'Ouzouer-sous-Bellegarde, approuvé en 2007. Les communes de Quiers-sur-Bezone et Bellegarde ont réalisé un PLU intercommunal sur le territoire des deux communes. Ce document a été approuvé en 2007.

Ladon a réalisé son Plan d'Occupation des Sols en 1992. Plusieurs révisions ont eu lieu depuis.

Les POS, PLU et PLUi (Plan Local d'Urbanisme intercommunal) permettent aux communes de définir un projet communal qu'elles peuvent décliner en plusieurs zones à vocation différentes. Les zones permettent également une hiérarchisation de l'urbanisation dans le temps avec des zones immédiatement constructibles (zone U, UA, UI, etc.) et des zones à urbaniser à court, moyen ou long terme

(zone NA du POS ou AU du PLU).

Les zones constructibles immédiatement contiennent un potentiel pour accueillir de nouveaux logements. Les zones à urbaniser correspondent à une réserve foncière.

La taille et l'importance des surfaces constructibles sont très variables (cf. figure plus loin 'Zones constructibles au regard des documents d'urbanisme en vigueur').

• LE SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIAL DU PAYS DE BEAUCE GÂTINAIS EN PITHIVIERS

Le Document d'Orientation Générale (DOG) du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Beauce Gâtinais en Pithiviers émet les orientations générales suivantes en matière de consommation foncière :

« *Le souci de préserver les zones d'agriculture productive, de limiter les déplacements et l'étalement urbain, de préserver les paysages naturels et de valoriser le patrimoine architectural et urbain amène en effet :*

- à concentrer le développement de l'habitat sur les pôles les mieux équipés. Ce sont donc les pôles urbains puis les pôles locaux équipés qui sont amenés à accueillir la plus grande part de l'offre nouvelle en logements.
- à rechercher la densification du tissu urbain existant (terrains disponibles en diffus ; « dents creuses ») avant d'envisager de nouvelles extensions urbaines.
- à limiter leurs extensions urbaines à un nombre limité de pôles, généralement 1 ou 2 par commune, et sous réserve qu'une démarche paysagère et architecturale oriente les constructions sur le territoire communal.

1 Cf. Article L.111-1-2 du Code de l'Urbanisme
PLU intercommunal du Bellegardois / Rapport de présentation

- [...] »

Le SCoT définit également un seuil maximal en terme de consommation foncière, ce qu'il appelle les «objectifs-cibles». Ce seuil est placé à 78 hectares d'ici 2029. **Les habitants du Bellegardois ne devront donc pas consommer plus de 80 hectares en 20 ans. Ce seuil concerne uniquement la consommation foncière en extension du tissu urbain.** De ce fait, la construction de logements intervenant sur du foncier situé dans le tissu déjà urbanisé n'entre pas dans les «objectifs-cibles» définis par le SCoT.

La consommation maximale des 78 hectares ne pourra se faire qu'en deux temps (39 hectares maximum pour chaque décennie).

Une répartition de ces surfaces est imposée aux communes de l'intercommunalité en favorisant les pôles structurants.

b. De nombreuses surfaces pouvant accueillir de nouveaux logements

• LES ESPACES INTERSTITIELS : DENT CREUSE ET SECTEUR NON CONSTRUIT

> Définition

À l'intérieur de ce tissu urbain constructible, de nombreuses parcelles ne sont pas construites.

Parmi ces parcelles non construites se distinguent les dents creuses des secteurs non construits :

- **Une dent creuse** est une surface non construite, inscrite à l'intérieur du tissu urbain, située entre plusieurs constructions existantes, desservie par les infrastructures routières et équipée des réseaux. Une dent creuse est de petite taille, généralement de la taille d'une

ou deux parcelle(s), et peut être construite au coup par coup sans gêner l'urbanisation des autres parcelles non construites.

- **Un secteur non construit** possède les mêmes caractéristiques qu'une dent creuse, mis à part sa surface importante (à l'échelle d'un groupe de parcelles) qui nécessite une organisation d'ensemble pour optimiser la construction sur le site.

> Distinction entre occupation et vocation

› Leur occupation est variée. Ces terrains non construits peuvent être des parcelles à usage agricole (culture, champs ou serres, ...), domestique (terrasse, jardin, potager, verger, pré ...), délaissé (friche, dépôt, ...) ou public (route, place, équipement public, etc.).

Cependant, leur classement en zone urbaine les rend constructibles immédiatement. Elles sont donc susceptibles d'accueillir de nouveaux logements, à l'exception des places publiques et équipements publics (place, terrain de sport, etc.).

L'occupation actuelle n'empêche pas la constructibilité de demain.

• UNE RÉTENTION FONCIÈRE IMPORTANTE

L'analyse des dents creuses et secteurs non construits est un calcul théorique des possibilités de construction à venir.

L'occupation actuelle peut perdurer de nombreuses années sur ces terres, n'apportant aucun nouveau logement dans les prochaines années. Seule la volonté des propriétaires (par le dépôt d'un permis de construire) permet de changer l'occupation du sol. Tout ce qui est à vocation constructible ne devient pas systématiquement bâti. C'est ce qu'on appelle la rétention foncière.

À l'échelle du Pays de Beauce Gâtinais en Pithiviers, le Document d'Orientations Générales du Schéma de Cohérence Territoriale estime « **un taux maximal de rétention foncière de 1,5** ».

Généralement, cette rétention foncière s'évalue en comparant les possibilités de construction depuis la mise en place des documents d'urbanisme et les constructions réalisées au moment de l'évaluation.

À l'échelle du Bellegardois, on constate aujourd'hui qu'une 50^{aine} d'hectares constituent un potentiel constructible à l'intérieur des bourgs et des hameaux équipés. Pour autant, les constructions des dernières décennies ne sont pas venues s'y implanter. Les documents d'urbanisme sont récents et ne permettent pas de définir un taux de rétention foncière propre au territoire. Cependant, les rencontres et ateliers avec les élus locaux et professionnels de l'habitat, confirment ce constat : il apparaît que les parcelles situées en périphérie des villages et des hameaux se vendent facilement à l'inverse de celles situées en centre bourg ou en centre-ville subissant une rétention foncière importante.

• UN POTENTIEL CONSTRUCTIBLE IMPORTANT

> Près de 1800 nouveaux logements possibles

• Plus de 95 hectares constructibles concentrés sur le pôle structurant...

L'ensemble des zones urbaines constructibles à vocation d'habitat, des cartes communales et des PLU en vigueur en 2010, couvre une superficie de 460 hectares.

À l'intérieur de ces zones, les dents creuses et les secteurs non construits (identifiés par les bureaux

d'études) représentent 95 hectares, soit 20 % des zones urbaines peuvent accueillir de nouvelles constructions.

Quiers concentre une part importante de ces espaces interstitiels : sous forme de grands secteurs non construits ; sous forme de dents creuses dans le tissu peu dense et résidentiel en limite avec Bellegarde.

Chapelon concentre une part également importante de dents creuses (7 %) due à l'absence d'enveloppe constructible pré-définie. Sans enveloppe, de nombreuses possibilités en constructions sont à priori autorisées.

À cela s'ajoutent les zones à urbaniser à moyen et long terme, à vocation d'habitat. Elles représentent presque le double de superficie : 86 hectares.

• ... Un potentiel de plus de 4000 habitants supplémentaires

Pour avoir un ordre d'idée du nombre d'habitants potentiels, la densité moyenne d'un nouveau quartier, type lotissement, est d'environ 10-12 logements par hectare.

Les 95 hectares disponibles immédiatement (à vocation d'habitat) pourraient donc accueillir 950 nouveaux logements. En poursuivant la tendance

actuelle de 2,3 personnes par logement, les zones constructibles immédiatement peuvent accueillir près de 2 190 nouveaux habitants dans les prochaines années ; celles à ouvrir à l'urbanisation : 1980 nouveaux habitants.

Malgré une rétention foncière certaine, la capacité d'accueil de nouveaux logements est très conséquente. Le nombre de nouveaux habitants devra être croisé avec les capacités des équipements (notamment des écoles), des réseaux et les emplois.

Figure 100 / Surfaces pouvant accueillir de nouvelles constructions en décembre 2010, en hectares

	Auvilliers-en-Gâtinais	Beauchamps-sur-Huillard	Bellegarde	Chapelon	Fréville-du-Gâtinais	Ladon	Mézières-en-Gâtinais	Moulon	Nesploy	Ouzouer-sous-Bezone	Quiers-sur-Bezone	Villemoutiers	Totaux (ha)
Documents d'urbanisme en vigueur	RNU	Carte Com.	PLUI	RNU	Carte Com.	POS	Carte Com.	Carte Com.	PLU	PLU	PLUI	Carte Com.	
Zone urbaine constructible immédiatement...													
...à vocation d'habitat	-	32,00	103,00	-	19,00	85,30	21,30	30,30	28,20	18,80	96,70	26,20	461
dont Dent creuse	4,60	1,57	3,92	7,05	2,50	4,85	3,04	3,50	3,14	2,24	8,44	2,47	47 10%
dont Secteur non construit	0,00	3,92	4,61	1,50	3,70	1,40	0,65	0,52	3,95	1,60	22,20	4,28	48 10%
Zone à urbaniser constructible à court ou moyen terme...													
...à vocation d'habitat	-	-	54,00	-	-	15,00	-	-	7,10	-	9,50	-	86

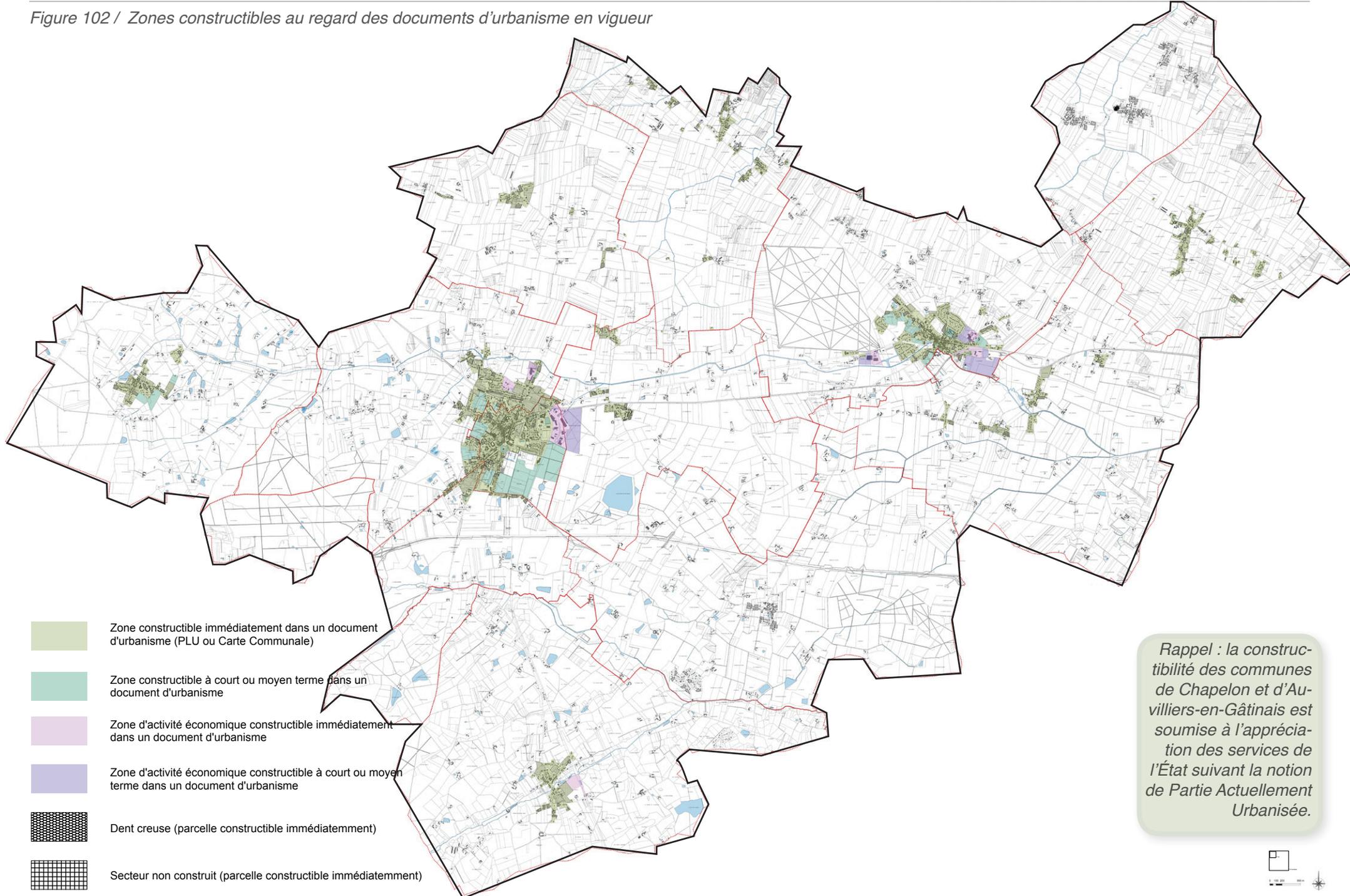
• **40 HECTARES À VENIR POUR
ACCUEILLIR DE NOUVELLES ENTREPRISES**

Aujourd'hui les surfaces à vocation économique (zones industrielle ou artisanale des documents d'urbanisme) sont largement occupées. Seulement 5 hectares sont disponibles immédiatement d'après les documents d'urbanisme en vigueur. Cependant, 16 hectares sont en train de s'ouvrir à l'urbanisation (sur la commune d'Ouzouer à côté de la ZA de Bellegarde). Et 20 hectares sont en attente sur Ladon (d'après le POS en vigueur).

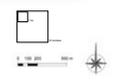
Figure 101 / Surfaces pouvant accueillir de nouveaux équipements à vocation industrielles ou commerciales d'après les documents d'urbanisme en vigueur en décembre 2010, en hectares

	Auvilliers-en-Gâtinais		Beauchamps-sur-Huillard		Bellegarde		Chapelon		Fréville-du-Gâtinais		Ladon		Mézières-en-Gâtinais		Moulon		Nesploy		Ouzouer-sous-Bezonde		Quiers-sur-Bezonde		Villemoutiers		Totaux (ha)	
Documents d'urbanisme en vigueur	RNU	Carte Com.	PLUI	RNU	Carte Com.	POS	Carte Com.	Carte Com.	PLU	PLU	PLUI	Carte Com.														
Zone urbaine constructible immédiatement...																										
...à vocation d'activité économique	-	4,70	12,00	-	-	10,30	-	-	-	3,00	6,60	-														37
dont surfaces disponibles		4,70	0,00			?				0,00	?															5 13%
Zone à urbaniser constructible à court ou moyen terme...																										
...à vocation d'activité économique	-	-		-	-	20,10	-	-	-	16,30	-	-														36

Figure 102 / Zones constructibles au regard des documents d'urbanisme en vigueur



Rappel : la constructibilité des communes de Chapelon et d'Auwilliers-en-Gâtinais est soumise à l'appréciation des services de l'État suivant la notion de Partie Actuellement Urbanisée.



5. SYNTHÈSE ET ENJEUX

L'analyse de la consommation de l'espace révèle une consommation foncière importante durant les 60 dernières années, concentrée sur la dernière décennie. Au vu des documents d'urbanisme en vigueur, cette consommation foncière est possible pour les années à venir, bien au-delà même des tendances actuelles.

Les villes et bourgs regroupent une partie importante des terrains disponibles à la construction, sous forme de dents creuses et de secteurs non construits, cependant, une partie subit une rétention foncière importante et une autre partie de ces secteurs est située à l'extérieur des enveloppes bâties, sur des terres agricoles ou naturelles.

Les enjeux qui découlent de ce chapitre sont donc :

- La prise en compte des possibilités de construction dans les dents creuses et les secteurs non construits.
- L'extension modérée des tissus urbains, afin de conserver la qualité des limites des bourgs et villes et limiter la consommation foncière.
- La préservation des terres agricoles et naturelles afin de conserver le potentiel agronomique du territoire ainsi que l'identité rurale du Bellegardois chère à l'ensemble des élus.

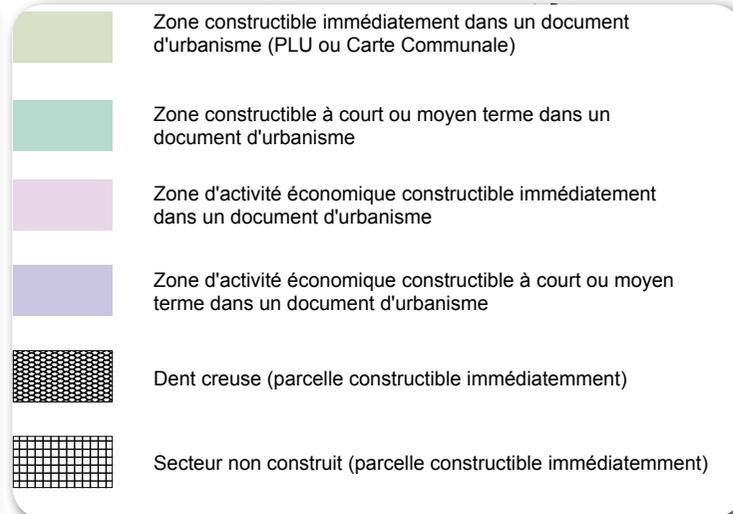


Figure 103 / La localisation des dents creuses et des secteurs non construits sur le pôle structurant Quiers - Bellegarde



CHAPITRE 6. POPULATION, FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ LOCAL DU LOGEMENT ET CONDITIONS D'HABITAT

1. L'OBJECTIF DU CHAPITRE

Comprendre l'évolution démographique, appréhender le fonctionnement, l'état et l'évolution du parc de logements pour définir les besoins des habitants présents et futurs, pour anticiper l'offre foncière nécessaire et pour évaluer les conséquences sur les autres thématiques (équipement, transports, vie économique, vie sociale, etc.).

Ce chapitre aborde cette grande thématique habitat en la décomposant par micro-thématiques, comme suit :

- l'évolution de la population,
- l'état du parc de logements existants,
- la production de logements,
- le marché de l'accession,
- la mobilisation des prêts à taux zéro,
- le marché du locatif,
- l'hébergement des populations spécifiques.

Chaque micro-thématique est synthétisée en fin de sous-chapitre.

Pour le bonheur des lecteurs, une synthèse est proposée à la fin du chapitre, relatant les caractéristiques, le fonctionnement et les besoins de chaque catégorie de ménages. **L**

2. ANALYSE DE L'ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE

Sources : RGP 1975, 1982, 1990, 1999 et enquêtes de recensement 2008 (INSEE), FILOCOM 2007 (fourni par la DREAL) et 2009 (fourni par la DDT) ; Plan Départemental de l'Habitat du Loiret - juillet 2011 (Conseil Général).

a. Le Bellegardois : un territoire très attractif

• UNE RÉPARTITION DE LA POPULATION CONTRASTÉE

La communauté de communes du Bellegardois (CCB) compte 6 992 habitants en 2008. **La répartition de la population est contrastée, avec une nette concentration sur les communes centres:** Bellegarde, Quiers et Ladon ont chacune plus de 1000 habitants.

Bellegarde et Quiers-sur-Bézonde représentent à elles-deux 41 % de la population de la communauté ; respectivement 1700 et 1153 habitants.

Ladon est la troisième commune d'importance avec 1360 habitants (19 % de la population communautaire).

Les communes rurales affichent chacune moins de 500 habitants. L'ensemble des 9 communes rurales représente 40 % de la population communautaire.

Les deux pôles structurants de Quiers / Bellegarde et Ladon se distinguent par le poids de leur population à l'échelle de la communauté de communes.

Autour, les communes rurales sont moins peuplées.

Evolution de la population par commune depuis 1982

	1982	1990	1999	2008	1999-2008
Auvilliers-en-Gâtinais	273	280	306	343	1,3%
Beauchamps-sur-Huillard	276	266	334	410	2,3%
Bellegarde	1425	1442	1559	1700	1,0%
Chapelon	167	221	234	285	2,2%
Fréville-du-Gâtinais	132	165	170	179	0,6%
Ladon	1084	1212	1104	1359	2,3%
Mézières-en-Gâtinais	207	210	183	260	4,0%
Moulon	162	172	179	179	0,0%
Nesploy	218	195	298	364	2,2%
Ouzouer-sous-Bellegarde	219	256	259	263	0,2%
Quiers-sur-Bézonde	814	898	970	1153	1,9%
Villemoutiers	398	543	483	497	0,3%
CC Bellegarde	5375	5860	6079	6992	1,6%
					0,6%
					0,7%

Source : INSEE RGP 1982, 1990, 1999, 2008

• UNE ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE TRÈS DYNAMIQUE

La CC du Bellegardois connaît une augmentation de population depuis 1975, bien qu'irrégulière. Cette croissance est plus soutenue dans les années 1980 et dans les années 2000.

Population : elle comprend la population des résidences principales, la population des communes de la communauté ainsi que les personnes sans abri ou vivant dans des habitations mobiles.

La communauté de communes bénéficie d'une croissance particulièrement dynamique en comparaison avec celle du département.

Sur la dernière période inter-censitaire, **le taux d'évolution est positif pour les douze communes du territoire.**

Plus en détail, les plus dynamiques se situent sur la frange nord et sud-ouest. Mézières-en-Gâtinais en tête, suivi de Ladon, Chapelon, Nesploy et Beauchamps-sur-Huillard qui ont un taux supérieur à 2% d'évolution. Cette évolution est due à une forte attractivité du territoire : le solde migratoire est important, associé à un solde naturel positif.

Les communes au centre du territoire connaissent une évolution plus modérée.

Une exception, Moulon n'a pas eu d'évolution démographique pendant la dernière décennie. Cependant, de nombreux habitants se sont installés sur la commune à la fin des années 70. Aujourd'hui la population vieillit, le solde naturel est négatif, le solde migratoire arrive tout juste à contrer la perte de population.

• UN SOLDE MIGRATOIRE BIEN SUPÉRIEUR À LA MOYENNE DÉPARTEMENTALE

Sur l'ensemble de la communauté de communes, la croissance démographique s'appuie jusqu'en 1999 sur un solde apparent excédentaire qui compense un solde naturel négatif.

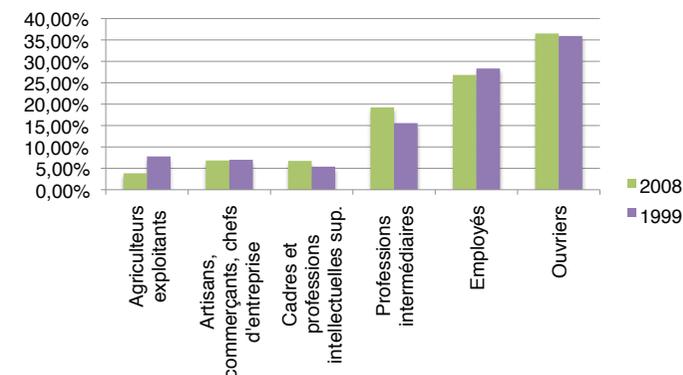
Sur la dernière période intercensitaire, cette tendance se poursuit. Pour autant, trois exceptions: **Moulon, Ouzouer et Villemoutiers sont les seules communes qui subissent un départ de population plus important que les arrivées.** Ce solde migratoire négatif explique leur faible évolution démographique.

Comparaison de la population active âgée de 15 à 64 ans selon la catégorie socio-professionnelle en 2008

	CC Bellegarde	Loiret	France
Agriculteurs exploitants	3,85%	1,30%	1,71%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	6,83%	4,52%	5,60%
Cadres et professions intellectuelles sup.	6,74%	13,46%	14,65%
Professions intermédiaires	19,25%	24,89%	23,89%
Employés	26,82%	28,18%	29,15%
Ouvriers	36,51%	27,01%	23,84%

Source : INSEE RGP 1999, 2008

Comparaison de la population active âgée de 15 à 64 ans selon la catégorie socio-professionnelle en 1999 et 2008



Source : INSEE RGP 1999, 2008

Taux d'évolution démographique annuelle, en %

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Auvilliers-en-Gâtinais	0,1%	0,3%	1,0%	1,3%
Beauchamps-sur-Huillard	-2,3%	-0,5%	2,6%	2,3%
Bellegarde	-0,3%	0,1%	0,9%	1,0%
Chapelon	-1,4%	3,6%	0,6%	2,2%
Fréville-du-Gâtinais	-0,2%	2,8%	0,3%	0,6%
Ladon	3,2%	1,4%	-1,0%	2,3%
Mézières-en-Gâtinais	0,2%	0,2%	-1,5%	4,0%
Moulon	1,7%	0,8%	0,4%	0,0%
Nesploy	-0,3%	-1,4%	4,8%	2,2%
Ouzouer-sous-Bellegarde	0,3%	2,0%	0,1%	0,2%
Quiers-sur-Bézonde	0,6%	1,2%	0,9%	1,9%
Villemoutiers	-1,3%	4,0%	-1,3%	0,3%
CC Bellegarde	0,3%	1,1%	0,4%	1,6%
Loiret	1,3%	1,0%	0,7%	0,6%
France	0,5%	0,5%	0,4%	0,7%

Source : INSEE RGP 1975, 1982, 1990, 1999, 2008

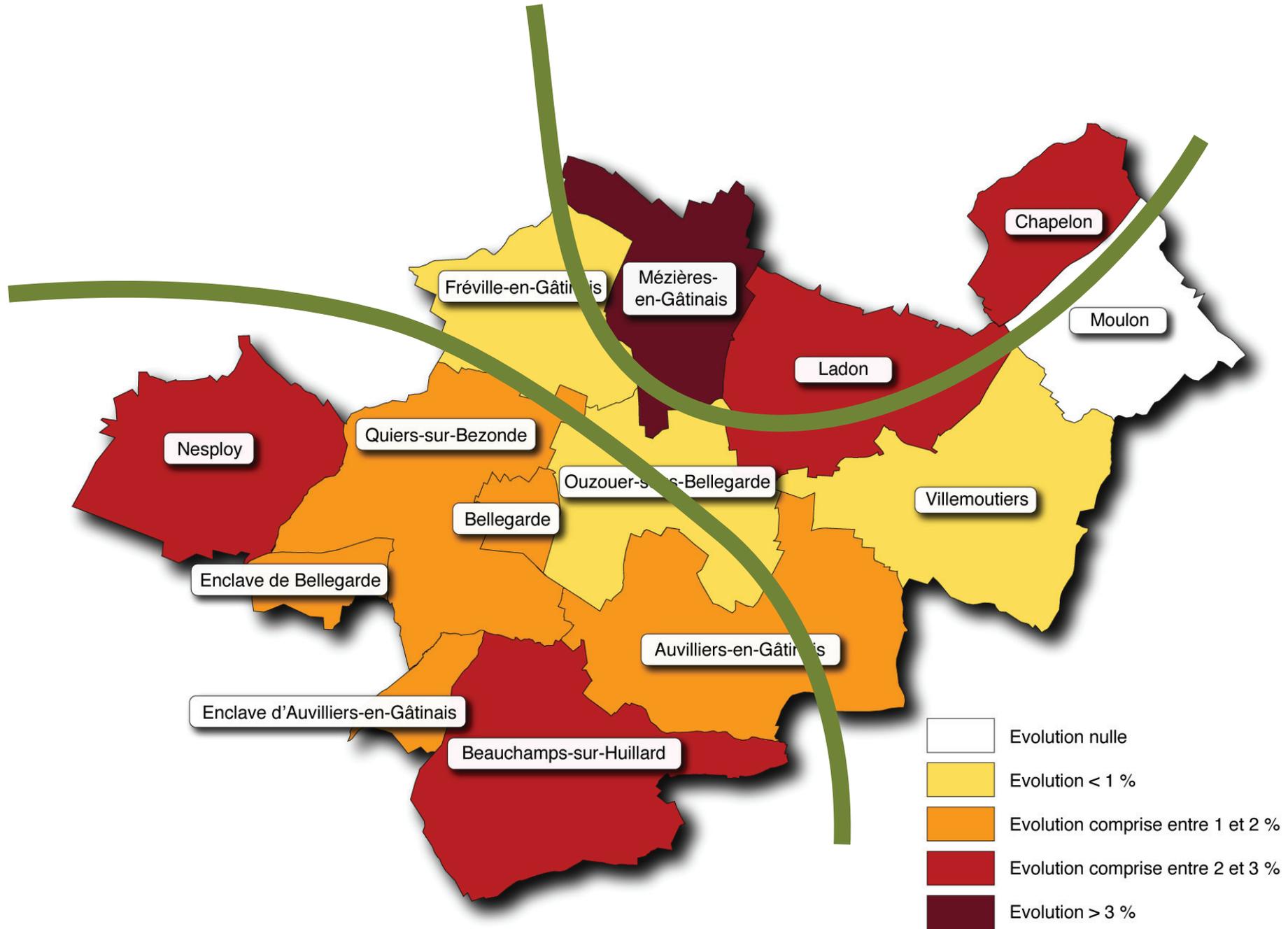


Figure 1 / Évolution de la population par commune sur la période 1999-2008

Source : INSEE RGP 2008

À l'exception de ces trois communes, les neuf autres sont très attractives, avec en tête Mézières, Chapelon et Ladon.

Ce phénomène est caractéristique de la communauté de communes puisque le solde apparent est bien supérieur à celui du Loiret ou de la France depuis les années 90. **Dans son ensemble le Bellegardois est un territoire très attractif.**

• UN SOLDE NATUREL EN ÉVOLUTION

À partir de 1999, le solde naturel devient positif et alimente également la croissance démographique.

Plus précisément, l'évolution du solde naturel est la conséquence d'une baisse progressive de la mortalité sur les trente dernières années associée à une augmentation des naissances. **Dans l'ensemble la population rajeunit.**

Depuis les années 2000, le taux de natalité est systématiquement positif sur l'ensemble des communes. Seule Bellegarde est atypique car les naissances ne compensent pas le taux de mortalité.

Taux d'évolution annuels dus au solde naturel en %

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
CC Bellegarde	-0,2%	-0,2%	-0,1%	0,2%
Loiret	0,5%	0,5%	0,4%	0,5%
France	0,4%	0,4%	0,4%	0,4%

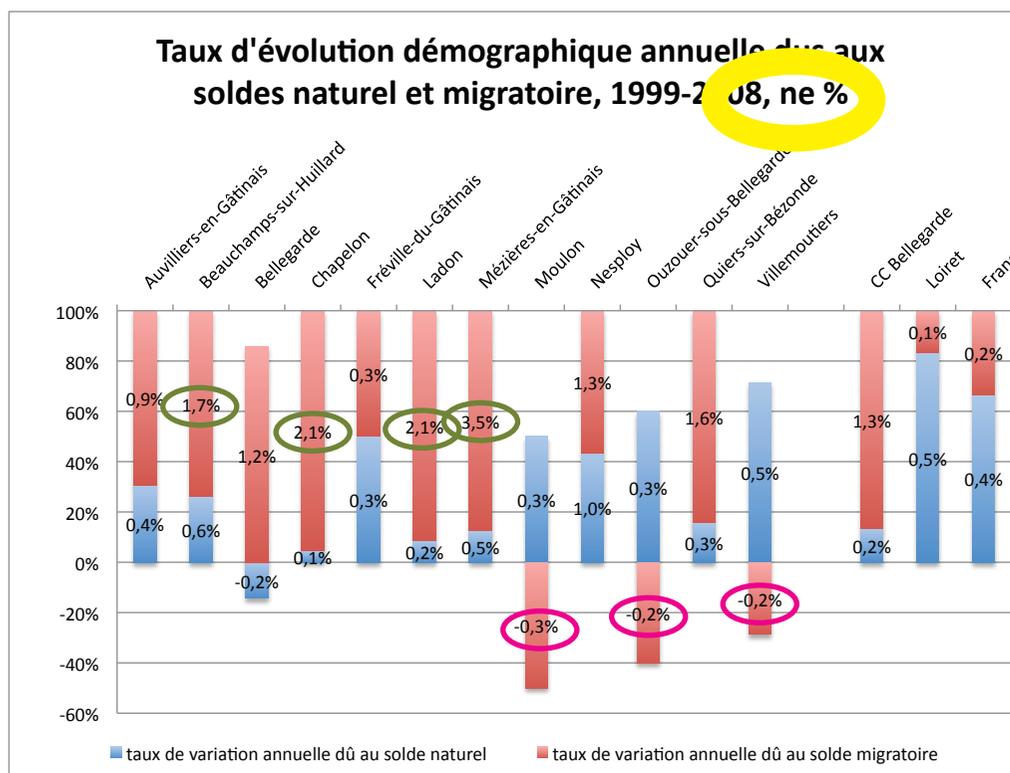
Taux d'évolution annuels dus au solde migratoire en %

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
CC Bellegarde	0,6%	1,3%	0,5%	1,3%
Loiret	0,8%	0,5%	0,3%	0,1%
France	0,0%	0,1%	0,0%	0,3%

Evolution des taux de natalité et de mortalité sur la CC du Bellegardois, en ‰

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2008
Taux de natalité	10,8%	11,2%	9,8%	12,6%
Taux de mortalité	13,3%	13,0%	11,0%	10,2%

Source : INSEE RGP 1975, 1982, 1990, 1999, 2008



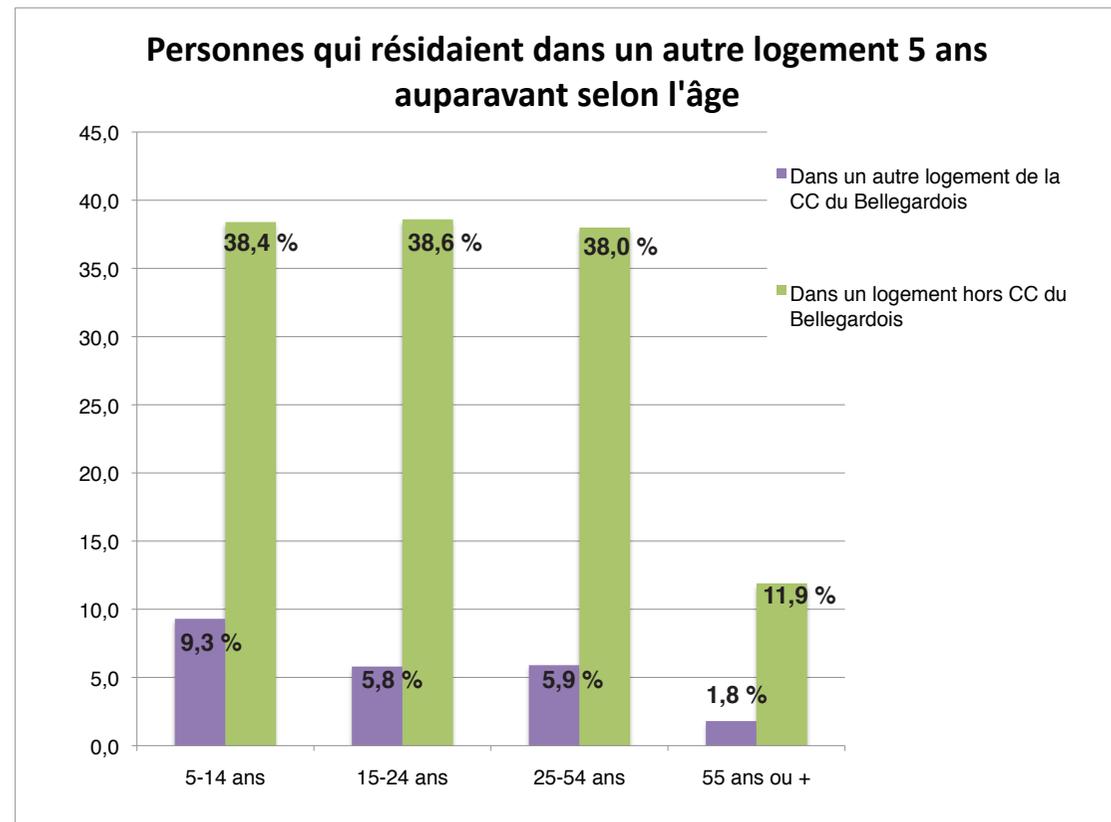
Source : INSEE RGP 1999, 2008

a. Le Bellegardois : des jeunes ménages et des familles parmi les nouveaux arrivants

• **LES NOUVEAUX ARRIVANTS ONT MOINS DE 50 ANS**

L'évolution positive du taux de natalité s'explique sur la communauté par l'arrivée de jeunes ménages avec enfants ou susceptibles d'en avoir.

Le graphique ci-contre montre en effet que les personnes qui résidaient à l'extérieur de la communauté de communes 5 ans auparavant sont principalement des jeunes ménages (25-54 ans) et des enfants.



Source : INSEE RGP 2008

Solde naturel : différence entre le nombre de naissances et le nombre de décès enregistrés au cours d'une période (INSEE)

Solde migratoire ou apparent : différence entre le nombre de personnes entrées sur un territoire donné et le nombre de personnes qui en sont sorties, au cours de la période considérée. Il est obtenu par différence entre la variation totale de la population au cours de la période considérée et le solde naturel.

Personnes de 5 ans ou plus habitant 5 ans auparavant :

	2007	%	2008	%
		6 473	100,0	6 528	100,0
• Le même logement	4 222	65,2	4 300	65,9
• Un autre logement de la CC	331	5,1	323	4,9
• Hors territoire de la CC, dans le département	1 225	18,9	1 250	19,1
• Un autre département de la même région	45	0,7	46	0,7
• Une autre région de France métropolitaine	614	9,5	565	8,7
• Un Dom	15	0,2	15	0,2
• Hors de France métropolitaine ou d'un Dom	22	0,3	29	0,4

Source : INSEE RGP 2007 et 2008

• **UN TIERS DE LA POPULATION A MOINS DE 30 ANS**

La part des 45-59 ans augmente significativement entre 1999 et 2008, de 2,2 points. Les jeunes de 0 à 14 ans aussi, plus faiblement de 1,9 points.

En revanche, la part des personnes de plus de 60 ans chute de 4,3 points comme celle des 15-44 ans qui diminue de 1,6 points entre 1999 et 2008.

Cependant, la population du canton est relativement jeune puisqu'**un tiers de la population a moins de 30 ans en 2008**. Cette part s'accroît entre 1999 et 2008, à l'inverse des tendances départementale et nationale.

• **UN VIEILLISSEMENT PARMI LES PERSONNES DE PLUS DE 60 ANS**

La proportion des personnes âgées de plus de 60 ans reste supérieure aux moyennes départementale et nationale. Parmi elles, on constate une accentuation du vieillissement parmi ces personnes.

La part des 60-74 diminue au profit des plus de 75 ans.

• **UN INDICE DE JEUNESSE EN PLEINE AUGMENTATION**

Cette modification de la structure démographique est particulièrement visible à l'analyse de l'**indice de jeunesse qui est passé de 0,72 en 1999 à 1,2 en 2008** (ce qui correspond à la moyenne nationale).

La carte montre que le phénomène de rajeunissement de la population bellegardoise ne concerne pas toutes les communes. Ainsi, avec un indice de jeunesse négatif, Mézières-en-Gâtinais et Ladon

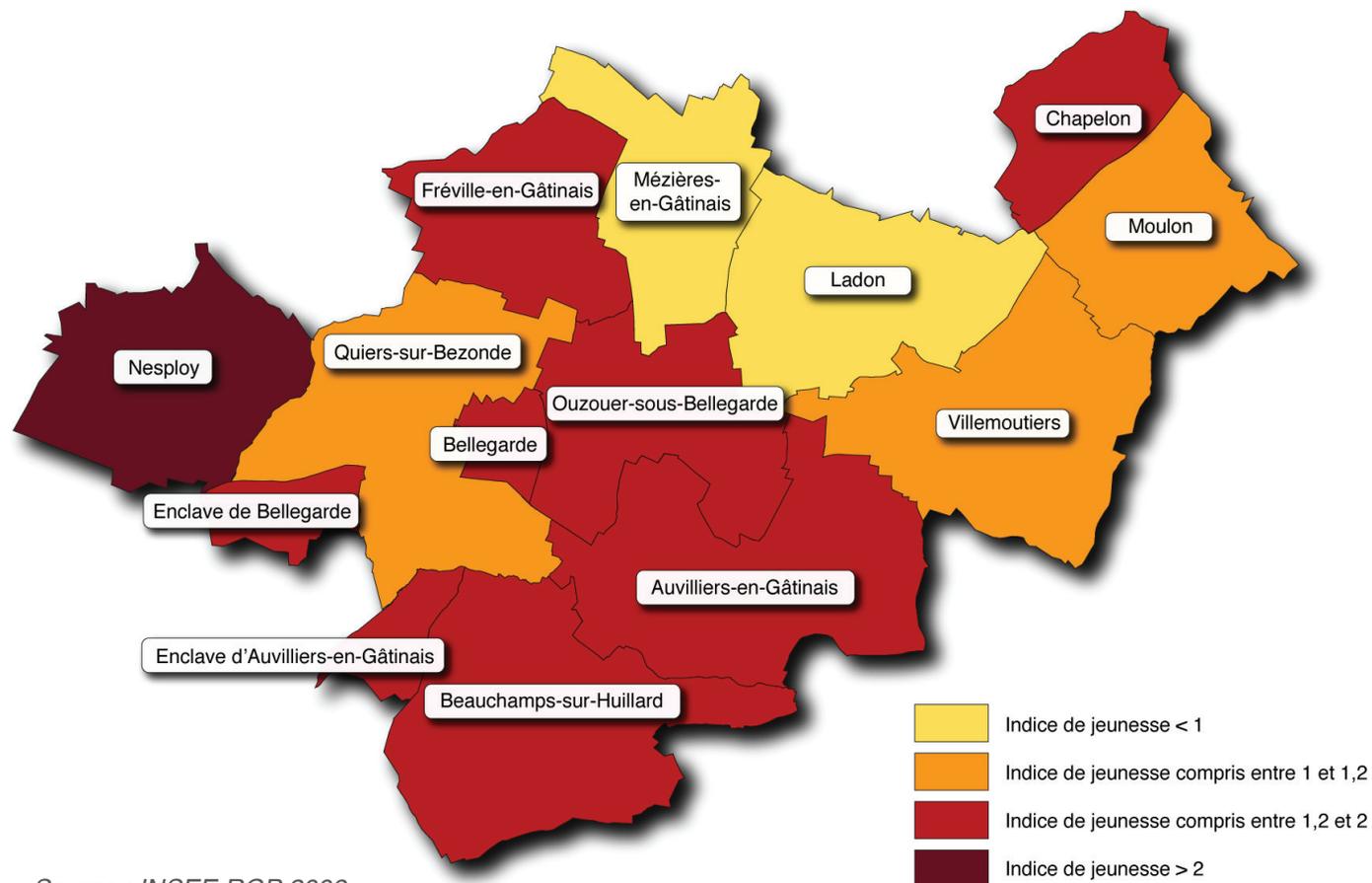
Comparaison de la population par âge en 1999 en %

	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans ou +
CC Bellegarde	17,5%	16,2%	20,7%	17,1%	19,0%	9,5%
Loiret	19,5%	20,3%	21,7%	18,3%	13,1%	7,1%
France	19,1%	20,4%	22,0%	18,2%	13,3%	7,0%

Comparaison de la population par âge en 2008 en %

	0-14 ans	15-29 ans	30-44 ans	45-59 ans	60-74 ans	75 ans ou +
CC Bellegarde	19,4%	15,3%	20,0%	19,3%	14,7%	11,4%
Loiret	18,9%	18,7%	20,2%	20,3%	13,3%	8,7%
France	18,5%	18,8%	20,5%	20,3%	13,3%	8,5%

Source : INSEE RGP 1999, 2008



Source : INSEE RGP 2008

Figure 1 / Indice de jeunesse par commune en 2008

Comparaison de l'indice de jeunesse

	1999	2008
CC Bellegarde	0,76	1,2
Loiret	1,2	1,5
France	1,15	1,18

Source : INSEE RGP 1999, 2008

Comparaison de la taille des ménages

	1999	2008
CC Bellegarde	2,37	2,37
Loiret	2,48	2,35
France	2,47	2,34

Source : INSEE RGP 1999, 2008

n'ont pas réussi à enrayer le vieillissement de leur population. D'autres communes comme Quiers-sur-Bézonde, Villemoutiers ou Moulon parviennent tout juste à l'équilibre.

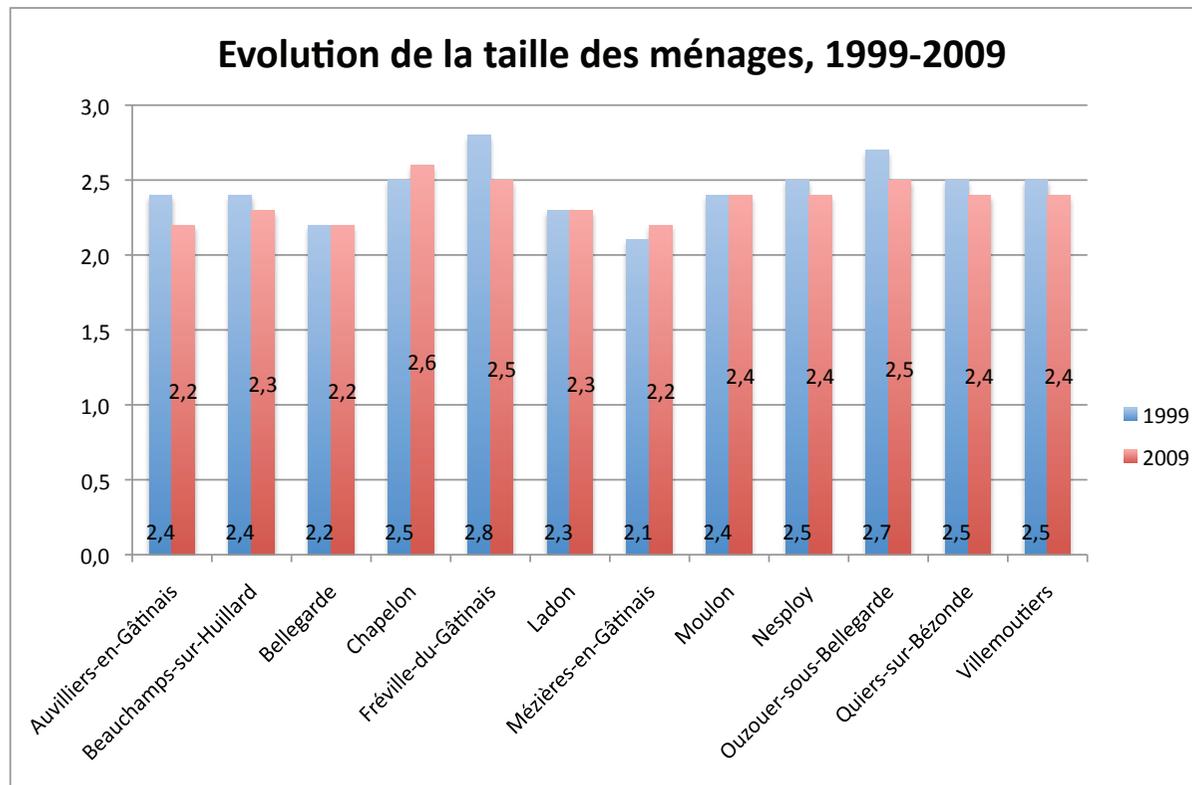
• **UNE TAILLE DES MÉNAGES CONSTANTE**

L'arrivée de familles sur le territoire s'est traduite par le rajeunissement de la population et a contribué à maintenir la taille des ménages, alors que la tendance générale en France est à la baisse.

Ce maintien est dû à un accroissement de la taille des ménages pour les communes de Chapelon et Mézières ainsi qu'à une majorité de communes qui héberge des familles plus nombreuses.

• **CONCLUSION**

Malgré les disparités constatées, la population du Bellegardois s'équilibre entre les personnes âgées de plus de 60 ans qui restent sur le territoire et les jeunes ménages avec enfants qui viennent s'y installer, avec un avantage numérique pour ces derniers.

Evolution de la taille des ménages, 1999-2009

Source : INSEE RGP 1999, 2009

Indice de jeunesse : proportion entre le nombre d'habitants âgés de moins de 20 ans et le nombre d'habitants âgés de plus de 60 ans

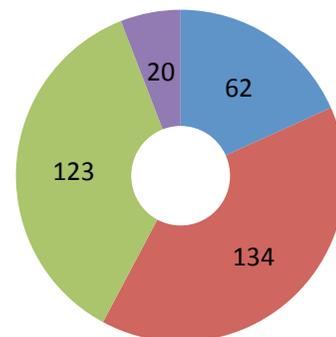
Taille des ménages : proportion entre le nombre d'habitants et le nombre de résidences principales

Revenu net moyen, 2007

	Revenu net moyen	% de foyers non imposés
Auvilliers-en-Gâtinais	18800	47%
Beauchamps-sur-Huillard	22295	42%
Bellegarde	16766	55%
Chapelon	23325	45%
Fréville-du-Gâtinais	20709	43%
Ladon	20107	45%
Mézières-en-Gâtinais	19391	45%
Moulon	20978	44%
Nesploy	19851	53%
Ouzouer-sous-Bellegarde	23582	41%
Quiers-sur-Bézonde	21780	42%
Villemoutiers	21375	40%
CCBell	20747	47%
Loiret	22998	40%
Region Centre	21776	43%

Source : INSEE RGP 2007

Nombre de ménages du parc public en fonction du revenu imposable de la personne de référence



- Revenu imposable inférieur à 30% du plafond HLM
- Revenu imposable compris entre 30 et 60% du plafond HLM
- Revenu imposable compris entre 60 et 100% du plafond HLM
- Revenu imposable compris entre 100 et 130% du plafond HLM

Source : DREAL Centre, enquête sur le parc locatif social au 1er janvier 2009 d'après les données FILOCOM 2007

a. Le Bellegardois : un territoire répondant aux besoins des jeunes ménages modestes

• UN REVENU FISCAL FAIBLE SUR LE TERRITOIRE

D'après les chiffres INSEE 2007, le revenu net moyen par foyer fiscal en 2008 sur la communauté de communes est de 20 504€, soit une moyenne nettement inférieure à la moyenne départementale (23 469€) et nationale (23 202 €). 49% des ménages ne sont pas imposables, contre 42% dans le Loiret.

D'après les données FILOCOM 2009, le Bellegardois concentre une population ayant un revenu fiscal compris entre 5 000 et 10 000 € de deux points supérieur à la moyenne départementale.

• LES MÉNAGES LES PLUS MODESTES SE CONCENTRENT SUR BELLEGARDE

Des disparités apparaissent entre Bellegarde et les autres communes. En 2007, Bellegarde concentre les familles ayant un faible revenu (16 766€). 55 % des foyers fiscaux ne sont pas imposables.

Nesploy, Mézières et Auvilliers ont également une part importante de foyers fiscaux non imposés (plus de 45%).

Chapelon se démarque : la commune a un revenu moyen net des ménages élevé (23 325 €). Cependant, 45 % des ménages ne sont pas imposés. Un fort écart de revenus existe entre les ménages les plus aisés et les plus modestes.

PLAI : Prêt locatif aidé d'intégration
(revenu < à 60% du plafond de ressources)

PLUS : Prêt locatif à usage social
(revenu compris entre 60% et 100% du plafond de ressources)

PLS : prêt locatif social

• **PRÈS D'1/3 DES MÉNAGES PEUVENT PRÉTENDRE À UN LOGEMENT TRÈS SOCIAL**

28% des ménages ont un revenu inférieur à 60 % des plafonds HLM.

Dans le parc public, près de deux tiers des ménages ont un revenu inférieur à 30 % des plafonds sociaux (données FILOCOM 2009).

• **LES MÉNAGES AUX FAIBLES REVENUS SONT MAJORITAIREMENT DES PROPRIÉTAIRES - OCCUPANTS**

Sur l'ensemble des personnes ayant des ressources inférieures au plafond PLAi, les propriétaires occupants sont les plus nombreux dans le Bellegardois. En effet, 448 ménages sont concernés. Les locataires sont proportionnellement moins concernés : 194 locataires du parc privé et 180 locataires du parc public.

Ce caractère est propre au territoire. Dans le Loiret, les ménages ayant un plafond bas sont davantage des locataires du parc social ou du parc privé.

• **UNE AIDE AU LOGEMENT SOLLICITÉE, NOTAMMENT DANS LE PARC PRIVÉ**

Les données de la caisse d'allocation familiale (CAF) de 2009 montrent que seulement 37 % des bénéficiaires d'une aide au logement, soit 146 foyers, sont dans le parc locatif social. Les 249 autres sont logés dans le parc privé.

Revenu des ménages (parc public et parc privé) par rapport aux plafonds HLM, 2009

nombre de ménages	<=30%	]30%-60%]	]60%-100%]	]100%-120%]	]120%-140%]	]140%-160%]	plus de 160%	n.r.
Statut d'occupation : total								
AUVILLIERS-EN-GATINAIS	162	s	31	50	27	15	s	20
BEAUCHAMPS-SUR-HUILLARD	191	s	38	62	27	17	13	25
BELLEGARDE	744	87	188	250	88	63	23	45
CHAPELON	105	s	18	30	s	12	s	20
FREVILLE-DU-GATINAIS	69	s	11	28	s	s	s	12
LADON	603	39	131	211	84	54	19	64
MEZIERES-EN-GATINAIS	115	12	17	37	s	13	11	15
MOULON	78	s	13	25	12	s	s	11
NESPLOY	140	14	33	44	17	s	s	16
OUZOUER-SOUS-BELLEGARDE	105	s	15	33	17	11	s	14
QUIERS-SUR-BEZONDE	497	30	98	177	60	48	25	59
VILLEMOUTIERS	206	11	38	74	25	23	s	26
CC BELL	3015	235	631	1021	383	276	141	327
% / population fiscale totale	8%	21%	34%	13%	9%	5%	11%	s
LOIRET	275321	21898	44690	82376	36035	27073	18850	44360
% / population fiscale totale	8%	16%	30%	13%	10%	7%	16%	0%

Source : DDT, données FILOCOM 2009

	Nombre d'allocataires ayant un revenu < au seuil de 942€			
	personne isolée	famille monoparentale	couple	total d'allocataires
AUVILLIERS-EN-GATINAIS	N.S.	5	N.S.	12
BEAUCHAMPS-SUR-HUILLARD	N.S.	N.S.	N.S.	7
BELLEGARDE	24	35	31	90
CHAPELON	N.S.	N.S.	N.S.	N.S.
FREVILLE-DU-GATINAIS	N.S.	N.S.	N.S.	N.S.
LADON	11	19	12	42
MEZIERES-EN-GATINAIS	N.S.	N.S.	N.S.	N.S.
MOULON	N.S.	N.S.	N.S.	N.S.
NESPLOY	N.S.	5	5	13
OUZOUER-SOUS-BELLEGARDE	6	N.S.	N.S.	10
QUIERS-SUR-BEZONDE	10	9	8	27
VILLEMOUTIERS	7	5	N.S.	14
CC DU BELLEGARDOIS	72	86	71	229

Source : CAF, 2009

• **11 % DES PROPRIÉTAIRES - OCCUPANTS CORRESPOND AU SEUIL ANAH «TRÈS MODESTE»**

Parmi les propriétaires occupants d'un logement de plus de 15 ans, plus de 208 personnes correspondent aux critères du seuil 1 «très modeste» de l'ANAH.

Toutes les communes sont concernées mais les plus touchées sont les pôles structurants avec plus de 35 personnes chacune, ce qui est à recouper avec la présence d'un tissu ancien dégradé et de nombreux ménages aux revenus modestes.

Les communes d'Auvilliers, Nesploy et Villemoutiers ont chacune plus de 15 ménages concernés.

A l'inverse, près de 80 % des propriétaires-occupants correspondent aux seuils «plafond majoré» ou «hors plafond» sur le territoire.

• **UNE PRÉDOMINANCE DES OUVRIERS ET DES EMPLOYÉS**

63% de la population active sont des ouvriers et des employés.

La structure de la population active évolue peu entre 1999 et 2008. La tertiarisation de l'économie certes participe à l'accroissement du nombre de cadres, de professions intellectuelles supérieures ainsi que des professions intermédiaires. A l'inverse, le nombre d'agriculteurs diminue sur cette même période.

> **Revenu brut moyen (d'après FILOCOM 2011)**

Le revenu brut moyen par unité de consommation des ménages est de 19 800€ sur le Bellegardois en

Le niveau de vie médian s'élève à 19 080 € annuels en 2009, soit 1590 € / mois.

Le seuil de pauvreté qui correspond à 60 % du niveau de vie médian de la population, s'établit à 954 € mensuels en 2009.

Un individu est considéré comme pauvre lorsqu'il vit dans un ménage dont le niveau de vie est inférieur au seuil de pauvreté.

	Total	statut d'occupation : propriétaire occupant				
		seuil ANAH 1 : plafond très social	seuil ANAH 2 : plafond de base	seuil ANAH 3 : plafond majoré	seuil ANAH 4 : hors plafond	seuil ANAH : n.r.
AUVILLIERS-EN-GATINAIS	111	15	13	27	56	.
BEAUCHAMPS-SUR-HUILLARD	134	11	15	39	69	.
BELLEGARDE	283	38	28	87	130	.
CHAPELON	82	8	12	20	42	.
FREVILLE-DU-GATINAIS	52	9	3	19	21	.
LADON	394	39	49	124	182	.
MEZIERES-EN-GATINAIS	90	10	13	24	43	.
MOULON	57	7	4	13	33	.
NESPLOY	88	14	14	19	41	.
OUZOUER-SOUS-BELLEGARDE	76	3	9	22	42	.
QUIERS-SUR-BEZONDE	311	36	32	95	148	.
VILLEMOUTIERS	160	18	24	45	73	.
CC BELL	1 838	208 11%	216 12%	534 29%	880 48%	.
DEP 45	149 413	11 180 7%	11 200 7%	34 640 23%	92 390 62%	3 0%

Source : DDT, données FILOCOM 2009, Seuils ANAH pour les propriétaires occupants d'un logement de plus de 15 ans

2011. Ce qui a augmenté depuis 2009 (16 500€). En 2009, le Bellegardois a des revenus faibles par rapport au Loiret (18 900 € brut moyen par ucm).

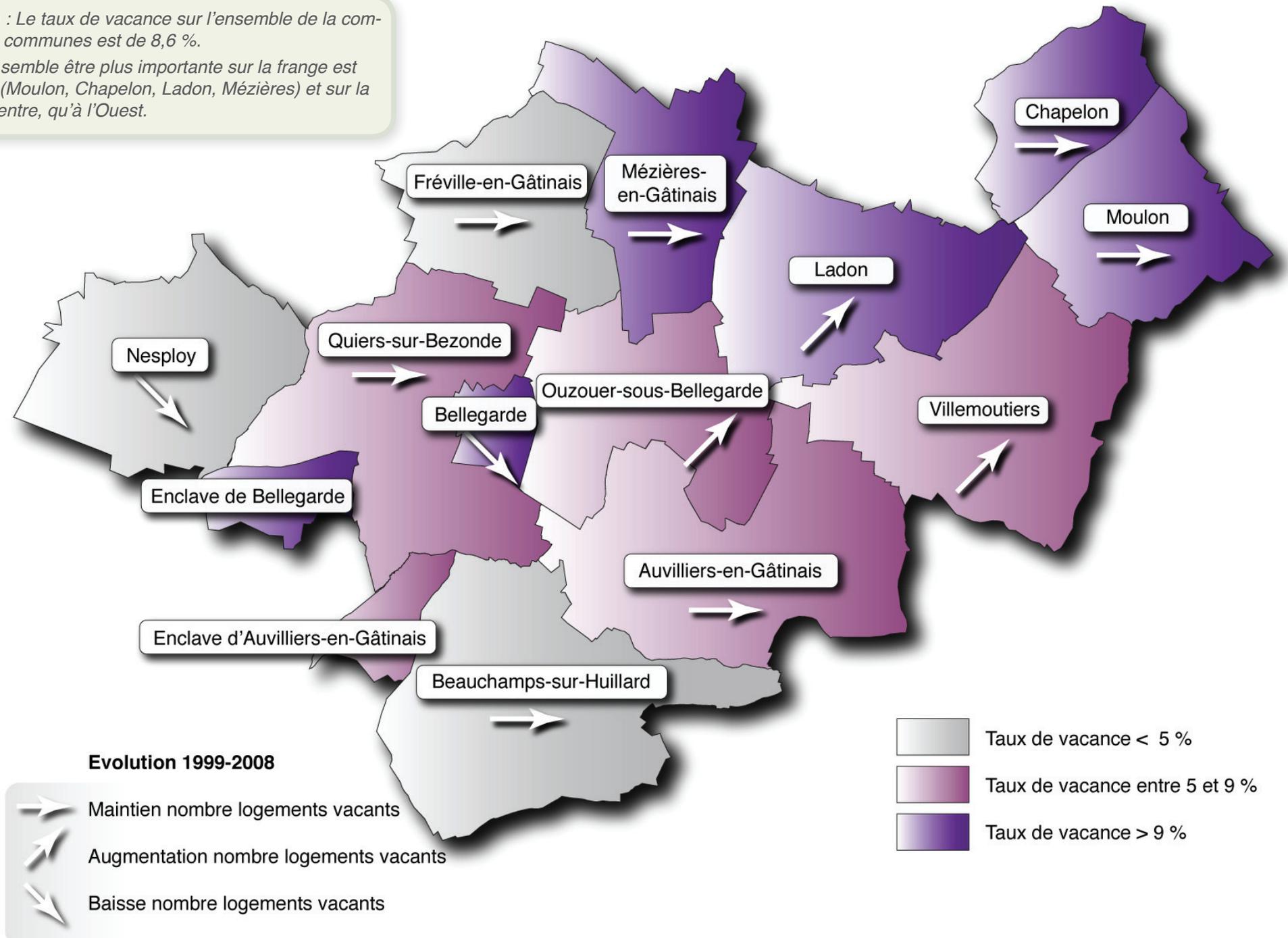
Les propriétaires occupants ont des revenus supérieurs aux locataires.

Les communes les plus aisées sont Ouzouer, Beauchamps et Villemoutiers.

Parmi les locataires, ceux du parc privé sont les plus aisés avec une moyenne de 15 400€, alors que ceux du parc public ont une moyenne annuelle brut de 12 800€. Les communes les plus aisées sont Villemoutiers et Beauchamps. Les locataires à Ouzouer ont des revenus très faibles.

Remarque : Le taux de vacance sur l'ensemble de la communauté de communes est de 8,6 %.

La vacance semble être plus importante sur la frange est du territoire (Moulon, Chapelon, Ladon, Mézières) et sur la commune centre, qu'à l'Ouest.



a. Synthèse de l'évolution démographique

- Une évolution de population importante depuis 10 ans sur le territoire masquant des différences selon les communes.
- Une croissance démographique qui repose essentiellement sur l'apport migratoire.
- Un rajeunissement de la population.
- Une extraordinaire constance dans l'évolution du nombre de personnes par ménage.
- Un relatif équilibre entre les plus de 60 ans et les ménages avec enfants.
- Une majorité de familles : près de 40% de 30-49 ans, 1/4 de plus de 60 ans, 1/6 de 15-29 ans.
- Un vieillissement parmi les plus de 60 ans.
- Une augmentation progressive des cadres et professions supérieures sur les dernières années.
- Une majorité de catégories socioprofessionnelles modestes : ouvriers, employés et professions intermédiaires.
- Une population aux revenus modestes parmi les nouveaux arrivants mais aussi parmi les propriétaires-occupants : 70% des ménages aux revenus inférieurs à 100% des plafonds de ressources, 8% inférieurs à 30% des plafonds de ressources
- De nouveaux arrivants composés majoritairement de familles, aux caractéristiques proches des habitants du territoire.
- De nouveaux arrivants provenant des communes proches du Bellegardois ou du bassin

de vie de Montargis et à peine 6% de la région parisienne.

- 40% travaillant sur la commune de résidence et 20% sur l'agglomération Montargoise.
- Quelques jeunes, souvent seuls ou en couples

3. L'ÉTAT DU PARC DE LOGEMENTS EXISTANTS

Sources : données INSEE RGP 1990, 1999, 2008 et 2009, FILOCOM 2009 et 2011.

a. Le parc de résidences principales

• UNE ÉVOLUTION DU NOMBRE DE RÉSIDENCES PRINCIPALES EN RELATION AVEC L'ÉVOLUTION DE LA POPULATION

La communauté de communes compte 3 938 logements dont plus de 3 000 en résidences principales en 2011.

Les pôles structurants polarisent 61 % du parc de résidences principales ; Villemoutiers, Beau-

champs et Auvilliers 18 % au total.

Les communes ayant une forte augmentation du nombre de résidences principales correspondent à celles ayant une évolution démographique importante ou un indice de jeunesse élevé. L'évolution du nombre de résidences principales sur les dernières décennies est la plus dynamique sur Ladon et Quiers (+135 logements), mais aussi Beauchamps (+ 60 logements), Nesploy (+ 55 logements) et Auvilliers (+ 50 logements).

Mézières a une forte évolution démographique mais non comparable à celle des résidences principales. On peut en déduire que de nombreux logements se sont libérés, laissés par la disparition de personnes âgées.

À l'inverse, Fréville a une forte évolution de résidences principales au regard de l'évolution démographique faible. Il semble que la population vivant déjà sur la commune s'installe dans un nouveau

logement sur le territoire (par exemple : décohabitation des jeunes ou divorce).

La création de logements peut être opérée également par le glissement du statut de résidence secondaire ou de logement vacant en résidence principale.

Effectivement, la progression de la diminution du nombre de résidences secondaires sur les communes correspond à l'augmentation du nombre de résidences principales aux mêmes périodes. C'est particulièrement flagrant sur les communes d'Auvilliers, où le nombre de résidences secondaires diminuent de - 50 % depuis 1990, de Chapelon (- 65 % sur la même période) et de Mézières (- 80 %).

Evolution des résidences principales depuis 1990

	1990		1999		2008	
Auvilliers-en-Gâtinais	101	57%	127	66%	153	75%
Beauchamps-sur-Huillard	116	48%	140	58%	179	68%
Bellegarde	646	86%	704	83%	731	85%
Chapelon	85	74%	93	79%	110	84%
Fréville-du-Gâtinais	53	72%	60	77%	70	82%
Ladon	486	77%	487	76%	592	82%
Mézières-en-Gâtinais	86	70%	88	71%	116	86%
Moulon	64	70%	75	78%	75	74%
Nesploy	81	53%	117	61%	136	70%
Ouzouer-sous-Bellegarde	88	83%	95	86%	103	86%
Quiers-sur-Bézonde	342	76%	388	80%	477	83%
Villemoutiers	191	82%	190	82%	206	84%
CC du Bellegardois	2339	74%	2564	77%	2949	81%
Loiret	219089	84%	248686	86%	276082	88%

Taux d'évolution entre 1990 et 2008 De population

2%	+52
2%	+63
1%	
1%	+ 25
2%	+17
1%	
2%	+30
1%	
3%	+55
1%	
2%	+135
0%	
1%	
1%	

Sources : INSEE, RGP 1990, 1999, 2008

• **LES CARACTÉRISTIQUES DES LOGEMENTS ET DE LEUR OCCUPATION**

> **Un parc caractéristique d'un territoire rural possédant des pôles d'appui**

Le parc de logement du Bellegardois est caractéristique d'un territoire rural.

90% du parc de résidences principales est composé de maisons individuelles, contre 68 % dans le Loiret (en 2008).

Le parc est maîtrisé pour l'écrasante majorité par des particuliers. Plus de 80 % des propriétaires des résidences principales sont des personnes physiques. 12 % sont des bailleurs sociaux ou des sociétés d'économie mixte. 120 logements, dont une 60^{aine} à Bellegarde (certainement les logements de l'ancien foyer personnes âgées) et une 20^{aine} à Ladon, sont des personnes morales (logement appartenant à la commune ou à une entreprise, une société civile immobilière, etc.).

69 % des occupants du parc de résidences principales sont des propriétaires, notamment sur les plus petites communes périphériques du plateau agricole ouvert telles que Chapelon, Fréville, Moulon qui ne possèdent pas du tout de locatif.

Cette quasi monotypologie nuit à la fluidité des parcours résidentiels sur les communes périphériques. Par ailleurs, le logement individuel est beaucoup plus consommateur d'espace.

Ce territoire rural possède des pôles de centralité ayant des caractéristiques plus urbaines: un parc locatif, des logements collectifs et quelques copropriétés qui apportent une variété dans l'offre de logements.

315 des 3088 résidences principales du territoire en 2011 sont sous forme de collectif, soit 10% seulement. 89 % de ces logements sont implantés sur les pôles structurants de Bellegarde, Quiers et Ladon. Les 36 logements collectifs restants (11%) sont répartis sur les communes rurales, tout en sachant que 22 logements correspondent à la MARPA de Nesploy.

Les locataires représentent un quart des occupants. Le parc locatif (public et privé) est localisé principalement sur les communes centres (Bellegarde, Quiers, Ladon) mais également sur les communes périphériques sud et ouest du territoire. Le parc locatif public se concentre sur les pôles struc-

turants (83%) où se situent commerces, services et équipements. Nesploy (avec la MARPA) et Auvilliers ont également une politique d'accueil de logements locatifs sociaux bien qu'aucune des communes du Bellegardois ne soit concernée par l'application de l'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains qui impose à certaines communes d'avoir au moins 20% de logements sociaux.

Le parc locatif est sous forme collective: 90 % des collectifs sont dédiés à la location, et surtout la location HLM. Le parc locatif privé représente 28% des logements collectifs mais possède davantage de logements individuels que le parc HLM.

Cette mixité apportée par le locatif améliore la fluidité résidentielle notamment pour l'hébergement des jeunes ménages, pas encore prêts pour l'accession, ou pour les personnes modestes qui n'y accéderont peut-être jamais.

Source : FILOCOM 2011

Statut des propriétaires des résidences principales

Auvilliers-en-Gâtinais	163	[11:20[	]0:11[		148	91%
Beauchamps-sur-Huillard	190	]0:11[	]0:11[		182	96%
Bellegarde	720	197	27%	61	8%	462	64%
Chapelon	106	0	0%	]0:11[	[100:150[	[94-100%[
Fréville-du-Gâtinais	75	]0:11[	]0:11[		72	96%
Ladon	619	69	11%	21	3%	529	85%
Mézières-en-Gâtinais	119	0	0%	0	0%	119	100%
Moulon	81	0	0%	]0:11[	[70:80[	[86-98%[
Nesploy	172	[20:30[	]0:11[	]0:11[	135	78%
Ouzouer-sous-Bellegarde	128	]0:11[	]0:11[		116	91%
Quiers-sur-Bézonde	506	34	7%	13	3%	459	91%
Villemoutiers	209	]0:11[	]0:11[		202	97%
CC Bell	3088	364	12%	119	4%	2605	84%

Nombre total	HLM ou SEM	Personne morale /autres	Personne physique
163	[11:20[	]0:11[	148 91%
190	]0:11[	]0:11[	182 96%
720	197 27%	61 8%	462 64%
106	0 0%	]0:11[	[100:150[[94-100%[
75	]0:11[	]0:11[	72 96%
619	69 11%	21 3%	529 85%
119	0 0%	0 0%	119 100%
81	0 0%	]0:11[	[70:80[[86-98%[
172	[20:30[	]0:11[	135 78%
128	]0:11[	]0:11[	116 91%
506	34 7%	13 3%	459 91%
209	]0:11[	]0:11[	202 97%
3088	364 12%	119 4%	2605 84%

Forme d'habitat des résidences principales

Source : FILOCOM 2011

	Nombre total	Collectif	Individuel	
Auvilliers-en-Gâtinais	163	0:11[	[150:163[	[92-99%[
Beauchamps-sur-Huillard	190	0:11[	[150:190[	[79-99%[
Bellegarde	720	194 27%	526 73%	
Chapelon	106	0:11[	[100:106[	[94-99%[
Fréville-du-Gâtinais	75	0:11[	[70:75[	[93-99%[
Ladon	619	63 10%	556 90%	
Mézières-en-Gâtinais	119	0:11[	[100:119[	[84-99%[
Moulon	81	0:11[	80 99%	
Nesploy	172	22 13%	150 87%	
Ouzouer-sous-Bellegarde	128	0:11[	[100:128[	[78-99%[
Quiers-sur-Bézonde	506	22 4%	484 96%	
Villemoutiers	209	0 0%	209 100%	
CC Bell	3088	315 10%	2773 90%	

Les deux bailleurs sociaux présents sur le territoire sont LOGEMLOIRET et VALLOGIS (anciennement HAMOVAL).

Répartition du parc de logements sociaux

Auvilliers-en-Gâtinais	12
Beauchamps-sur-Huillard	7
Bellegarde	208
Chapelon	0
Fréville-du-Gâtinais	2
Ladon	65
Mézières-en-Gâtinais	0
Moulon	0
Nesploy	11
Ouzouer-sous-Bellegarde	0
Quiers-sur-Bézonde	41
Villemoutiers	6

Source : Enquête sur le logement social au 1^{er}.01.2009

Maison individuelle récente à Fréville



Logements collectifs au-dessus des commerces à Bellegarde



Opération récente de petits collectifs à Bellegarde



> **Un parc adapté aux familles parmi les propriétaires-occupants**

Le parc tenu par les propriétaires-occupants, soit les 3/4 du parc de résidences principales, est davantage adapté aux familles, situations plus pérennes. En effet, l'acquisition de son logement demande une certaine stabilité professionnelle, souvent liée à une situation familiale plus accomplie qui touche davantage de personnes plus âgées avec enfants.

La majorité sont des logements individuels.

Les 3 et 4 pièces représentent 60 % des résidences principales du Bellegardois, soit 10 % de plus que dans le Loiret. **Les 5 pièces et plus, sont concentrés sur les communes périphériques** notamment celles accueillant des maisons isolées telles que Chapelon, Fréville, Mézières, Moulon, etc. **La taille moyenne des logements occupés par des propriétaires-occupants est de 4 pièces** (les T3 et T4 représentent 61 % du parc auxquels s'ajoute 25 % de grands logements).

La durée d'occupation est assez longue. **44 % des propriétaires-occupants restent 9 ans** dans leur logement et un quart de plus reste entre 5 et 9 ans. En comparaison, seulement un sixième des locataires restent si longtemps dans leur logement.

Les personnes de référence des occupants sont également plus âgées que dans le parc locatif. **La moyenne est de 59 ans**. La moitié des propriétaires-occupants ont plus de 60 ans et 35 % supplémentaires ont entre 40-59 ans.

Généralement, les propriétaires-occupants sont plus nombreux dans leur ménage. **La moyenne est de 2,45 personnes par ménage** avec une majorité de ménage de 2 personnes (39%) et une part forte de ménages de 3 et 4 personnes (30%).

> **Un parc locatif améliorant le parcours résidentiel des occupants**

Le parc occupé par les locataires répond à des situations moins pérennes ou transitoires pour beaucoup.

Ce parc touche des jeunes ménages en début de carrière ou arrivant nouvellement sur le territoire, des ménages en situation de décomposition familiale, des personnes en situation financière difficile ou ne permettant pas d'acquiescer un logement.

La durée d'occupation des logements est beaucoup plus courte. **47 % des locataires quittent leur logement au plus tard 1 ans après y être entrés**. Se distinguent les locataires du parc privé qui ont un taux de rotation plus rapide : la moyenne d'occupation est de 3,9 ans. Dans le parc locatif HLM, la moyenne est de 5 ans. Cette longue durée s'explique par le faible revenus des locataires: 58% des personnes attributaires ont des revenus inférieurs à 60% du plafond HLM (*Enquête sur le Parc Locatif Social au 1er janvier 2009*) ce qui peut expliquer qu'elles aient des difficultés à quitter le parc social pour se loger dans le parc privé ou accéder à la propriété. En cela, l'absence de mouvement dans le parc social constitue un frein à la réalisation des parcours résidentiels sur le territoire du Bellegardois.

La durée de vacance dans le parc social est extrêmement faible montrant une demande forte. Un logement est en moyenne vacant 10 mois. En revanche dans le parc privé, la durée de vacance est de 3,2 ans en moyenne, avec une vacance supérieure à 4 ans sur les communes périphériques du plateau agricole (Fréville, Mézières, Moulon et Villemoutiers). Sur l'ensemble des résidences principales, les logements de petite taille (1 à 2

pièces) représentent seulement moins de 10 % du parc. Les studios n'existent que sur les pôles structurants, là où se concentrent davantage de logements collectifs et sociaux. Dans le parc locatif, **la taille des logements est en moyenne: 3 pièces**. Mais le marché a une propension à produire ou utiliser des plus petits logements (T1 = 7 % du parc et T2 = 19%). La majorité de T3 et T2 (57%) offre des logements polyvalents. Ces derniers permettent aux jeunes couples de se loger ou ceux avec un enfant, ainsi qu'aux personnes âgées cherchant un logement plus petit qui répond à l'évolution de leur besoin. Les T4 restent tout de même importants avec 27% dans le parc privé et 33% dans le parc HLM.

La personne de référence des ménages est plus jeune (moyenne de 49 ans) que parmi les propriétaires-occupants. 44 des 52 occupants de moins de 25 ans sont dans le parc locatif. Les moins de 40 ans représentent 36 % du parc locatif (privé et public) alors qu'ils représentent à peine 15 % des propriétaires-occupants. À noter toutefois que **28% des locataires sont âgés d'au moins 60 ans**, soit plus de 230 ménages sur le Bellegardois. Parmi eux, il y a plus de 100 locataires de la MARPA de Nesploy et de l'EHPAD de Bellegarde.

Le revenu brut moyen par unité de consommation des ménages est plus faible dans le parc locatif. La moyenne est de 15 400€ dans le parc locatif privé et 12 800€ dans le parc locatif public.

Le Bellegardois compte 305 familles monoparentales en 2011, soit 10 % des ménages. On peut dire qu'elles sont peu nombreuses sur le territoire en comparaison avec le Loiret (12%) et la France métropolitaine (14%). 52 % des 305 familles sont logés dans le parc locatif (et davantage dans le parc locatif social).

Plus de deux-tiers des locataires ont 1 personne par ménage, constat accentué dans le parc HLM.

Le parc locatif privé possède en moyenne 2,31 personnes par ménage et le parc HLM, 2,11 personnes en 2011.

À partir de ces constats, il apparaît que le parc locatif est particulièrement important pour fluidifier le parcours résidentiel. Au sein des logements locatifs, le parc privé joue un rôle de tremplin dans le parcours des ménages. Le parc HLM joue, en plus, un rôle social dans la réponse aux situations plus difficiles.

> *Un décalage entre la taille des logements et celle des ménages*

En mettant en relation la taille des logements et celle des ménages, un décalage apparaît entre le nombre de personnes et le nombre de pièces.

Bien qu'il n'existe pas de convention dans le domaine, on peut considérer que les ménages cherchent un logement ayant le même nombre de pièces que le nombre de personnes, voire une pièce supplémentaire. Au-delà, le logement est très grand et plus cher au regard des besoins. Or, il y a quatre fois moins de petits logements (460 T1 et T2) que de ménages de 1 à 2 personnes (1986 ménages). À l'inverse, il y a plus de deux fois et demi de grands logements (1730 T4 et plus) que de ménages de 4 personnes et plus (630 ménages).

Il est important donc de développer l'offre en petits et moyens logements de types 2 et 3 afin d'apporter une mixité dans le parc de résidences principales, d'autant plus que ces logements sont polyvalents et répondent à un maximum de situations.

La production de logements depuis 1999 est dédiée à 58% à des propriétaires-occupants, 27 % à du

locatif HLM. Seulement 13 % (soit 55 logements) est destiné à de la location privée.

Le parc locatif semble attractif pour les occupants, compte tenu de la forte demande notamment dans le parc social. Il semble donc intéressant de développer le parc locatif sur le Bellegardois, y compris la location privée.

Opération de réhabilitation de 10 logements menée par Hamoval L à Ladon



Logements locatifs sociaux en habitat groupé à Quiers-sur-Bézonde



• **L'ÉTAT DES LOGEMENTS**

> *Un bâti traditionnel sur les communes du plateau agricole ouvert et sur les villes centres*

Le parc de résidences principales du Bellegardois est caractérisé par son ancienneté : **plus de 40 % des logements sont antérieurs à 1915** et plus de 60% du parc date d'avant 1974, année de la première réglementation thermique des logements. Donc au total 1880 logements ont une isolation thermique potentiellement faible, à moins que des travaux d'amélioration aient déjà été réalisés.

De même que pour les formes d'habitat et le statut d'occupation des habitants, proportionnellement au nombre de logements par commune, les communes les plus concernées par l'ancienneté du bâti sont les communes rurales périphériques qui ont un bâti traditionnel diffus sur le plateau agricole, à savoir : Mézières, Moulon, Chapelon et Fréville. Elles ont plus de 60 % de leur parc construit avant 1915 et Beauchamps et Villemoutiers plus de 50 % du parc.

En quantité, les communes regroupant le plus de logements anciens sont celles ayant un parc important : les trois communes pôles ainsi que Villemoutiers et Beauchamps.

> *Des logements plus récents sur les communes centres*

Quiers, Bellegarde puis Ouzouer et Nesploy ont un bâti assez récent (depuis 1999).

> *Un parc de qualité ordinaire*

2/3 du parc de logements du Bellegardois est d'état général ordinaire (défini par le classement cadastral).

Un logement sur quatre est même «assez confortable». Quiers contribue largement à rehausser la

Année de construction des résidences principales

Source : FILOCOM 2011

	Nombre total	<1915	1915-1948	1949-1967	1968-1974	1975-1981	1982-1989	1990-1998	> 1999
Auvilliers-en-Gâtinais	163	64 39%	]0:11[	]0:11[	[11:20[	40 25%	]0:11[	[11:20[	[11:20[
Beauchamps-sur-Huillard	190	101 53%	]0:11[	]0:11[	18 9%	[11:20[	12 6%	]0:11[	23 12%
Bellegarde	720	239 33%	50 7%	30 4%	139 19%	67 9%	38 5%	75 10%	81 11%
Chapelon	106	70 66%	]0:11[	]0:11[	]0:11[	]0:11[	]0:11[	]0:11[	]0:11[
Fréville-du-Gâtinais	75	46 61%	]0:11[	0	]0:11[	]0:11[	]0:11[	]0:11[	11 15%
Ladon	619	235 38%	29 5%	36 6%	[40:50[	118 19%	52 8%	[11:20[	90 15%
Mézières-en-Gâtinais	119	85 71%	]0:11[	]0:11[	]0:11[	]0:11[	]0:11[	]0:11[	]0:11[
Moulon	81	52 64%	]0:11[	]0:11[	]0:11[	]0:11[	]0:11[	]0:11[	]0:11[
Nesploy	172	69 40%	]0:11[	]0:11[	]0:11[	[11:20[	]0:11[	[30:40[	29 17%
Ouzouer-sous-Bellegarde	128	61 48%	]0:11[	]0:11[	]0:11[	]0:11[	]0:11[	]0:11[	30 23%
Quiers-sur-Bézonde	506	159 31%	34 7%	[30:40[	51 10%	[40:50[	58 11%	30 6%	97 19%
Villemoutiers	209	104 50%	]0:11[	]0:11[	[20:30[	]0:11[	38 18%	]0:11[	[11:20[
CC Bell	3088	1285 42%	167 5%	124 4%	307 10%	336 11%	251 8%	199 6%	417 14%

Classement cadastral des résidences principales

Source : FILOCOM 2011

	Nombre total	CC 1 à 3	CC 4	CC 5	CC 6	CC 7 et 8
Auvilliers-en-Gâtinais	163	0	]0:11[	[20:30[	123 75%	[11:20[[7-12%[
Beauchamps-sur-Huillard	190	0	]0:11[	52 27%	114 60%	[20:30[[11-15%[
Bellegarde	720	0	0	104 14%	590 82%	26 4%
Chapelon	106	0	]0:11[	[20:30[	73 69%	]0:11[[1-9%[
Fréville-du-Gâtinais	75	0	0	[11:20[	54 72%	]0:11[[1-13%[
Ladon	619	0	]0:11[	176 28%	408 66%	[20:30[[3-5%[
Mézières-en-Gâtinais	119	0	0	0 0%	[100:150[	]0:11[[1-8%[
Moulon	81	0	0	[11:20[	61 75%	]0:11[[1-12%[
Nesploy	172	0	]0:11[	31 18%	125 73%	[11:20[[6-11%[
Ouzouer-sous-Bellegarde	128	0	]0:11[	46 36%	69 54%	[11:20[[9-15%[
Quiers-sur-Bézonde	506	0	[11:20[	277 55%	178 35%	[30:40[[6-8%[
Villemoutiers	209	0	]0:11[	55 26%	125 60%	[20:30[[10-14%[
CC Bell	3088	0	[30:40[	827 27%	2032 66%	[150:200[[5-6%[

Le classement cadastral est un indicateur de la qualité globale du logement.

Cette classification est établie par la DGI à partir d'une nomenclature type comportant 8 catégories définies en fonction de l'impression d'ensemble dégagée, depuis les immeubles de grand luxe jusqu'aux très médiocres.

Catégories 1 à 4 (bleu) : grand luxe à confortable

Catégorie 5 (rouge) : assez confortable

Catégorie 6 (vert) : ordinaire

Catégorie 7 (violet) : médiocre

Catégorie 8 (violet) : très médiocre

La base de données FILOCOM définit un logement 'sans confort' comme un logement ne comportant ni baignoire, ni douche, ni WC.

Un logement 'tout confort' comporte une baignoire ou une douche, des WC ainsi que la chauffage central.

Les logements n'entrant pas dans l'une ces deux catégories sont considérés comme des logements avec 'confort partiel'.

moyenne communautaire. Cette caractéristique de Quiers est certainement liée au nombre important de logements construits récemment et une bonne réhabilitation du parc plus ancien.

S'ajoutent quelques logements d'un meilleur classement, ce qui permet à la communauté de communes d'atteindre les 1% de logements

«confortables», taux nettement inférieur au taux départemental de 5 %. Le Bellegardois n'accueille pas de logements luxueux.

Cependant, ces logements ont en général tout le confort nécessaire, à l'exception de 600 logements où le confort est partiel. Ce manque de confort (absence de pièce d'eau ou de toilettes dans le loge-

ment ou de chauffage central) n'est pour autant pas inquiétant dans la mesure où les travaux d'amélioration nécessaires pour la remise en état des logements et l'adaptation aux critères actuels de confort ne correspondent pas à des travaux lourds et particulièrement coûteux.

> **Plus de 170 logements médiocres et sans confort, davantage implantés sur les communes sud et ouest**

Entre 190 et 199 logements sont dans un état de médiocrité notable, soit 6% de l'ensemble du parc, alors que seulement 3% des logements du Loiret sont dans ce cas de figure. Les communes les plus touchées sont celles situées sur les périphéries sud et ouest (Beauchamps et Villemoutiers en tête puis Auvilliers, Ouzouer et Nesploy) où autour de 10 % du parc de chaque commune est d'un état «médiocre» ou «très médiocre».

Cet état de médiocrité va de paire avec la part de logements sans confort (ces derniers représentent 5 % du parc). Il correspond certainement à la part des logements construits dans les années après-guerre et avant la première réforme d'isolation thermique (1974), c'est-à-dire à des logements sans cachet traditionnel et ayant une mauvaise isolation. Les travaux de réhabilitation de ces logements sont nettement plus lourds.

> **Le parc locatif privé : le moins renouvelé**

Après l'analyse de l'année de construction des logements (données FILOCOM 2011), le parc le plus ancien concerne les logements locatifs appartenant aux collectivités territoriales (la médiane de l'année de construction de ces logements est 1880). En effet, ces logements font pour la plupart partie du patrimoine communal (logement de fonction des

Confort des résidences principales

Nombre total	Sans confort	Confort partiel	Tout confort
Auvilliers-en-Gâtinais	163	10% [1-6%]	109 67%
Beauchamps-sur-Huillard	190	19 10%	118 62%
Bellegarde	720	12 2%	544 76%
Chapelon	106	10% [1-9%]	71 67%
Fréville-du-Gâtinais	75	10% [1-13%]	43 57%
Ladon	619	29 5%	466 75%
Mézières-en-Gâtinais	119	10% [1-8%]	109 91%
Moulon	81	10% [1-12%]	55 68%
Nesploy	172	13 8%	125 73%
Ouzouer-sous-Bellegarde	128	10% [1-28%]	97 76%
Quiers-sur-Bézone	506	38 8%	393 78%
Villemoutiers	209	18 9%	157 75%
CC Bell	3088	169 5%	2258 73%

Source : FILOCOM 2011

écoles, du trésor public, etc.), souvent correspondant au bâti traditionnel.

Mis à part le locatif des collectivités territoriales, le parc locatif privé est ancien aussi. La médiane de l'année de construction est 1900. **Deux logements sur trois du parc privé locatif sont construits avant la dernière guerre** (58 % : constructions < 1915 et 9 % : constructions [1914 - 1948]).

Le parc des propriétaires-occupants est un peu plus récent. La médiane est 1960. 43 % du parc est construit avant 1915 et près de 40 % après 1975. La construction neuve compense le nombre de logements anciens.

Le parc locatif public est le plus récent avec 55 % de son parc construit après 1990. Et seulement 23 % du parc est construit entre 1968 et 1974.

De fait, la construction neuve pourvoit d'abord les propriétaires-occupants (58%), puis le parc

locatif HLM (27%) qui est très actif. Le parc locatif privé ne représente que 10 % des constructions post-1999.

> **Le parc locatif privé ancien comme tremplin vers un autre logement**

Le parc locatif privé concentre une part importante du bâti très ancien et dégradé du parc de résidences principales.

275 logements construits avant 1915 sont des locatifs privés sur les 1285 logements construits aux mêmes dates du parc de résidences principales.

30% de l'ensemble de résidences principales de classement cadastral 7-8 sont des logements du parc locatif de plus de 15 ans.

317 des 418 logements locatifs du parc privé de plus de 15 ans (construits avant 1995) sont très anciens (antérieurs à 1948) dont 38 sont sans confort et 52 en état «médiocre» ou «très médiocre».

Ce parc locatif accueille trois catégories de population : les nouveaux arrivants (seul ou en couple) qui s'installent dans ces logements avant de trouver un logement plus approprié ou d'accéder à la propriété ; les ménages en situations d'urgence type famille mono-parentale ou en instance de divorce ; les personnes âgées.

Les nouveaux arrivants sont identifiés par une population plutôt jeune puisque 37% des locataires de ce parc privé de plus de 15 ans ont moins de 39 ans. La rotation dans les logements est très rapide : 45% des occupants restent au plus tard un an dans le logement et 7% restent une année supplémentaire. 23% des ménages ont un revenu dépassant les 100 % des plafonds HLM.

15% des ménages du parc locatif privé de plus de 15 ans sont des familles monoparentales. D'un autre point de vue, 20% des familles monoparentales du Bellegardois se logent dans le parc locatif privé. La durée de vacance de ce parc étant plus important que dans le parc public, les familles trouvent plus rapidement à s'y loger.

30% des ménages du parc locatif privé ont des enfants de moins de dix-huit ans, dont la moitié ont des enfants de moins de six ans. En outre, 42% des ménages de ce parc ont des faibles revenus (inférieur à 60% des plafonds HLM). Ces données laissent à penser que ces ménages se logent dans le parc locatif privé le plus disponible et le moins coûteux, en attendant de se voir attribué un logement HLM.

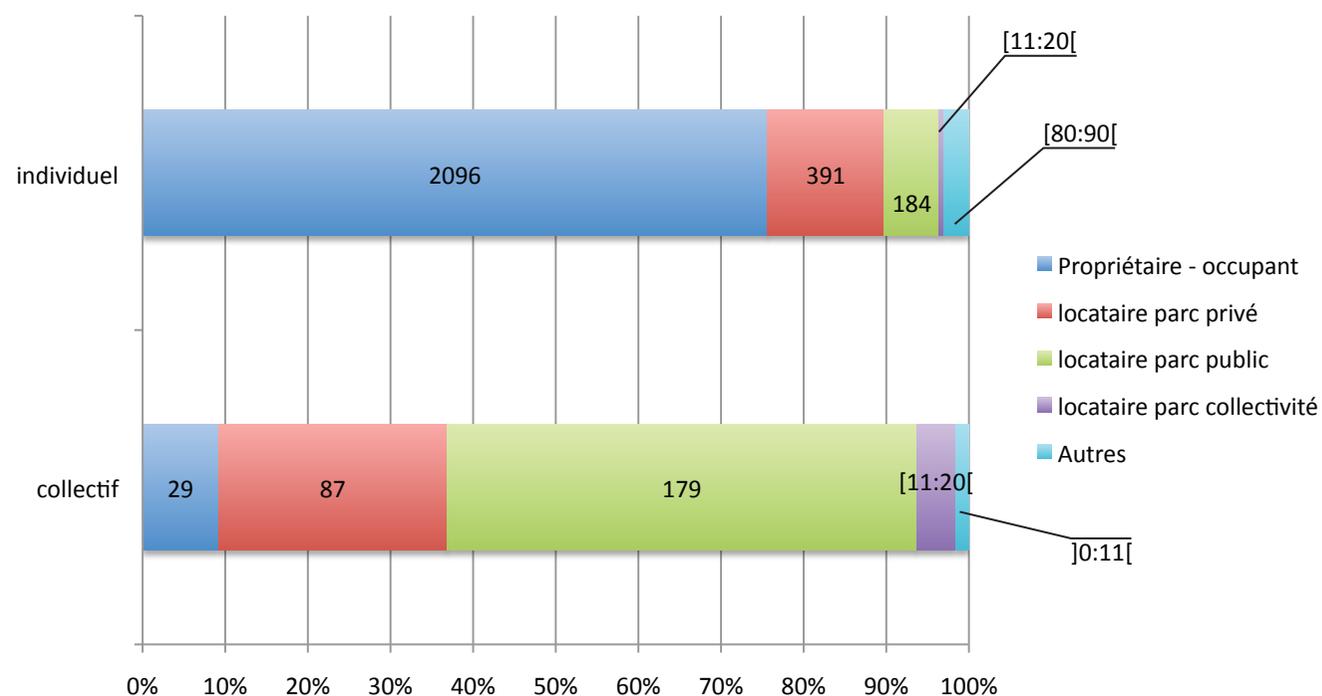
Le troisième cas de figure sont les personnes âgées (30% des locataires ont plus de 60 ans) en couple ou veuves qui sont des ménages bloqués dans leur parcours résidentiel car leur revenus sont très faibles. D'autant plus que 9% des locataires n'ont pas quitté leur logement depuis au moins 9 ans.

Année de constructions des résidences principales selon le statut d'occupation

Année de construction	Propriétaire - occupant		locataire parc privé		locataire parc public		locataire parc collectivité	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
< 1915	910	43%	275	58%	20	6%	22	71%
1915-1948	117	6%	42	9%	0	0%	0	0%
1949-1967	101	5%	[20-30[		0	0%	0	0%
1968-1974	194	9%	[20-30[		82	23%	0	0%
1975-1981	265	12%	25	5%	38	10%	0	0%
1982-1989	201	9%	18	4%	21	6%	0	0%
1990-1998	96	5%	[11-20[		88	24%	0	0%
≥ 1999	241	11%	55	12%	113	31%	0	0%
Total de logement	2125		478		363		31	

Source : FILOCOM 2011

Forme d'habitat des résidences principales selon le statut d'occupation



Source : FILOCOM 2011

> Le parc de copropriétés peu développé dans le Bellegardois

Le Bellegardois concentre très peu de logements en copropriété. Seulement 33 sont comptabilisés sur le territoire, dont 17 sur Bellegarde même.

Une grosse moitié sont des logements collectifs (18). Ce sont majoritairement des petites copropriétés de 2 à 4 logements, situées sur Auwilliers, Chapelon et les pôles structurants. Seulement Quiers et Bellegarde accueillent des copropriétés de logements plus importants (5 et 11 logements), pour de la location privée. **Ces logements peuvent correspondre à un investissement locatif, mais force est de constater que cette pratique reste peu courante dans le Bellegardois.**

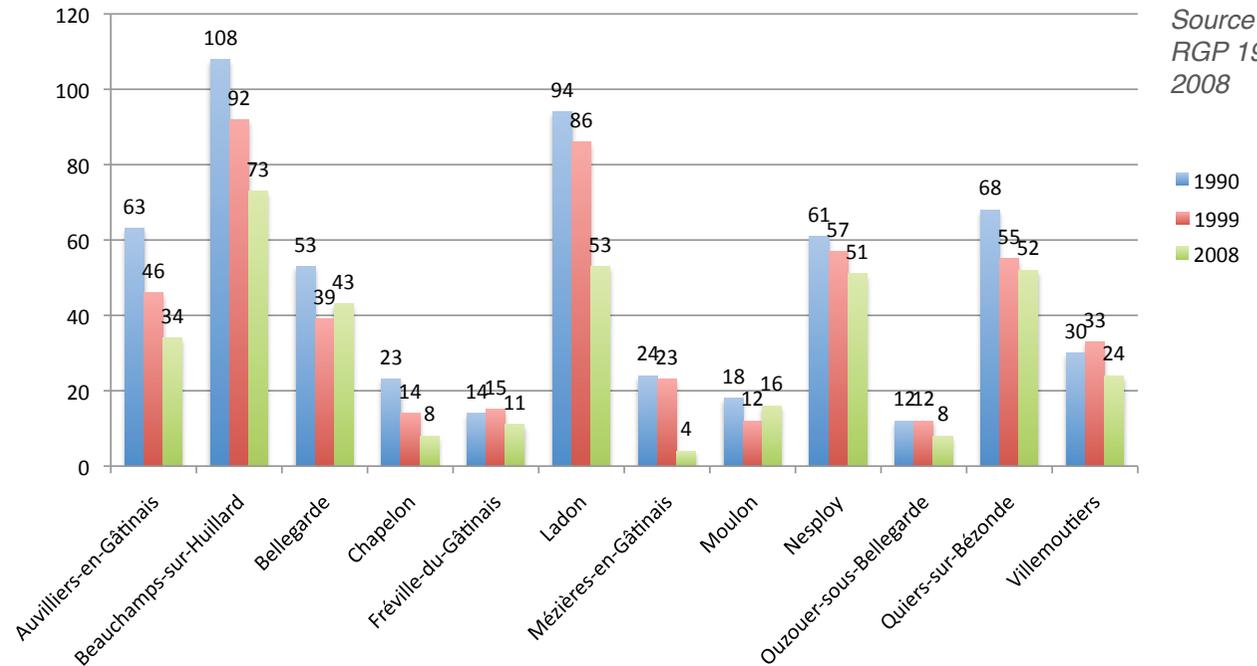
Malgré une moitié construite avant 1915 (et une autre récente), l'état des logements est bon (classement cadastral 5-6) avec tout le confort nécessaire.

60 % des copropriétés sont occupés par des locataires du parc privé (20 ménages) ; et 27 % des locataires HLM. 16 ménages sont des célibataires. 14 ménages ont la personne de référence âgée de 30 à 39 ans et 13 autres de 40 à 59 ans. Les logements sont de petite ou moyenne tailles (3,2 pièces en moyenne).

Seulement 4 logements sont dédiés à des propriétaires-occupants. Ces derniers possèdent les plus grands logements (6 pièces et plus) et restent longtemps dans leur logement (8 ans en moyenne).

Le parc des copropriétés complètent l'offre locative et notamment privée du Bellegardois, notamment en petits logements.

Évolution du nombre de résidences secondaires depuis 1990



Source : INSEE, RGP 1990, 1999, 2008

Évolution du nombre de résidences secondaires depuis 1990

	1990	1999	2008	Taux d'évolution des résidences secondaires entre 1990 et 2008
Auwilliers-en-Gâtinais	63 35%	46 24%	34 17%	-3%
Beauchamps-sur-Huillard	108 45%	92 38%	73 28%	-2%
Bellegarde	53 7%	39 5%	43 5%	-1%
Chapelon	23 20%	14 12%	8 6%	-6%
Fréville-du-Gâtinais	14 19%	15 19%	11 13%	-1%
Ladon	94 15%	86 13%	53 7%	-3%
Mézières-en-Gâtinais	24 20%	23 19%	4 3%	-9%
Moulon	18 20%	12 13%	16 16%	-1%
Nesploy	61 40%	57 30%	51 26%	-1%
Ouzouer-sous-Bellegarde	12 11%	12 11%	8 7%	-2%
Quiers-sur-Bézonde	68 15%	55 11%	52 9%	-1%
Villemoutiers	30 13%	33 14%	24 10%	-1%
CC du Bellegardois	568 18%	484 14%	376 10%	-2%
Loiret	25525 10%	21904 8%	17322 5%	-2%

Source : INSEE, RGP 1990, 1999, 2008

b. Une opération programmée d'amélioration de l'habitat

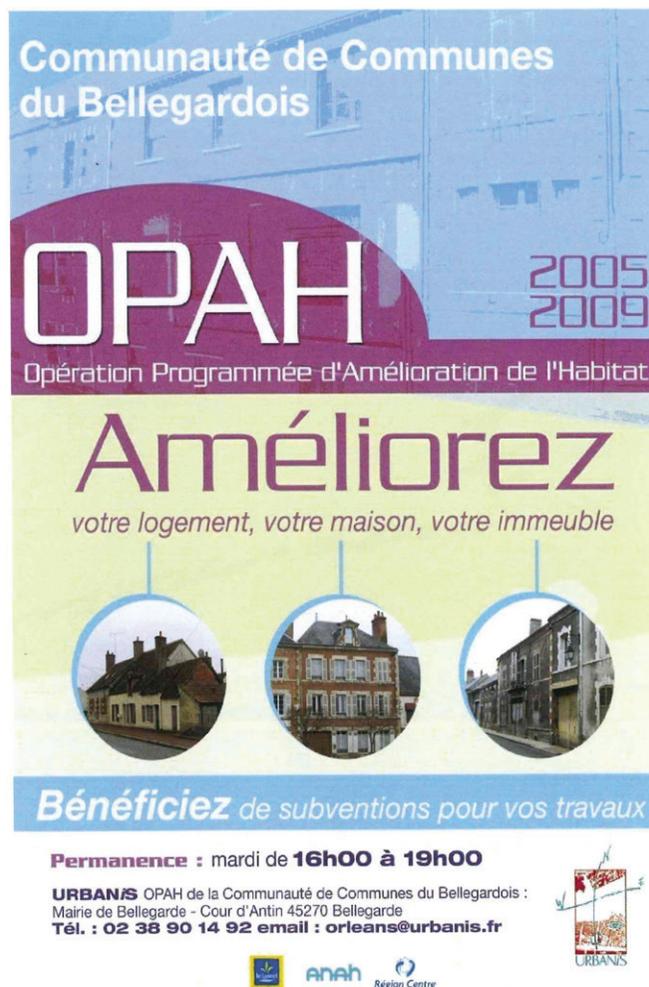
Une Opération Programmée de l'Amélioration de l'Habitat (OPAH) a été mise en place sur la période 2005-2009. Cette opération a permis d'aider 131 logements dont 94 étaient occupés par leur propriétaires et 37 étaient destinés à la location.

Les aides ont surtout porté sur l'**amélioration énergétique des logements** (travaux d'isolation, changement des menuiseries, remplacement du mode de chauffage...), l'**adaptation des logements** (aménagement de salles de bain pour les personnes âgées par exemple) et la **mise aux normes des logements** (électricité...).

Il faut signaler également que cette opération a permis de sortir 8 logements de l'insalubrité ; ce résultat doit cependant être pondéré car peu de logements 'insalubres' ont été concernés par l'opération. L'OPAH a également permis la «sortie de vacance» de 12 logements ce qui reste bien inférieur à l'objectif de sortie de vacance souhaité. Les travaux de sortie d'insalubrité ou de sortie de vacance demande un reste à charge pour les propriétaires trop important, d'autant plus que les propriétaires de ces logements ont souvent de faibles revenus. Il faut noter également que cette opération a permis le maintien à domicile de 32 propriétaires-occupants.

En conclusion, l'OPAH menée sur le territoire du Bellegardois a surtout permis une amélioration du confort des logements mais a eu un effet moindre sur la vacance et sur les logements insalubres du fait du faible nombre de logements concernés ayant sollicité une aide mais également de la diminution des subventions.

Le bilan de l'OPAH conclue sur la nécessité de réaliser une étude pré-opérationnelle plus aboutie permettant de définir précisément quels sont les besoins en termes de travaux sur le Bellegardois, avant de lancer une nouvelle opération de ce type.



Communauté de Communes du Bellegardois

OPAH 2005-2009
Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat

Améliorez
votre logement, votre maison, votre immeuble

Bénéficiez de subventions pour vos travaux

Permanence : mardi de 16h00 à 19h00

URBANIS OPAH de la Communauté de Communes du Bellegardois :
Mairie de Bellegarde - Cour d'Antin 45270 Bellegarde
Tél. : 02 38 90 14 92 email : orleans@urbanis.fr

Logos: ANAH, Région Centre, URBANIS

Exemples de logements dégradés



Part des résidences secondaires sur l'ensemble du parc de logements

Source : FILOCOM 2011

	Nombre total	Rés. principale		Rés. secondaires	
Auvilliers-en-Gâtinais	205	163	80%	[30:40[	[15-20%[
Beauchamps-sur-Huillard	275	190	69%	73	27%
Bellegarde	1021	720	71%	49	5%
Chapelon	129	106	82%	]0:11[	< 8%
Fréville-du-Gâtinais	91	75	82%	]0:11[	< 11%
Ladon	754	619	82%	65	9%
Mézières-en-Gâtinais	132	119	90%	]0:11[	< 8%
Moulon	106	81	76%	13	12%
Nesploy	222	172	77%	38	17%
Ouzouer-sous-Bellegarde	142	128	90%	]0:11[	< 7%
Quiers-sur-Bézonde	604	506	84%	54	9%
Villemoutiers	257	209	81%	27	11%
CC Bell	3938	3088	78%	380	10%

c. Le parc de résidences secondaires

• UNE DIMINUTION IMPORTANTE DES RÉSIDENCES SECONDAIRES

La communauté de communes compte 3 938 logements dont 380 en résidences secondaires en 2011 alors qu'elle en comptait 484 en 1999. La part des résidences secondaires passe de 14 % à 10 % en douze ans.

Le nombre de résidences secondaires décroît de -2% depuis 1990, sur l'ensemble des communes du Bellegardois.

La décroissance la plus manifeste est à Mézières où 19 résidences secondaires ont disparu entre 1999 et 2008. Cette disparition correspond à l'arrivée massive de population sur la dernière décennie. C'est également le cas dans une moindre mesure à Chapelon et Auvilliers. **Ces résidences secondaires sont donc remises sur le marché pour une occupation principale, via revente ou installation définitive des ménages dans leur logement.**

• LE BELLEGARDOIS : ATTRACTIF POUR LES VACANCES

Malgré cette diminution importante, **le territoire du Bellegardois reste attractif**. Le Loiret compte seulement 5 % de résidences secondaires en 2009 sur son territoire ; le Pithiverais et l'agglomération Montargoise 2 % seulement.

> La proximité de la région parisienne

Cette attractivité peut s'expliquer par la proximité de la région parisienne. Le Bellegardois se situe à

Part des logements vacants sur l'ensemble du parc de logements

	En 2011		En 2009	
	Total logmts	Logmts vacants	Total logmts	Logmts vacants
Auvilliers-en-Gâtinais	205	]0:11[< 5%	204	]0:11[< 5%
Beauchamps-sur-Huillard	275	12 4%	276	12 4%
Bellegarde	1021	252 25%	908	99 11%
Chapelon	129	[11:20[[9-15%[	128	13 10%
Fréville-du-Gâtinais	91	]0:11[< 11%	87	]0:11[< 12%
Ladon	754	70 9%	735	63 9%
Mézières-en-Gâtinais	132	]0:11[< 8%	131	11 8%
Moulon	106	12 11%	105	17 16%
Nesploy	222	12 5%	197	]0:11[< 5%
Ouzouer-sous-Bellegarde	142	]0:11[< 7%	119	]0:11[< 8%
Quiers-sur-Bézone	604	44 7%	590	37 6%
Villemoutiers	257	21 8%	256	27 11%
CC Bell	3938	470 12%	3736	312 8%

Source : FILOCOM 2009, 2011



Bâti vacant dans la rue principale de Ladon



Maison inoccupée et dégradée à Bellegarde

l'extérieur de l'aire d'affluence des migrations pendulaires, mais reste relativement proche pour des déplacements sur un week-end ou des vacances. D'ailleurs **76 % des propriétaires des résidences secondaires habitent « le reste de la France »** (hors région Centre). La région parisienne est tout à fait plausible.

> *Un paysage de lisières, clairières et de bocage*

L'attractivité s'explique également par le cachet du territoire et celui du bâti. Les communes les plus concernées par les résidences secondaires, au regard du nombre de logements et de la part de ces logements sur l'ensemble du parc, sont les plus boisées offrant des lisières, clairières et bocages: **les communes du Sud et de l'Ouest du territoire, Beauchamps en tête** avec 73 résidences secondaires recensées représentant 27 % de son parc de logements. Suivent Nesploy (17 % de son parc avec 38 logements), Auvilliers (entre 15 et 20 % du parc avec entre autour de 35 logements) et Villemoutiers (11 % du parc avec 27 logements). Ces quatre communes représentent 45% du parc de résidences secondaires de la Communauté. À l'inverse, les cinq communes ayant un paysage ouvert avec de larges cultures agricoles regroupent moins de 40 résidences secondaires.

Contrairement à Bellegarde, plus urbaine, Ladon concentre à lui seul 65 logements, soit 9 % de son parc de logements.

> *Un bâti avec du cachet*

57% des résidences secondaires ont été construites avant 1915 ; 15% entre 1975 et 1981. Le cachet du bâti traditionnel est très apprécié pour y installer sa résidence secondaire. De même la moitié de ces logements ont tout le confort et 30% supplémentaires ont un confort partiel. L'état des logements est donc globalement ordinaire.

Auvilliers-en-Gâtinais	]0:11[	0	]0:11[	]0:11[	]0:11[
Beauchamps-sur-Huillard	12	]0:11[	]0:11[	]0:11[	]0:11[
Bellegarde	252	]165:175[	]30:40[	58	23%
Chapelon	]11:20[	0	0	14	100%
Fréville-du-Gâtinais	]0:11[	0	0	]0:11[	]0:11[
Ladon	70	]0:11[	]11:20[	51	73%
Mézières-en-Gâtinais	]0:11[	0	0	]0:11[	100%
Moulon	12	0	]0:11[	]11:20[	]0:11[
Nesploy	12	]0:11[	]0:11[	]0:11[	]0:11[
Ouzouer-sous-Bellegarde	]0:11[	0	]0:11[	]0:11[	]0:11[
Quiers-sur-Bézone	44	]0:11[	]0:11[	31	70%
Villemoutiers	21	]0:11[	]0:11[	19	90%
CC Bell	470	]180:190[	40%	]50:60[	]11%

Source : FILOCOM 2011

Se démarquent une 50^{aine} de logements sans confort et un peu plus d'état médiocre et très médiocre, dont une douzaine sur Beauchamps.

> *Une vocation plutôt familiale de ces résidences secondaires*

La taille des logements laisse penser que ces maisons sont prévues comme regroupement familial pour les vacanciers. **53% sont des T3-T4 et 25% sont des T5 et plus.**

> *Des résidences secondaires transformables en résidences principales pour la retraite*

22 % sont des petits logements (studios ou 2 pièces). S'ajoute l'âge élevé des propriétaires (64% ont plus de 60 ans et 25% supplémentaires sont âgés entre 40 et 59 ans). Aussi, la seule commune qui voit son nombre de résidences secondaires augmenter est Bellegarde. L'ensemble de ces critères conduisent à dire que certaines résidences

Statut des propriétaires des logements vacants

Nombre total	HLM ou SEM	Personne moral /autres	Personne physique
]0:11[	0	]0:11[	]0:11[
12	]0:11[	]0:11[	]0:11[
252	]165:175[	]30:40[	58 23%
]11:20[	0	0	14 100%
]0:11[	0	0	]0:11[
70	]0:11[	]11:20[	51 73%
]0:11[	0	0	]0:11[100%
12	0	]0:11[	]11:20[
12	]0:11[	]0:11[	]0:11[
]0:11[	0	]0:11[	]0:11[
44	]0:11[	]0:11[	31 70%
21	]0:11[	]0:11[	19 90%
470	]180:190[	40%	]50:60[]11%

Remarque : Le phénomène de la vacance peut être mesuré statistiquement par les données FILOCOM qui correspondent aux données issues des fichiers fiscaux et fonciers. Le fichier FILOCOM (Fichier des LOGements par COMmunes) est construit par la Direction Générale des Impôts (DGI).

L'augmentation constatée du nombre de logements vacants par les données statistiques n'est pas perçue par les élus.

Certains décalages sont constatés entre les chiffres et la connaissance des élus de leur territoire. Cette différence s'explique en partie par la méthode de calcul de la vacance, basés sur les impôts. Un logement est vacant s'il est inoccupé au 1er janvier de l'année. De fait, l'estimation de la vacance ne peut être réactive par rapport à l'évolution réelle de la vacance. L'exemple de l'EHPAD de Bellegarde illustre parfaitement ce phénomène.

Ces chiffres sont donc à relativiser. Mais ils permettent d'avoir une idée de l'ordre de grandeur de la vacance sur le parc de logement.

secondaires sont destinées à préparer la retraite et seront transformées en résidences principales une fois les propriétaires en retraite.

> **Autres points surprenants**

30 résidences secondaires appartiennent à des personnes morales ou des sociétés HLM.

De plus, 32 résidences principales appartiennent à des propriétaires habitant déjà la commune. Il est possible que ces logements sont issus d'héritage et deviennent de fait résidence secondaire et non simplement vacants.

d. Le parc de logements vacants

• UNE VACANCE STRUCTURELLE SUR LES PÔLES STRUCTURANTS ET QUELQUES COMMUNES NORD ET EST

Plusieurs types de vacances existent :

- Une vacance structurelle liée à l'état des logements. Autour de 80 logements semblent être en mauvais état et ainsi maintenir depuis plusieurs décennies un taux élevé de vacance sur les communes centres et du plateau agricole ouvert (Fréville, Chapelon, Moulon) et Villemoutiers.
- Une vacance structurelle liée à la morphologie du bâti située sur Bellegarde et Ladon. Une cinquantaine de logements correspondent aux logements situés au-dessus des commerces.
- Une vacance conjoncturelle sur l'ensemble du territoire, en diminution sur les communes périphériques sud et ouest.

Classement cadastral des logements vacants

Auvilliers-en-Gâtinais	]0:11[	0	0	0	]0:11[	]0:11[
Beauchamps-sur-Huillard	12	0	0	]0:11[	]0:11[	]0:11[
Bellegarde	252	0	0	]0:11[	232	92%
Chapelon	[11:20[	0	0	0	]0:11[	]0:11[
Fréville-du-Gâtinais	]0:11[	0	0	0	]0:11[	]0:11[
Ladon	70	0	0	[11:20[	43	61%
Mézières-en-Gâtinais	]0:11[	0	0	0	]0:11[	]0:11[
Moulon	12	0	0	0	]0:11[	]0:11[
Nesploy	12	0	0	]0:11[	]0:11[	]0:11[
Ouzouer-sous-Bellegarde	]0:11[	0	0	]0:11[	]0:11[	]0:11[
Quiers-sur-Bézonde	44	0	0	[11:20[	20	45%
Villemoutiers	21	0	0	]0:11[	]0:11[	13
CC Bell	470	0	0%	0	0%	[40:50[[9-11%]
					343	73%
						[80:90[[17-19%]

Nombre total	CC 1 à 3	CC 4	CC 5	CC 6	CC 7 et 8	
Auvilliers-en-Gâtinais	]0:11[	0	0	0	]0:11[	]0:11[
Beauchamps-sur-Huillard	12	0	0	]0:11[	]0:11[	]0:11[
Bellegarde	252	0	0	]0:11[	232	92%
Chapelon	[11:20[	0	0	0	]0:11[	]0:11[
Fréville-du-Gâtinais	]0:11[	0	0	0	]0:11[	]0:11[
Ladon	70	0	0	[11:20[	43	61%
Mézières-en-Gâtinais	]0:11[	0	0	0	]0:11[	]0:11[
Moulon	12	0	0	0	]0:11[	]0:11[
Nesploy	12	0	0	]0:11[	]0:11[	]0:11[
Ouzouer-sous-Bellegarde	]0:11[	0	0	]0:11[	]0:11[	]0:11[
Quiers-sur-Bézonde	44	0	0	[11:20[	20	45%
Villemoutiers	21	0	0	]0:11[	]0:11[	13
CC Bell	470	0	0%	0	0%	[40:50[[9-11%]
					343	73%
						[80:90[[17-19%]

Source : FILOCOM 2011

Taux de vacance depuis plus de 3 mois du parc social

Source : DREAL, EPLS 2009

	Parc des logements collectifs	Parc des logements individuels
Auvilliers-en-Gâtinais	0%	0%
Beauchamps-sur-Huillard	0%	0%
Bellegarde	2%	0%
Fréville-du-Gâtinais	0%	0%
Ladon	4%	0%
Nesploy	0%	0%
Quiers-sur-Bézonde	0%	0%
Villemoutiers	0%	0%
CC du Bellegardois	3%	0%

• UNE VACANCE EN AUGMENTATION

Sur l'ensemble de la communauté de communes, la vacance nécessite une attention toute particulière.

Le nombre de logements vacants augmente régulièrement. En 1990, 240 logements étaient recensés

sur le canton, en 1999, le seuil des 300 logements était atteint. La part de vacance sur l'ensemble du parc restait constante autour de 8%.

Jusqu'à 8%, la vacance permet théoriquement d'apporter une fluidité dans le parcours résidentiel des ménages. Au-delà de ce quota, la vacance devient inquiétante : elle peut être signe d'une vacance plus structurelle (bâti insalubre, logement inaccessible au-dessus des commerces, en indivision, etc.). Auquel cas, elle ne participe pas à la fluidité du parcours résidentiel mais vient plutôt immobiliser un gisement potentiel en logements et dévaloriser le cadre bâti des villages ou des hameaux.

C'est le cas du Bellegardois.

2011 marque un tournant, le nombre de logements vacants représente 12% du parc total de logement, soit 470 logements.

L'accroissement du nombre de logements vacants est visible uniquement sur les pôles structurants. Les communes rurales les plus concernées en 2009, Moulon et Villemoutiers, ont vu leur vacance diminuer.

L'augmentation de la vacance sur Bellegarde est à relativiser. Sur les 252 logements vacants de la ville, **94 correspondent aux logements de l'EHPAD de Bellegarde** (propriétaires HLM, studios, collectif construit en 2007). Il ne reste donc plus que 158 logements vacants à considérer sur la commune. Pour autant le taux de vacance sur le Bellegardois reste important puisqu'il ne descend pas au-dessous des 9,5 %.

• **UNE VACANCE CONCENTRÉE SUR LES PÔLES ET DANS UNE MOINDRE MESURE, LES COMMUNES À L'EST**

Cette moyenne communautaire de 9,5 % masque des disparités importantes entre les communes. **Plus de 75% des logements vacants sont concentrés sur les pôles.** La commune de Bellegarde concentre la moitié des logements vacants. La plupart appartiennent à un office public HLM. Cependant 94 d'entre eux (sur environ 170) correspondent à l'EHPAD.

Villemoutiers se démarque avec une vacance supérieure à 20 logements (8%).

Sur Chapelon et Moulon, la part de la vacance sur le parc communal est supérieur à la moyenne communautaire.

Sur le reste du territoire, la répartition reste équilibrée (chaque commune concentre au maximum 3 % des logements vacants du Bellegardois).

• **DES LOGEMENTS CORRESPONDANT AU BESOIN DE LA POPULATION**

250 des 470 logements vacants sont individuels. L'autre moitié sont des appartements dont 94 sont les logements de l'EHPAD.

Les logements ont en moyenne 2 à 3 pièces de 55

m² (sauf sur Bellegarde où ce sont plutôt des studios). Cette taille est polyvalente correspondant à plusieurs situations de ménages.

Malgré l'âge important du bâti, les logements sont en bon état. 200 logements sont construits avant 1915 et 69 sont construits entre 1968 et 1974. Seule une grosse centaine de logements ont été construits après 1999 (dont 94 correspondant à l'EHPAD). 70 % des logements vacants ont tout le confort et ont un classement cadastral ordinaire.

• **DES LOGEMENTS APPARTENANT À DES PARTICULIERS PLUTÔT ÂGÉS ET HABITANT LE PAYS**

La moitié des logements vacants appartiennent à des particuliers (personnes physiques).

La moyenne d'âge des propriétaires est de **65 ans**. Un propriétaire sur trois a plus de 60 ans et le tiers restant est plutôt âgé de 40 à 59 ans.

S'ajoute le constat que les propriétaires sont des personnes habitant le département pour 85 % d'entre eux, dont **22% habitent la commune** du logement.

Ces logements ne semblent pas être achetés dans un souci de réaliser un investissement locatif mais semblent être le résultat de conjoncture(s) comme par exemple : logement accessible uniquement par le commerce au-dessous, héritage, logement quitté lors d'une emménagement en maison de retraite.

• **UNE 50^{AINE} DE LOGEMENTS APPARTENANT À DES ENTREPRISES**

55 logements appartiennent à des personnes morales (comité d'action sociale des communes ou entreprises). 2/3 de ces logements sont localisées

sur Bellegarde et l'autre tiers sur Ladon. Seuls quelques cas sont constatés sur les communes rurales. Ces situations correspondent certainement aux logements situés au-dessus des commerces non accessible autrement que par le commerce. **La vacance de ces logements est donc liée à la morphologie du bâti.**

• **UN PARC LOCATIF PEU CONCERNÉ PAR LA VACANCE**

Le parc locatif connaît peu de vacance. Environ 185 logements sont vacants sur les 550 logements appartenant à un office HLM ou à une société d'économie mixte. Sur les 185 logements vacants, 94 viennent d'être construits et sont en instance d'être habités par les personnes âgées de l'EHPAD.

Les 90 autres logements HLM vacants sont regroupés sur Bellegarde en priorité puis Ladon et Quiers. Il n'y a donc pas de vacance dans les logements sociaux de Nesploy, Auvilliers et Beauchamps.

Parmi cette vacance, seulement 3 % est une vacance depuis plus de 3 mois, située exclusivement dans le parc locatif social collectif. Elle reste donc marginale.

• **QUELQUES LOGEMENTS EN MAUVAIS ÉTAT**

Entre 80 et 90 logements sont d'état «médiocre et très médiocre» Plus de 65 logements n'ont pas de confort. Ces logements sont majoritairement situés sur les pôles structurants et Villemoutiers.

e. Synthèse de l'état du parc de logements existants

- Une évolution des résidences principales en accord avec l'évolution démographique.
- Une majorité de propriétaires-occupants.
- Une majorité de maisons individuelles et des logements collectifs presque exclusivement sur les pôles structurants.
- De grandes maisons sur les communes périphériques et de petits logements sur les pôles structurants.
- Un profil de logement très répandu dans le Bellegardois : des maisons individuelles de plus de 4 pièces en accession à la propriété.
- Un parc de logements ancien et ordinaire.
- Un parc locatif social plutôt bien représenté qui permet une fluidité des parcours résidentiels.
- Un parc locatif privé à développer.
- Un parc locatif privé utilisé comme tremplin dans le parcours résidentiel des nouveaux arrivants les plus favorisés ou comme solution d'urgence temporaire.
- Un parc locatif privé comme fin du parcours résidentiel des ménages les plus modestes.
- Une petite partie du parc de logement médiocre et très médiocre, voire insalubre, tenu majoritairement par des propriétaires-occupants, âgés, bloqués dans leur parcours résidentiel (revenus très modestes), de taille T2 ou T3 sous forme de logements individuels.
- Un nombre de logements vacants importants sur le Bellegardois.
- Une vacance structurelle due soit à la morphologie du bâti soit au mauvais état du bâti,

majoritairement dans le parc privé, touchant des propriétaires de plus de 60 ans.

- Une vacance structurelle polarisée sur les pôles et Villemoutiers.
- Une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat menée en 2005-2009 qui a permis d'améliorer le confort des logements mais a eu peu d'effets sur la vacance et la sortie d'insalubrité.
- Un territoire attractif pour les vacanciers et les retraités grâce au cachet du bâti et aux particularités boisées (lisière, clairière, etc.) du territoire.

4. LA PRODUCTION DE LOGEMENTS

Sources : données SITADEL 2000 à 2009 (DREAL), Plan Départemental de l'Habitat du Loiret (Conseil Général), registres communaux des permis de construire de 1982 à 2011, Répertoire sur le parc locatif social (RPLS) au 1er janvier 2012.

a. Le calcul théorique selon la méthode Guy TAIEB

• LE POINT D'ÉQUILIBRE

La méthode de Guy TAIEB fonctionne en recoupant les informations concernant l'utilisation du parc de logement, la construction et la croissance démographique. Elle permet d'identifier quels sont les besoins spécifiques du territoire notamment en nombre de logements supplémentaires à créer pour accueillir une population nouvelle (cf. tableau «utilisation de la construction»). Cette méthode se base sur la notion de point d'équilibre.

Définition du point d'équilibre

Le point d'équilibre est permet de connaître le nombre de constructions nécessaires pour maintenir la population déjà en place sur le territoire.

Le point d'équilibre s'apprécie pour une période donnée. Pour le Bellegardois, le calcul se fait sur la période 1999-2008, considérant que les données INSEE s'arrêtent en 2008 et que la liste des permis de construire est manquante sur Ladon entre 1982 et 1985 et sur Nesploy entre 1982 et 1994.

• LES FACTEURS D'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

Toujours selon la méthode Guy TAIEB, l'évolution du parc de logements résulte de plusieurs phénomènes dont l'effet démographique n'est qu'un élément. En effet, un logement nouveau peut correspondre en réalité aux 4 types de besoins suivants :

• Le renouvellement des logements

Le renouvellement du parc correspond à la part de logements neufs n'ayant pas servi à augmenter le stock de logements mais qui sont venus remplacer des logements hors d'usage ayant été démolis (dans le cadre de rénovation par exemple) ou ayant changé d'affectation (transformation en bureaux, locaux d'activités ou le regroupement de plusieurs petits logements en un seul).

• L'évolution du parc de résidences secondaires et de logements vacants

L'évolution du parc de résidences secondaires correspond au glissement du statut de résidences secondaires à celui de résidences principales.

L'évolution de la vacance est due aux départs de résidents permanents non compensés, provoquant la vacance du logement au moment du recensement, etc.

• Le desserrement des ménages

Ce phénomène se traduit, le plus souvent, par la diminution du nombre moyen d'occupants par résidence principale. Plusieurs phénomènes sociaux en sont à l'origine : la décohabitation des jeunes, l'augmentation des divorces et des familles monoparentales, le vieillissement de la population, etc. Ce desserrement implique un accroissement du nombre de logements pour accueillir le même nombre d'habitants.

• La croissance démographique

Les logements permettant la croissance démographique, sont les nouveaux logements créés auxquels on soustrait le nombre de logements nécessaires pour maintenir la population en place.

b. L'utilisation du parc existant et de la construction dans le Bellegardois

Les tableaux présentant les modes de calculs sont disponibles en annexe du rapport de présentation.

• Le renouvellement du parc de logement

En soustrayant la variation du parc de logements entre 1999 et 2008 au nombre de logements construits (commencés) entre 1999 et 2008, on constate que **13 logements ont servi au renouvellement du parc**. Ce phénomène a donc concerné 4 % des logements commencés.

Détail de l'utilisation de la construction sur la communauté de communes du Bellegardois entre 1999 et 2008

		1999	2008
POPULATION			
Taux d'évolution démographique annuel		1,57%	
Population des ménages		6 079	6 992
Taille des ménages		2,37	2,37
CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS			
Résidences principales		2 564	2 949
Résidences secondaires		484	376
Logements vacants		302	313
Nombre total de logements		3 350	3 638
CONSTRUCTION			
Total de logements commencés (A)		301	
Moyenne annuelle de logements commencés		33,4	
UTILISATION DE LA CONSTRUCTION			
Composantes du point d'équilibre	Logements permettant le renouvellement du parc (B) (=affectés au remplacement des logements sortis du parc)	13	
	Logements compensant la variation des résidences secondaires (C)	-108	
	Logements compensant la variation des logements vacants (D)	11	
	Logements permettant de compenser la variation de la taille de ménages (E)	0	
	Point d'équilibre : Logements nouveaux permettant de maintenir la population (F=B+C+D+E)	-84	
Logements permettant l'accueil de population (A-F)		385	

Source : INSEE RGP 1990-1999-2008

Technique du point d'équilibre : GTC - Guy TAIEB Conseil

• L'évolution du parc de résidences secondaires et de logements vacants

Entre 1999 et 2008, le nombre de résidences secondaires a chuté de 108 logements. Le nombre de logements vacants a augmenté de 11 logements. Le stock de logements autre que résidences principales diminue considérablement (108-11) : **97 logements provenant du stock de résidences secondaires et de logements vacants reviennent sur le marché du logement.**

• Le desserrement des ménages

La taille des ménages est constante d'une décennie à l'autre. **Ce phénomène est particulièrement rare.** La tendance nationale, départementale et générale sur de nombreux territoires est une taille des ménages qui diminue.

	1999	2008
CC BELL	2,37	2,37
LOIRET	2,43	2,30
FRANCE métropolitaine	2,40	2,27

Une taille des ménages constante signifie qu'aucun besoin en nouveaux logements n'est nécessaire pour maintenir la population en place. De fait, toute création de logement permettra d'accueillir une population extérieure au territoire.

• Le calcul du point d'équilibre

Le parc de logement existant du Bellegardois permet de subvenir aux besoins de la population en place, sans avoir besoin de construire. De plus, le parc existant fournit 84 logements pour accueillir des ménages extérieurs au Bellegardois.

La population s'est maintenue sans effort de construction.

Évolution du nombre de constructions neuves, période 1982-2011

	1982-1989	1990-1998	1999-2011
Auvilliers-en-Gâtinais	14	12	12
Beauchamps-sur-Huillard	10	10	24
Bellegarde	25	44	67
Chapelon	10	2	7
Fréville-du-Gâtinais	8	3	11
Ladon*	17	32	80
Mézières-en-Gâtinais	5	3	11
Moulon	3	5	15
Nesploy**	-	16	30
Ouzouer-sous-Bellegarde	13	2	31
Quiers-sur-Bézonde***	66	47	86
Villemoutiers***	36	6	12
CC du Bellegardois	207	182	386

* les données sont manquantes sur la période 1982 - 1985

** les données sont manquantes sur la période 1982 - 1994 (une partie des archives ont brûlé dans un incendie)

*** les données sont manquantes pour l'année 2011

Source : registres communaux des permis de construire

Remarque : on compte le nombre de permis accordés

Évolution du nombre de nouveaux logements créés, période 1982-2011

	1982-1989	1990-1998	1999-2011
Nombre de logts. sociaux créés sur le Bellegardois	26 (13%)	38 (21%)	100 (26%)

Source : fichier RPLS au 1^{er} janvier 2012

Remarque : on compte le nombre de logements créés au moment de la 'période d'achèvement de la construction du logement'

Nombre de constructions neuves à usage d'habitation, période 2000-2011

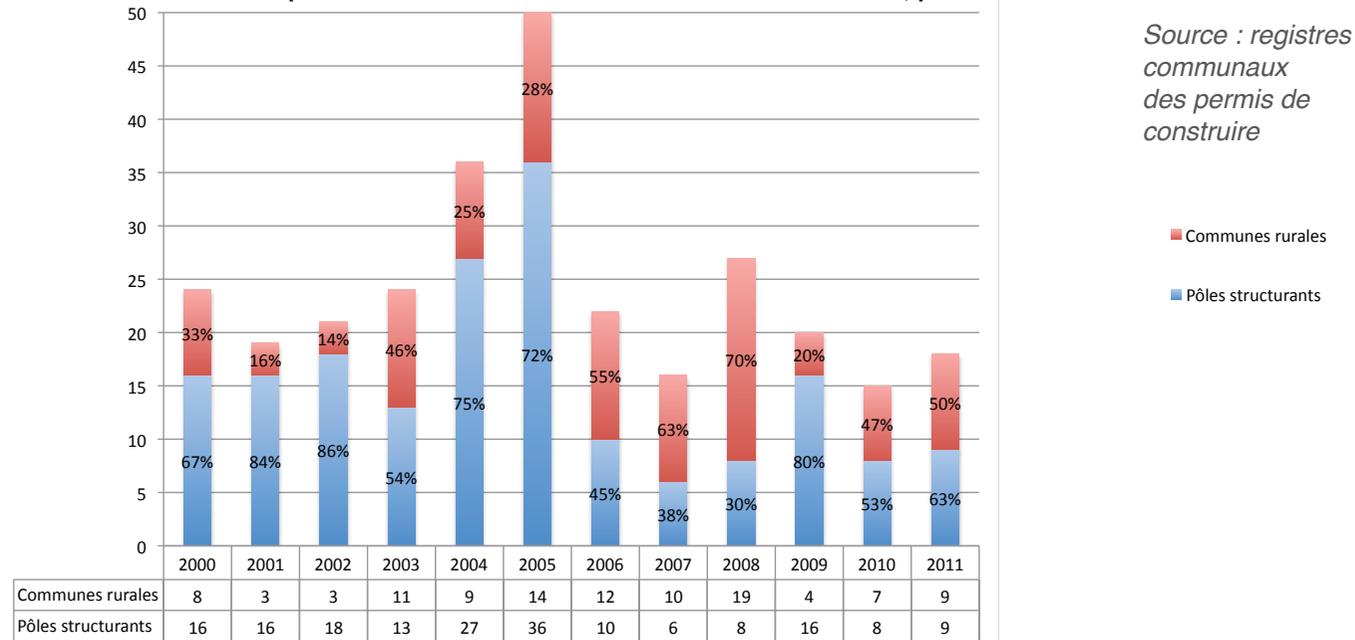
	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Auvilliers-en-Gâtinais	1	1	0	1	0	5	0	1	1	0	0	0	10
Beauchamps-sur-Huillard	2	0	2	5	1	2	5	2	1	0	1	1	22
Bellegarde	7	8	8	4	7	20	3	0	1	7	4	1	70
Chapelon	2	0	0	1	1	1	0	0	0	0	0	1	6
Fréville-du-Gâtinais	0	0	1	3	1	1	1	4	0	2	1	0	14
Ladon	4	3	4	2	9	6	0	0	2	3	2	8	43
Mézières-en-Gâtinais	0	0	0	0	1	0	0	0	1	0	1	5	8
Moulon	0	2	0	0	1	2	5	0	2	0	1	0	13
Nesploy	2	0	-	-	3	0	0	1	0	1	0	0	7
Ouzouer-sous-Bellegarde	1	0	0	0	1	0	1	2	22	1	1	2	31
Quiers-sur-Bézonde	5	5	6	7	11	10	7	6	5	6	2	-	70
Villemoutiers	0	0	0	1	0	3	0	0	2	0	2	-	8
CC du Bellegardois	24	19	21	24	36	50	22	16	37	20	15	18	302

Source : registres communaux des permis de construire

• La croissance démographique

La population en place n'ayant pas besoin de construire pour rester sur le territoire, toute la construction neuve, soit 385 logements, est dédiée à accueillir de nouveaux arrivants. **La construction est particulièrement efficace sur le territoire. Elle est toute dévolue à la croissance démographique.**

Répartition de la construction neuve à vocation d'habitat, période 2000-2011



Nombre de logements sociaux construits, période 2000-2011 (inclus)

	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Total
Bellegarde											10		10
Quiers-sur-Bézone													0
Ladon	11	16	10						3	4	2		46
PÔLES STRUCTURANTS	11	16	10	0	0	0	0	0	3	4	12	0	56
Auvilliers-en-Gâtinais													0
Beauchamps-sur-Huillard		7											7
Chapelon													0
Fréville-du-Gâtinais													0
Mézières-en-Gâtinais													0
Moulon													0
Nesploy													0
Ouzouer-sous-Bellegarde											10		10
Villemoutiers	6												6
COMMUNES RURALES	6	7	0	0	0	0	0	0	0	0	10	0	23
CC du Bellegardois	17	23	10	0	0	0	0	0	3	4	22	0	79

Source : fichier RPLS
au 1^{er} janvier 2012

Remarque : on compte le nombre de logements créés au moment de la 'période d'achèvement de la construction du logement'

c. La dynamique de la construction

• LE RYTHME DE CONSTRUCTION

Le rythme de construction est analysé à partir des registres communaux des permis de construire accordés. Comme le présente le tableau ci-joint, pour la période 1982 - 2000, le rythme avoisine les 23 constructions par an. **Depuis le début des années 2000, le rythme est plus soutenu, dépassant les 32 constructions par an.** Rapporté au nombre d'habitants, la production Bellegardoise est **très dynamique**, davantage que dans le Montargois ou que sur l'agglomération orléanaise.

Sur la période 1982-2011, 163 logements sociaux se sont construits. **Le poids du nombre de logements sociaux dans la construction neuve augmente d'une période à l'autre.**

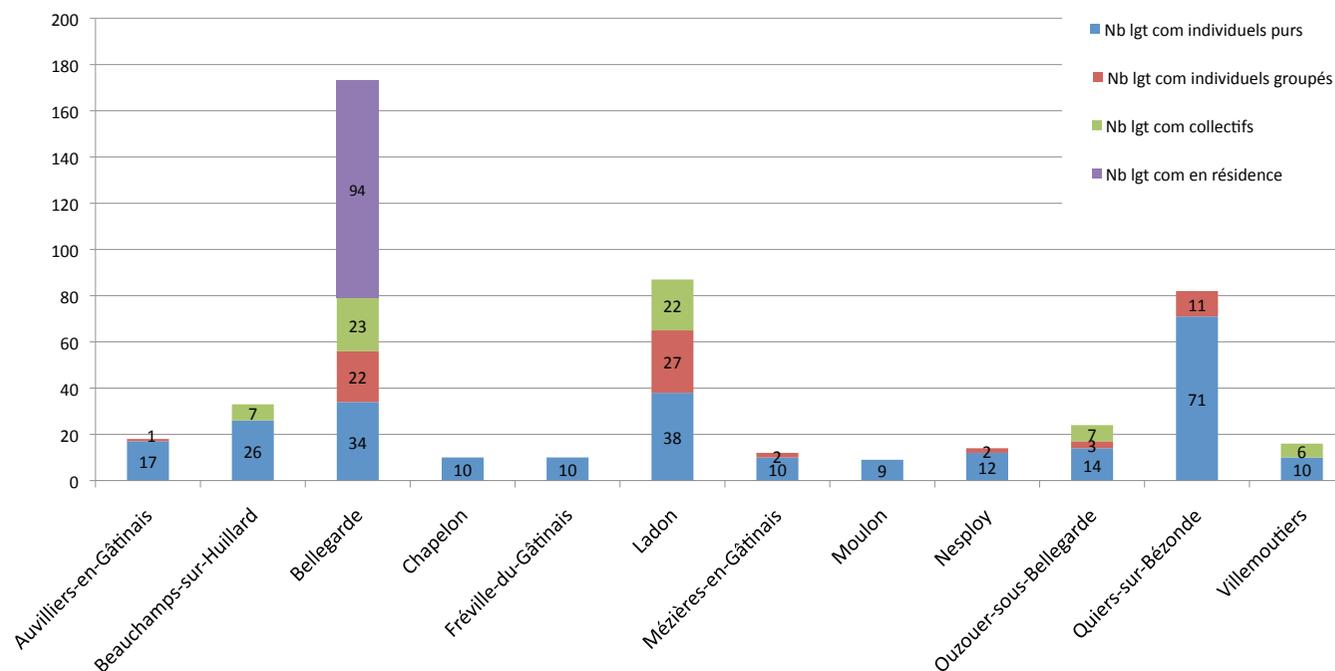
• LA LOCALISATION

> Une construction en diffus ponctuelle de quelques opérations d'ensemble

Le nombre constant de permis de construire déposés révèle une tendance pour de nouvelles constructions en diffus (dans les hameaux ou les dents creuses, au cas par cas). Les pics de constructions qui apparaissent sont dus :

- soit à la sortie d'une opération d'ensemble type lotissement, comme c'est le cas pour les 15 permis accordés avenue de Montespan à Bellegarde depuis 2000, ou à l'ouverture à l'urbanisation du lotissement d'Ouzouer en 2008 (cf. Graphique ci-contre : 22 permis de construire de déposés l'année même).

Répartition de la construction neuve en fonction de la typologie des logements, période 2000 - 2009



Source : DREAL Centre, Sitadel années 2000 à 2009

Répartition des logements sociaux construits en fonction de la typologie des logements, période 2000 - 2011

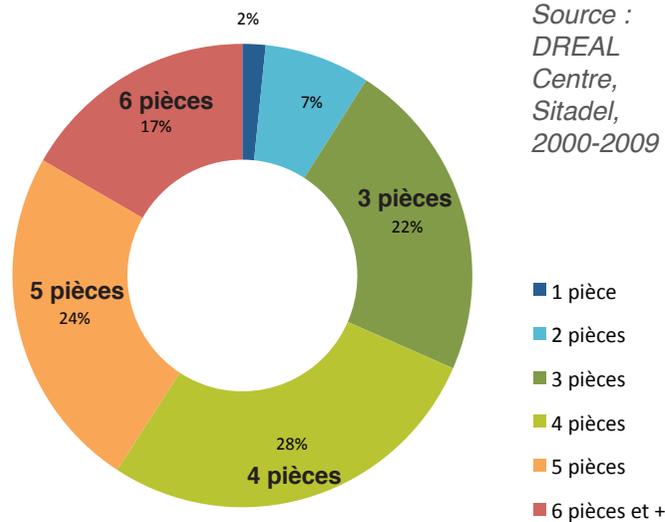
	individuel	collectif	Total
Bellegarde		10	10
Quiers-sur-Bézonde			0
Ladon	31	15	46
Auvilliers-en-Gâtinais			0
Beauchamps-sur-Huillard	7		7
Chapelon			0
Fréville-du-Gâtinais			0
Mézières-en-Gâtinais			0
Moulon			0
Nesploy			0
Ouzouer-sous-Bellegarde	10		10
Villemoutiers	6		6
CC du Bellegardois	54	25	79

Source : fichier RPLS au 1^{er} janvier 2012

Remarque : on compte le nombre de logements créés au moment de la 'période d'achèvement de la construction du logement'

- soit à la viabilisation d'un secteur. Par exemple, en 2011, les 8 permis déposés correspondant à la viabilisation de la rue du Lieutenant de la Tour Mau-bourg (route de Mézières) et au début de la viabilisation du lotissement de La Sablonnière.

Répartition de la construction neuve en fonction du nombre de pièce, sur la période 2000 - 2009



Source :
DREAL
Centre,
Sitadel,
2000-2009

> **2/3 des constructions sur les pôles structurants**

2/3 des constructions neuves se concentrent sur les pôles structurants de Bellegarde / Quiers / Ladon, démontrant l'attractivité des pôles au dépend des communes rurales (cf. Graphique ci-contre).

La construction de logements sociaux n'échappe pas à la règle. 70% des logements achevés sur la période 2000-2011 inclus sont réalisés sur les pôles structurants. Ladon se démarque du pôle Quiers/Bellegarde avec un apport en logements

Répartition des logements de la construction neuve selon la taille des logements, période 2000-2009

	1 pièce	2 pièces	3 pièces	4 pièces	5 pièces	6 pièces et +
Bellegarde	96	8	36	20	21	12
Quiers-sur-Bézonde	1	2	4	34	24	18
Ladon	2	12	34	29	18	11
PÔLES STRUCTURANTS	99	22	74	83	63	41
	98%	69%	76%	70%	61%	57%
Auvilliers-en-Gâtinais	1	2	3	3	5	4
Beauchamps-sur-Huillard	1	2	3	7	12	7
Chapelon	0	1	1	2	5	0
Fréville-du-Gâtinais	0	0	2	4	1	5
Mézières-en-Gâtinais	0	3	2	3	2	1
Moulon	0	0	1	1	3	3
Nesploy	0	1	2	4	3	3
Ouzouer-sous-Bellegarde	0	0	7	6	9	3
Villemoutiers	0	1	2	6	1	5
COMMUNES RURALES	2	10	23	36	41	31
	2%	31%	24%	30%	39%	43%
CC du Bellegardois	101	32	97	119	104	72

Source : DREAL
Centre, Sitadel,
2000 - 2009

Logements locatifs sociaux construits selon la taille des logements, période 2000-2011

Nombre de pièce par logement :	1						2		3		4		5		6 et +		Total
	1	2	3	4	5	6	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	
Bellegarde		1	9														10
Quiers-sur-Bézonde																	0
Ladon	1	6	22	15	2												46
Auvilliers-en-Gâtinais																	0
Beauchamps-sur-Huillard		1	3	3													7
Chapelon																	0
Fréville-du-Gâtinais																	0
Mézières-en-Gâtinais																	0
Moulon																	0
Nesploy																	0
Ouzouer-sous-Bellegarde				5	5												10
Villemoutiers				2	4												6
CC du Bellegardois	1	8	41	27	2	0											79

Source : fichier RPLS au 1^{er} janvier 2012

Remarque : on compte le nombre de logements créés au moment de la 'période d'achèvement de la construction du logement'

Surface hors oeuvre nette des logements de la construction neuve, période 2000-2009

Logement :	individuel		en	
	pur	groupé	collectif	en résidence
Auvilliers-en-Gâtinais	111	70	0	0
Beauchamps-sur-Huillard	122	0	29	0
Bellegarde	154	143	62	62
Chapelon	103	0	0	0
Fréville-du-Gâtinais	150	0	0	0
Ladon	126	82	66	0
Mézières-en-Gâtinais	87	422	0	0
Moulon	117	0	0	0
Nesploy	134	65	0	0
Ouzouer-sous-Bellegarde	150	100	85	0
Quiers-sur-Bézonde	114	146	0	0
Villemoutiers	133	0	86	0
CC du Bellegardois	125	122	69	62

Source : DREAL Centre, Sitadel, 2000 - 2009

locatifs sociaux très important.

Sur la période 2006-2008 les communes rurales prennent du poids par rapport aux pôles structurants. Cette inversion de tendance est due à la quasi inexistence de permis de construire déposés sur Bellegarde et Ladon et à l'ouverture à l'urbanisation du lotissement social d'Ouzouer en 2008, réalisé par LogemLoiret.

• LES TYPES DE LOGEMENTS CONSTRUITS

> La typologie

Sur la période 2000-2009, **2/3 des nouvelles constructions à usage d'habitation sont des logements individuels**. Parmi eux, les pavillons isolés priment. Ce constat corrobore la tendance d'une construction au cas par cas, en diffus.

Malgré une prédominance de maisons individuelles pures, **les formes d'habitat plus denses sont apparues**. Les logements collectifs, majoritairement construits sur les pôles, représentent 13% du nouveau parc. Les logements locatifs sociaux en sont une des raisons majeure.

Les logements individuels groupés représentent 14% de la construction neuve. Concentrés exclusivement sur les pôles structurants pendant la dé-

centnie, ils apparaissent sur les communes rurales uniquement la dernière année. **La tendance évolue que très récemment vers une forme d'habitat plus dense en milieu rural**. Les logements sociaux créés dans les communes rurales sont exclusivement individuels purs. De fait, **la réalisation de logements individuels groupés sur les communes rurales émanent de projets privés et non pas d'acteurs publics tels que les bailleurs sociaux**.

Les 94 logements en résidence, atypiques sur le territoire, correspondent à l'EHPAD de Bellegarde. L'établissement a été construit, en 2008, par Vallogis.

Origine géographique des pétitionnaires des permis de construire (PC) pour des logements accordés depuis 2000

Commune où le PC est déposé	Autres commune de la CC BELL	Commune proche de la CC BELL*	Commune de l'Agglomération Montargoise	Commune de l'agglomération Orléanaise et région	Commune du bord de Loire**	Commune autour de Pithiviers***	Commune à l'Est de l'A77****	Commune très éloignées situées à plus de 50 km	Autre commune du 'Loiret', sans précision	Commune d'un autre département
27%	22%	14%	11%	6%	2%	1%	2%	1%	4%	11%

Source : fichier communaux des registres des permis de construire

Les communes concernées sont :

* Juranville, Beaune, Boiscommun, St Loup des Vignes, Montliard, Surry aux bois, Chatenoy, Vitry aux Loges, Lorris, Coudroy, Chailly en Gâtinais, Timory, Pannes, St Maurice sur Fessard, Villevoques, Corbeilles en Gâtinais

** Châteauneuf sur Loire, St Benoît sur Loire, St Martin d'Abbat, Donnery, Tigny

*** Pithiviers, Bazoches, Boynes

**** Fontenay sur Loing, Courtenay, St Germain des Prés, Montcresson, Nogent sur Vernisson

> La taille des logements

Sur le Bellegardois, la moitié des logements qui ont été construits sont des logements de taille moyenne (T3-T4). **Ils correspondent aux besoins d'une famille avec un ou deux enfants.**

Ce constat s'illustre également dans la construction de logements locatifs sociaux construits depuis 2000 : 86% d'entre-eux sont de taille moyenne.

La répartition de la construction neuve présentée dans le tableau ci-dessus fait apparaître une concentration des grands logements sur les communes rurales, concentration qui s'associe presque systématiquement à la typologie d'individuels. À l'inverse, les petits logements se sont implantés sur les pôles structurants. Ils correspondent davantage à des typologies d'habitat plus denses (habitat groupé ou collectif).

Ladon, presque exclusivement, propose une offre diversifiée en taille de logements locatifs sociaux.

Programmation de nouveaux logements à venir

Projet d'habitat (en septembre 2013)	Commune	Nombre de logement(s)	Maîtrise d'ouvrage	Échéance de livraison
Pôles structurants				
Réhabilitation des logements Quiétude pour personnes âgées autonomes	Bellegarde, Av. de la Quiétude	17	Commune de Bellegarde	50 % en 2013 50 % en 2014
Renouvellement urbain sur un bâtiment : création de logements sociaux	Bellegarde, Rue Demersay	8	LogemLoiret	2014
Renouvellement urbain sur un îlot : création de logements sociaux	Bellegarde, Rue des jardins	25	LogemLoiret + Bellegarde	2015
Construction neuve : création d'un internat lié au CFA	Bellegarde, Site à définir	En cours de programmation	Conseil régional	Septembre 2014
Construction neuve : création de logements sociaux	Quiers sur Bezonde, Rue de la briquetterie zurfluh	4	Vallogis	2014
Construction neuve : création de logements sociaux	Quiers sur Bezonde, site à définir	7	Vallogis	En cours de programmation
Création d'un nouveau quartier aux Sablonnières - Tranche 1 : création de logements sociaux + accession sociale à la propriété	Ladon, Rue des sablonnières	13	Vallogis	3 terrains à vendre
Création d'un nouveau quartier aux Sablonnières - Tranche 2 : création de logements sociaux + accession sociale à la propriété	Ladon, Rue des sablonnières	34	Vallogis	Courant PLH
Réhabilitation de l'ancienne poste : création d'un logement social	Ladon, Rue Michel Pillard	1	Vallogis	2014
Construction de logements adaptés aux personnes en perte d'autonomie	Ladon Rue J-M Chambon	6	LogemLoiret	2015-2016
Communes rurales				
Construction neuve : création de logements sociaux	Nesploy Rue de Montliard	3	Vallogis	2014

Sources : bailleurs sociaux et élus du territoire en octobre 2013

5. LE MARCHÉ DE L'ACCESSION : FONCIER BÂTI ET NON BÂTI

Sources : données PERVAL-notaires de France 2011 et 2012, agence ORPI, INSEE RP 2009.

a. Transactions immobilières

Les transactions immobilières concernent les types de biens destinés à l'habitation et exclues les biens atypiques par rapport à la moyenne (taille, etc.).

La dynamique des transactions immobilières du Bellegardois est équivalente à la dynamique du Montargois. Le tableau ci-contre montre qu'une 50aine de transactions a été comptées sur le territoire en 2011, ce qui représentait une transaction pour 149 habitants. Le Loiret a été un peu plus dynamique avec une transaction pour 136 habitants.

Le nombre de transactions immobilières avoisinait les 120 transactions entre 2003 et 2005, puis a chuté à **une quarantaine de transactions par an** en 2007. Depuis le nombre reste constant. Cette chute **reflète la conjoncture économique générale (départementale et nationale) défavorable au marché de l'immobilier depuis 2008.**

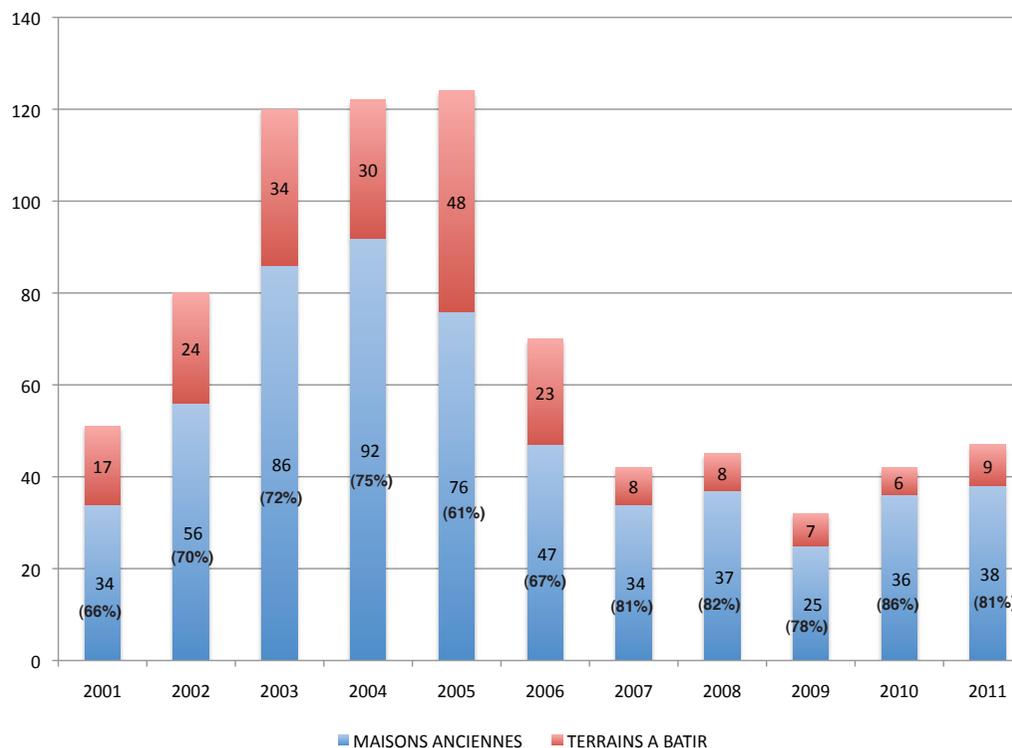
Les transactions immobilières concernent davantage les maisons anciennes, que les terrains à bâtir. Malgré la crise de l'immobilier se constat est renforcé : dans le Bellegardois en 2011, les maisons anciennes représentaient 80 % des transactions immobilières, contre 70 % dans le Loiret. L'explication réside dans l'ouverture des prêts à taux zéro aux maisons anciennes avec travaux, en 2005. Le schéma présente cette évolution.

Dynamique des transactions immobilières par rapport à la population

	Nombre de transactions immobilières en 2011	Population en 2008	Ratio du nombre de transactions par rapport à la population
CC BELL	47	6992	1 / 149 habts
AGGLO MONTARGOISE	409	59770	1 / 146 habts
LOIRET	4792	650769	1 / 135 habts

L'analyse du marché foncier bâti et non bâti donne des tendances d'évolution, sans être exhaustif car il est basé sur les données PERVAL, alimentées bénévolement par les notaires. De plus, lorsqu'il y a moins de cinq transactions par an, le secret statistique considérant le nombre de transactions comme nul.

Évolution de la ventilation des transactions immobilières maisons anciennes / terrains à bâtir



Source de l'ensemble de ces diagrammes : données PERVAL - notaire de France

b. Le marché foncier nu

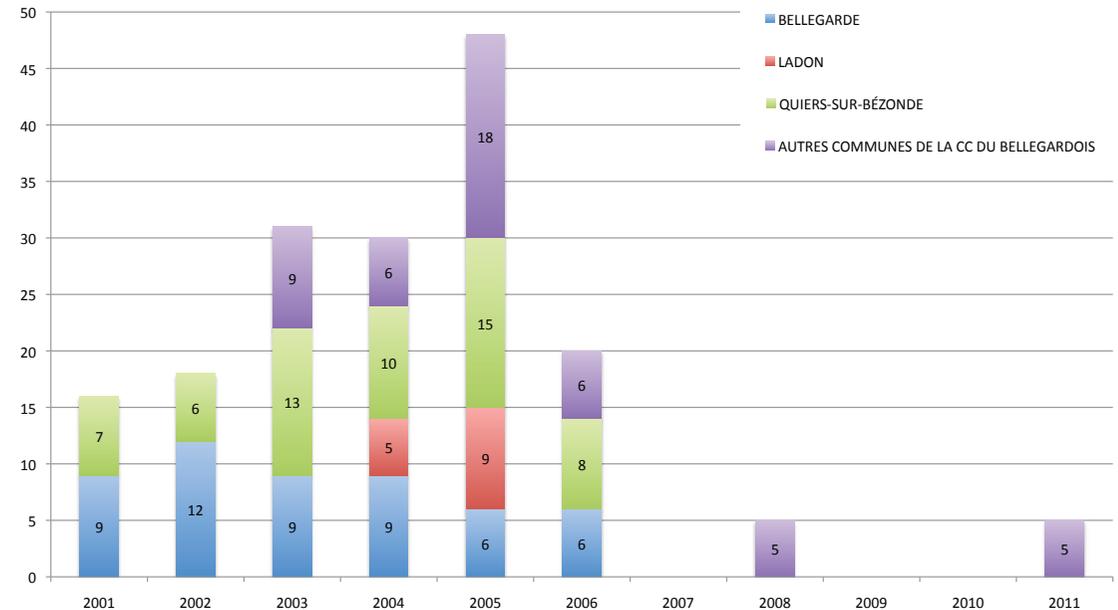
• VOLUMES ET CARACTÉRISTIQUES DES MUTATIONS

Le nombre de transactions concernant les terrains à bâtir voués à l'habitat a été important dans la première moitié des années 2000, puis a chuté considérablement en 2007. Les deux raisons présentées plus haut (crise immobilière et modification des conditions d'acquisition des prêts à taux zéro) expliquent ce phénomène.

En recoupant les informations du schéma ci-contre et des fichiers communaux des permis de construire, on peut comprendre que les terrains à bâtir à Bellegarde, correspondant probablement aux lotissements de l'avenue Madame de Montepan et de la rue Duhamel de Monceau, ceux de Ladon, correspondant certainement au secteur de la Motte Bezin. En revanche, les terrains à bâtir à Quiers ou dans les autres communes, correspondent davantage à des terrains en diffus. À ces données, il faut ajouter les transactions concernant la réalisation du lotissement d'Ouzouer dès 2007.

Source : données PERVAL - notaire de France

Évolution du volume total des transactions de terrains à bâtir de 2001 à 2011



	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
BELLEGARDE	9	12	9	9	6	6	<5	<5	<5	<5	<5
LADON		<5	<5	5	9	<5	<5	<5	<5	<5	<5
QUIERS-SUR-BÉZONDE	7	6	13	10	15	8	<5		<5	<5	<5
AUTRES COMMUNES DE LA CC DU BELLEGARDOIS											
	<5	<5	9	6	18	6	<5	5	<5	<5	5

Source : données PERVAL - notaire de France

Comparaison des surfaces de terrain entre le Loiret, l'agglomération Montargoise et la CC BELL, en 2011

	< 600 m ²	600 à 899 m ²	900 à 1499 m ²	1500 à 2499 m ²	2500 à 5000 m ²	Non renseigné
CC BELL	0%	22%	56%	0%	11%	11%
AGGLO MONTARGOISE	18%	22%	32%	12%	8%	8%
LOIRET	25%	25%	25%	9%	7%	9%

En milieu urbain, la rareté des terrains à bâtir disponibles a pour conséquence l'augmentation du prix au m² et, la cherté des terrains, incitent à diminuer les surfaces acquises. Le Bellegardois est un territoire rural, expliquant que les **terrains à bâtir du territoire ont une surface plus importante que sur l'ensemble du Loiret** : plus d'un terrain sur deux ont une surface comprise entre 900 et 1500 m² (cf. tableau page précédente), alors qu'ils ne représentent qu'un terrain sur quatre dans le Loiret.

Les petits terrains, inférieur à 600 m², sont davantage vendus sur les communes centres. Le bâti dense et le parcellaire morcelé expliquent cette tendance.

À l'inverse les surfaces plus grandes se situent sur les communes rurales, où les terrains à la vente correspondent à des parcelles sans contrainte de surface (bout de champs découpé en bord de route, grand jardin avoisinant une maison, etc.).

Ladon possède les deux caractéristiques de par la multitude de situations : centre ancien très dense et lotissement périphérique avec des maisons sur de grands terrains.

La tendance générale de la surface moyenne des terrains est à la baisse.

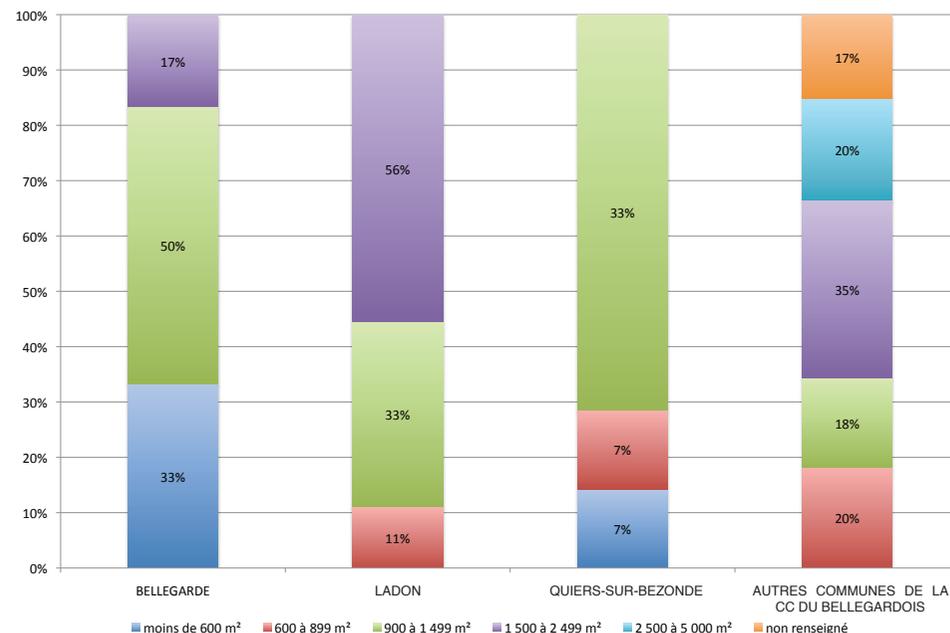
D'après l'observatoire départemental de l'habitat, **la surface moyenne des terrains diminue de 1350 à 1100 m² entre 2002 et 2008**.

Le nombre de terrains vendus inférieur à 1000 m² reste constant durant les années 2000 (cf. Graphique ci-contre). Parmi eux, les tout petits terrains prennent de l'ampleur au détriment des terrains de 600 à 900 m².

Depuis 2008-2009, la tendance est à la raréfaction des très grands terrains, divisés en lots.

Comparaison des surfaces de terrain des communes du Bellegardois, en 2005

Source : données PERVAL - notaire de France



Évolution des surfaces de terrains sur le Bellegardois, de 2001 à 2011

Source : données PERVAL - notaire de France

Le prix au m² des petits terrains est 3 fois plus cher que celui des grands terrains. En 2003, dans le Bellegardois, le prix moyen au m² d'un terrain d'une surface inférieure à 600 m² de 18 € par m², un terrain compris entre 900 et 1500 m² de 15 € et pour un terrain compris entre 2500 et 5000 m² est de 5 €.

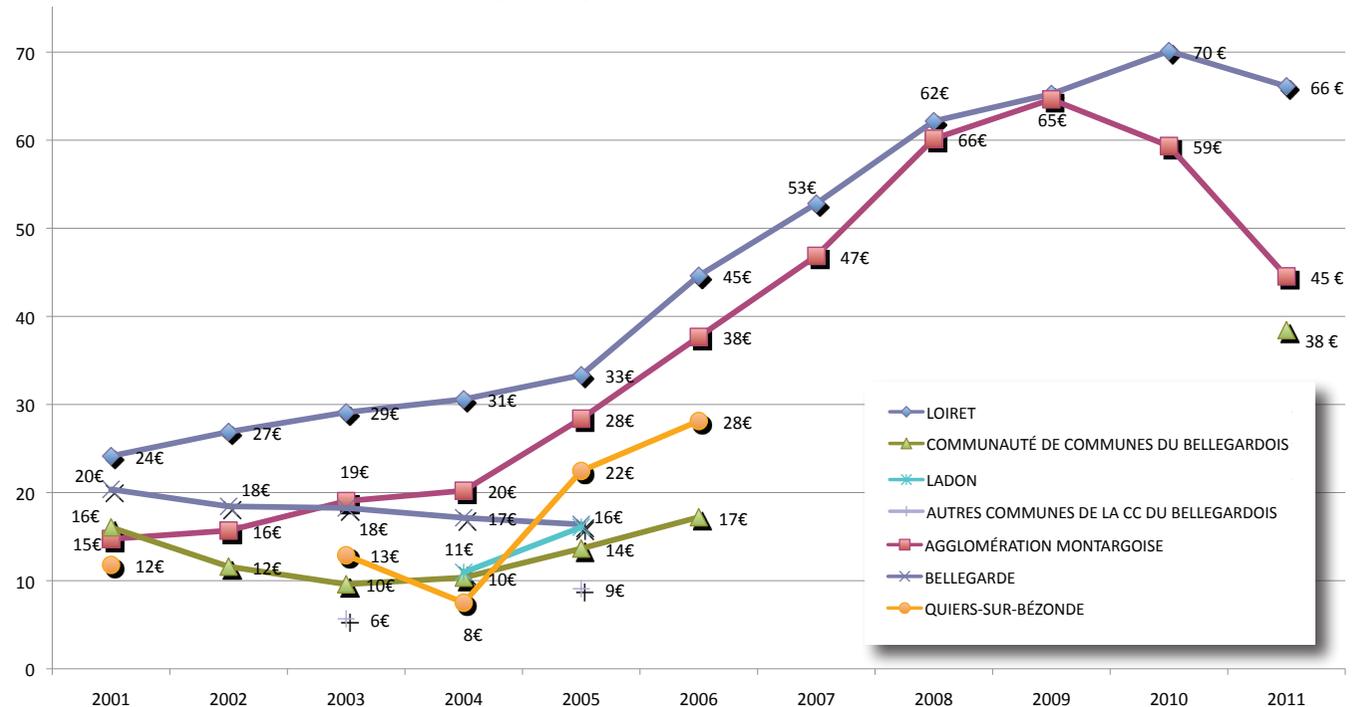
Le graphique ci-contre présente **les prix dans le Bellegardois 40% moins chers que ceux pratiqués dans le Loiret** ou sur l'agglomération Montargoise. Il semble que les prix bas soient maintenus par les ventes de grands terrains dans les communes rurales. En 2011, sur le Loiret le prix du m² est de 130€ pour les petits terrains, 53€ pour les terrains moyens (compris entre 900 et 1500 m²) et 24€ pour les grands terrains. Dans le Pithiverais, le prix moyen est de 77€/m² pour les petits terrains et 55€ pour les terrains moyens.

La crise immobilière a pour conséquence l'accroissement du prix du terrain. **En 10 ans, le prix au m² double.**

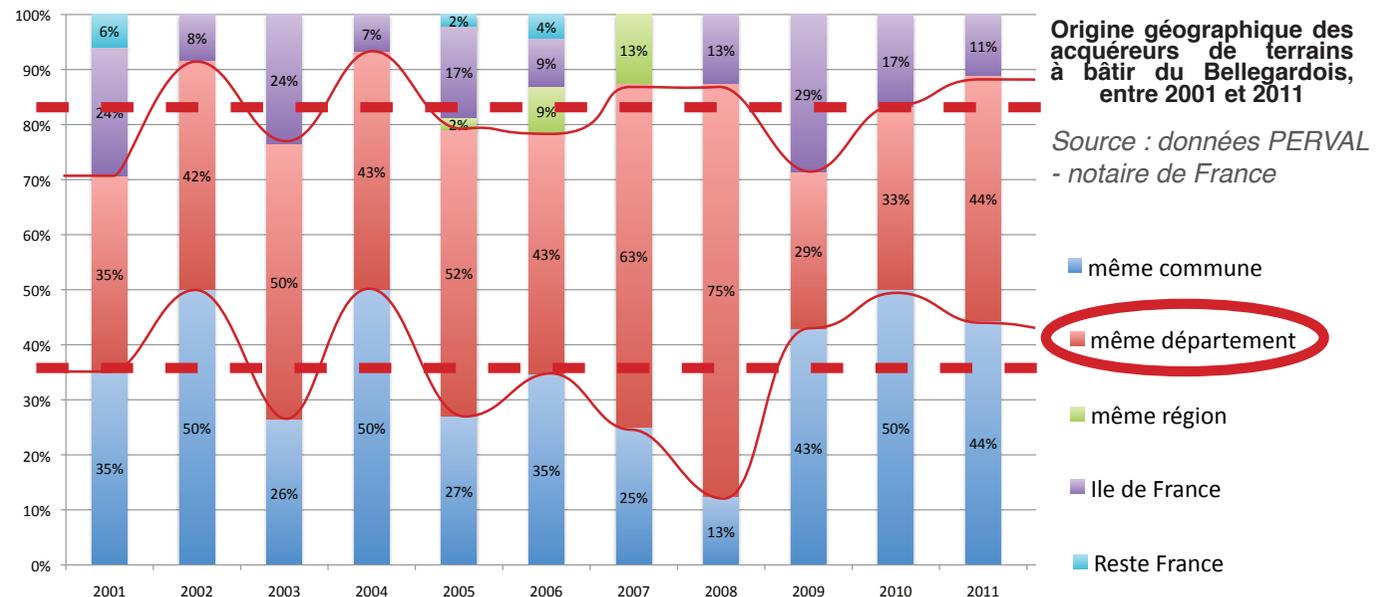
Au sein de la Communauté de Communes, l'accroissement des prix est général. Bellegarde constitue une exception. Le prix du foncier bas sur la commune peut s'expliquer par une intervention publique forte, à la fois de la commune, qui maîtrise une part importante des opérations et des bailleurs sociaux. À l'inverse Quiers se démarque par un prix très élevé du terrain lié à la proximité des commerces, services, équipements et transports collectifs.

Ces variations de prix n'ont pas affecté le rythme de construction qui est resté soutenu avec une trentaine de constructions par an en moyenne (2000-2009).

Évolution du prix moyen des terrains à bâtir de 2001 à 2011



Source: données PERVAL - notaire de France



Origine géographique des acquéreurs de terrains à bâtir du Bellegardois, entre 2001 et 2011

Source : données PERVAL - notaire de France

• QUI ACHÈTE ?

Les acquéreurs des terrains à bâtir sont majoritairement des jeunes ménages (personnes de moins de 40 ans), ouvriers, employés ou professions intermédiaires (cf. Graphique ci-joint). Ces chiffres correspondent aux bénéficiaires des prêts à taux zéro et corroborent l'analyse de la population où il est constaté une arrivée de jeunes ménages venant s'installer sur le territoire.

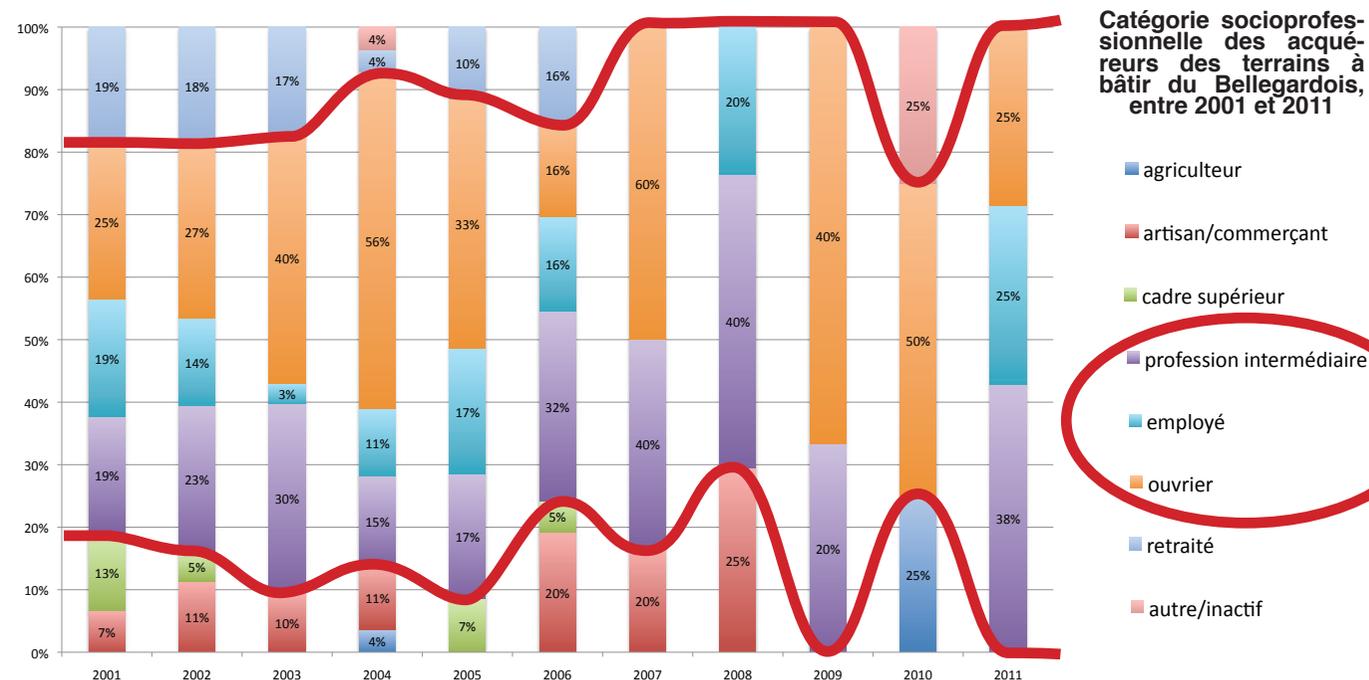
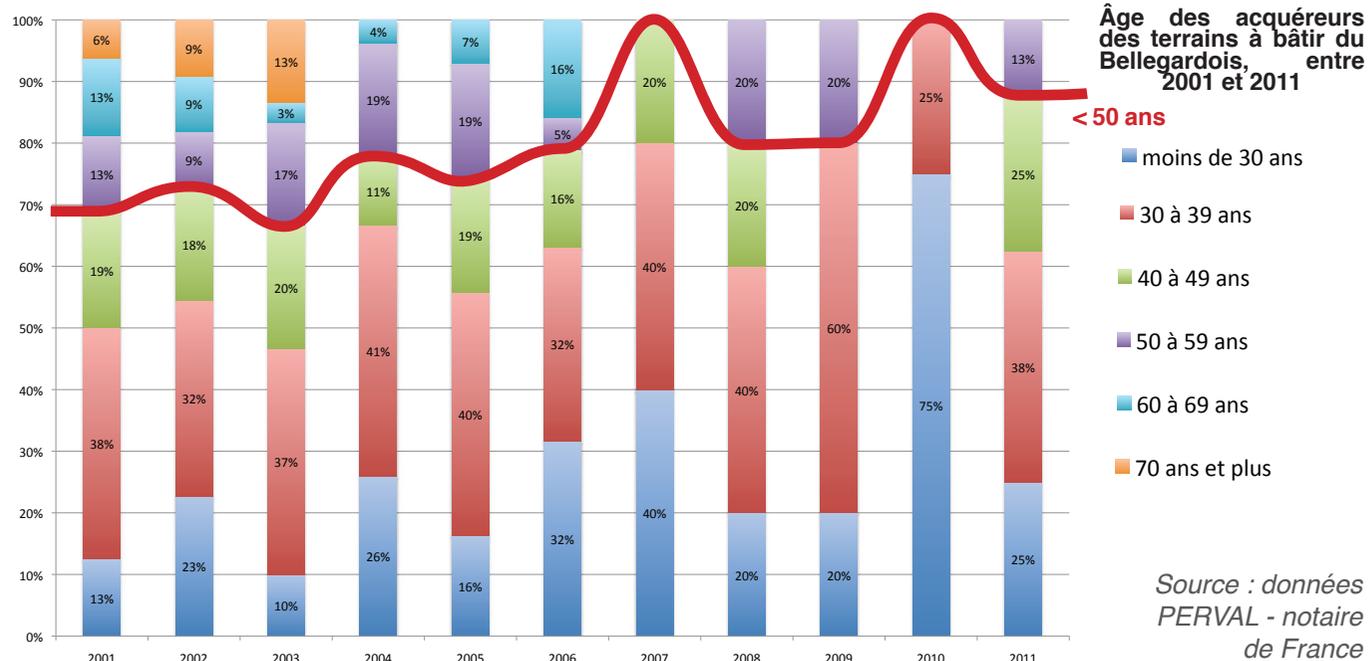
Peu de retraités viennent construire dans le Bellegardois. Le nombre d'acquéreurs âgés (plus de 60 ans) disparaît dès le milieu des années 2000 au profit des moins de 40 ans. Aussi, les retraités n'achètent plus de terrains à construire dans le Bellegardois.

Les cadres supérieurs, âgés de 50 à 59 ans, se raréfient également depuis 2006 (cf. Les deux graphiques ci-joint). Des tableaux, situés en annexe, détaillent l'âge et les catégories socioprofessionnelles des acquéreurs pour les communes ayant plus de 5 acquéreurs par an.

1/3 des nouveaux acquéreurs de terrains à bâtir sont déjà originaires de la commune de la transaction. Cette tendance concernant les transactions de terrains à bâtir, présentée par le schéma page précédente, corrobore celle concernant la construction neuve (fichier communaux des permis de construire).

Moins de 15% des acquéreurs viennent de l'Île de France, leur nombre reste peu conséquent. **Les autres acquéreurs viennent du Loiret.**

Ces données mettent en évidence une attraction locale du Bellegardois, qui s'étend au bassin de vie du Montargois. Peu de nouveaux arrivants proviennent de plus loin.



• **LES ANNONCES IMMOBILIÈRES DES
TERRAINS À BÂTIR À L'AUTOMNE 2012**

Le site internet seloger.com propose 12 annonces de terrains à bâtir à la fin novembre 2012. L'ensemble des terrains possèdent les réseaux en bordure de terrains.

Pour les terrains situés à l'extérieur de Bellegarde, généralement en campagne, les prix oscillent de 20 à 40 €/m². Leur surface varient entre 1 100 m² et 2 200 m², pour une moyenne de 1 700 m².

Sur Bellegarde, deux offres sont disponibles, un premier terrain de 1330 m² à 70 000 € (soit 53 €/m²), un second de 520 m² à 40 000 € (soit 77 €/m²).

Source : données PERVAL - notaire de France

Évolution du prix moyen de vente des maisons anciennes entre 2001 et 2011

	indicateurs	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
LOIRET	volume total	4 685	4 316	4 330	4 766	4 810	4 664	4 159	3 710	3 046	3 710	3 358
	prix moyen de vente	105 516 €	112 921 €	125 816 €	138 063 €	156 151 €	170 640 €	181 924 €	176 937 €	163 849 €	171 483 €	175 998 €
AGGLOMÉRATION MONTARGOISE	volume total	276	282	289	335	344	346	291	325	245	334	277
	prix moyen de vente	89 852 €	89 798 €	103 125 €	109 400 €	126 619 €	139 168 €	152 436 €	146 416 €	136 462 €	141 931 €	148 608 €
CC BELL	volume total	34	56	86	92	76	47	34	37	25	36	38
	prix moyen de vente	68 510 €	83 636 €	98 084 €	99 740 €	120 061 €	125 416 €	131 411 €	169 144 €	137 758 €	132 092 €	156 751 €
BELLEGARDE	volume total	9	10	13	14	15	8	6	5		8	8
	prix moyen de vente	74 128 €	70 879 €	76 651 €	79 910 €	109 808 €	97 360 €	120 925 €	116 556 €		111 417 €	161 800 €
LADON	volume total	5	10	14	21	8	8	20	15	7	12	12
	prix moyen de vente	61 361 €	66 256 €	89 426 €	104 251 €	70 167 €	105 995 €	123 179 €	154 590 €	115 029 €	134 000 €	130 818 €
QUIERS-SUR- BÉZONDE	volume total	5	9	11	17	13	<5	<5	<5	6	<5	<5
	prix moyen de vente		100 998 €	116 654 €	123 715 €	130 596 €				140 960 €		
AUTRES COMMUNES DE LA CC BELL	volume total	15	27	48	40	40	27	7	15	12	14	16
	prix moyen de vente	74 251 €	87 251 €	101 940 €	93 323 €	127 914 €	142 147 €	141 054 €	188 164 €	149 683 €	141 968 €	177 781 €

c. Le marché foncier bâti des maisons anciennes

Une quarantaine de transactions par an concernait des maisons anciennes sur la dernière décennie. Ce marché est constant sur le Bellegardois. Toutefois, un pic est constaté dans les années 2003-2005, reflétant la tendance départementale.

Ce pic de transactions est dû à une augmentation des transactions sur les communes rurales, comme le présente le schéma ci-contre.

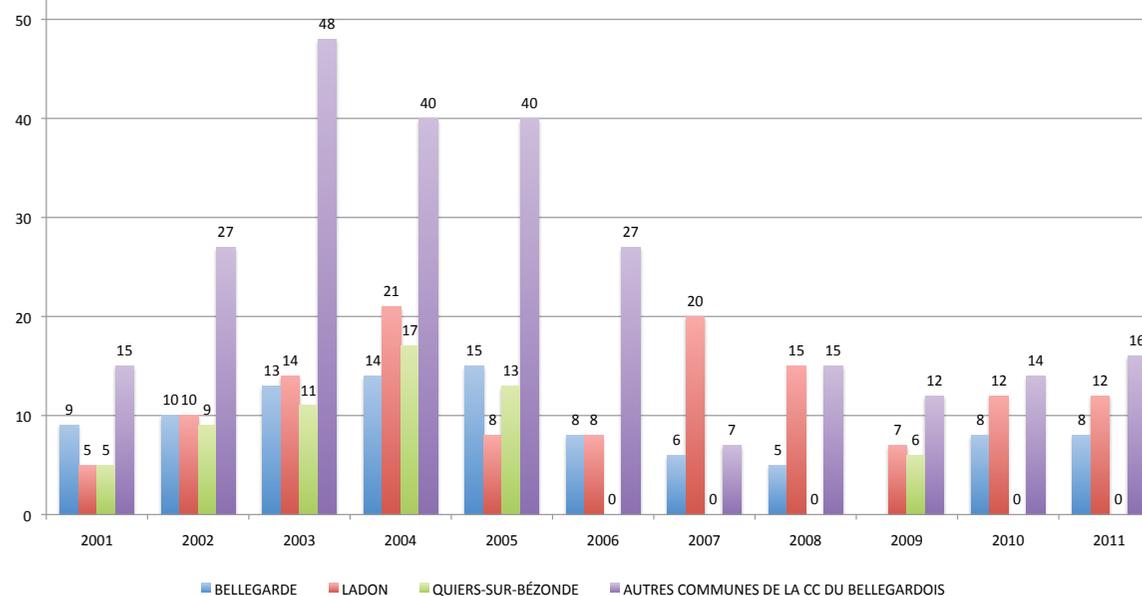
La diminution des transactions immobilières est due à une diminution des biens à la vente.

En effet, le potentiel de résidences secondaires du Bellegardois (entre 1999 et 2008, leur nombre chute de plus de 100 logements ce qui est considérable par rapport aux années précédentes) a été pleinement exploité. Aujourd'hui, les résidences secondaires sont moins nombreuses. Les professionnels de l'immobilier observent que la mise sur le marché de nouveaux logements est liée à leur délaissement par des personnes âgées.

En 10 ans, le prix des maisons a doublé. L'évolution du Bellegardois suit la courbe départementale (cf. Graphique ci-contre). Aujourd'hui (en 2011), le prix moyen d'une transaction de maison ancienne atteint les 157 000 €. Le Bellegardois reste moins onéreux que l'ensemble du Loiret.

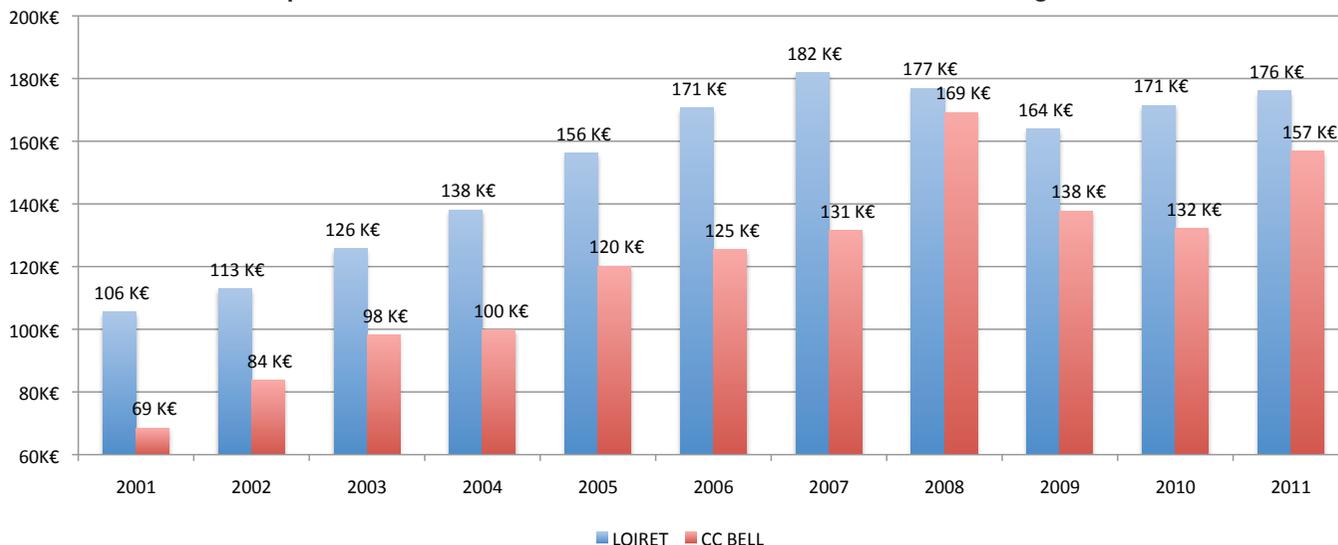
On constate que les prix des maisons anciennes situées dans les communes plus rurales sont généralement bien supérieurs à celle situées sur Bellegarde ou Ladon (cf. Tableau page précédente). Sans doute que l'environnement calme et le terrain attenant participe à la valorisation pécuniaire des biens. Ce constat met en évidence le poids du foncier dans le prix des biens im-

Évolution du volume total des transactions des maisons anciennes sur le Bellegardois entre 2001 et 2011



Source : données PERVAL - notaire de France

Évolution du prix moyen de vente des maisons anciennes entre 2001 et 2011 - comparaison entre le Loiret et la Communauté de communes du Bellegardois



mobiliers.

Comme le montre le graphique ci-contre, **les maisons anciennes représentent le stock en grands logements du Bellegardois : deux tiers des transactions concernent des grands logements** (4 pièces et plus). La tendance s'accroît depuis 2006, les très grandes maisons de plus de 5 pièces deviennent prépondérantes : passage de 20 % à plus de 30 %. Cette tendance est bien supérieure à celle du Loiret où la taille des maisons est plus équilibrée.

Les premières résidences secondaires vendues (début années 2000) comme habitation principale sont de taille moyenne. Le stock s'épuisant, les grands logements restent.

Le nombre de pièces par logement influence peu le prix des logements au m² (cf. graphique en annexe). Toutefois quelques variations sont notables. Au début des années 2000, le prix au m² des très grands logements est plus élevé que celui des petits logements. Aujourd'hui, les tendances s'inversent. Ramené au m², les petits logements sont plus chers (1400 € / m²) que les grands logements (1300 / m²). Le marché des grands logements est plus abondant, diminuant la pression sur les prix, alors que les petites maisons se font de plus en plus rares.

Évolution du nombre de pièces des transactions concernant les maisons anciennes dans le Bellegardois, 2001-2011