

• QUI ACHÈTE ?

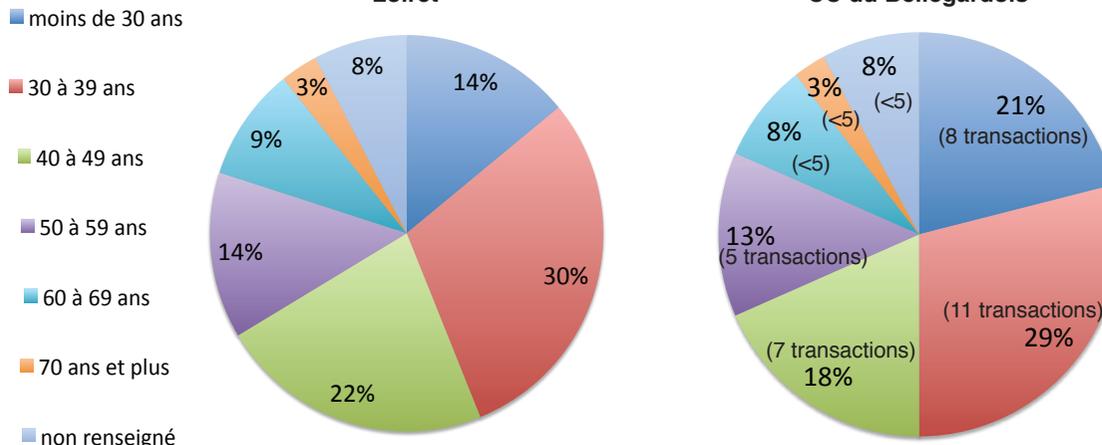
Les graphiques ci-contre montrent l'âge des acquéreurs de maisons anciennes. **La moitié à moins de 40 ans dans le Bellegardois** (contre 44 % dans le Loiret). Les acquéreurs achetant dans le Bellegardois sont plus jeunes que la moyenne départementale. Dans le département, les moins de 30 ans vivent davantage dans les familles ou en location, n'achetant pas de biens. Ce constat de 2011 reflète l'équilibre des dix dernières années.

Les jeunes ménages, représentant une part importante des nouveaux arrivants, achètent dans l'ancien grâce aux prêts à taux zéro. Leur budget (début de carrière) et leurs besoins (couple ou jeune famille) orientent leur choix vers de petits logements.

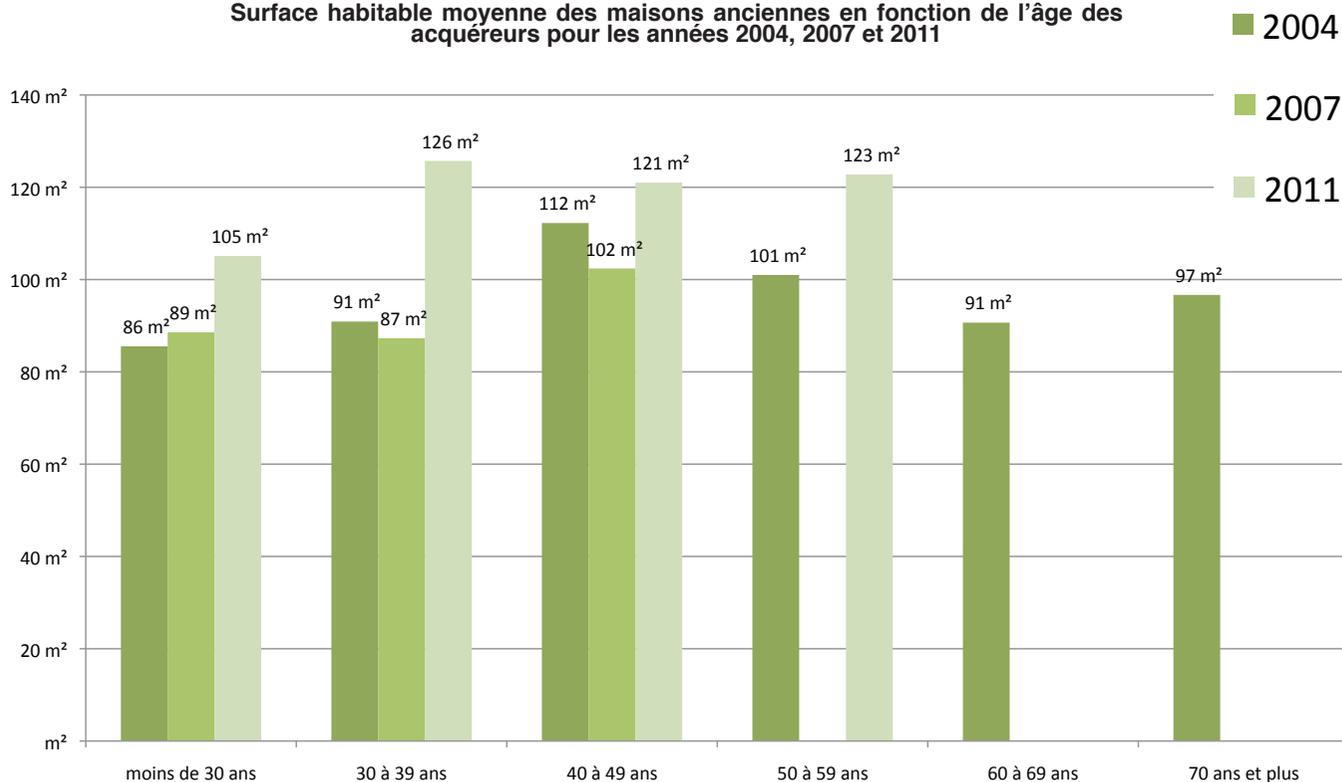
Le schéma ci-dessous montre que les jeunes ménages sont aujourd'hui obligés d'acheter de plus grands logements, faute de choix sur le marché. Cependant, l'offre du marché de maisons anciennes (T5 et plus) diverge de la demande.

Aussi, 12% des acheteurs de l'ancien sont des personnes de plus de 60 ans (elles ne font pas construire). **Ces données montrent que les personnes âgées sont prêtes à devenir propriétaires ou à changer de logement.**

Âge des acquéreurs des maisons anciennes en 2011, comparaison : Loiret CC du Bellegardois



Surface habitable moyenne des maisons anciennes en fonction de l'âge des acquéreurs pour les années 2004, 2007 et 2011



Comme le laisser pressentir l'étude de l'âge des acquéreurs, **ces derniers sont des jeunes ménages en début de carrière et/ou aux revenus modestes**. Les professions intermédiaires, suivies des ouvriers et des employés représentent plus d'un tiers des acquéreurs des maisons anciennes des dix dernières années. Un employé acquiert une maison pour une somme de 77 000 €, un ouvrier pour 87 000 €

Viennent ensuite les retraités, les cadres et les artisans / commerçants. Ils semblent que les agriculteurs achètent très peu de maisons anciennes. Un retraité ou une personne ayant une profession intermédiaire dépense près de 102 700 € en moyenne pour une maison et un cadre supérieur 128 000 €.

L'origine géographique la plus représentée est de loin les habitants du Loiret qui représentent entre 50 et 60 % des acquéreurs des dix dernières années.

Depuis deux-trois ans, de plus en plus d'acquéreurs de maisons anciennes habitent déjà la commune. À l'inverse les résidents de l'Île de France prennent une part de moins en moins importante parmi les nouveaux arrivants.

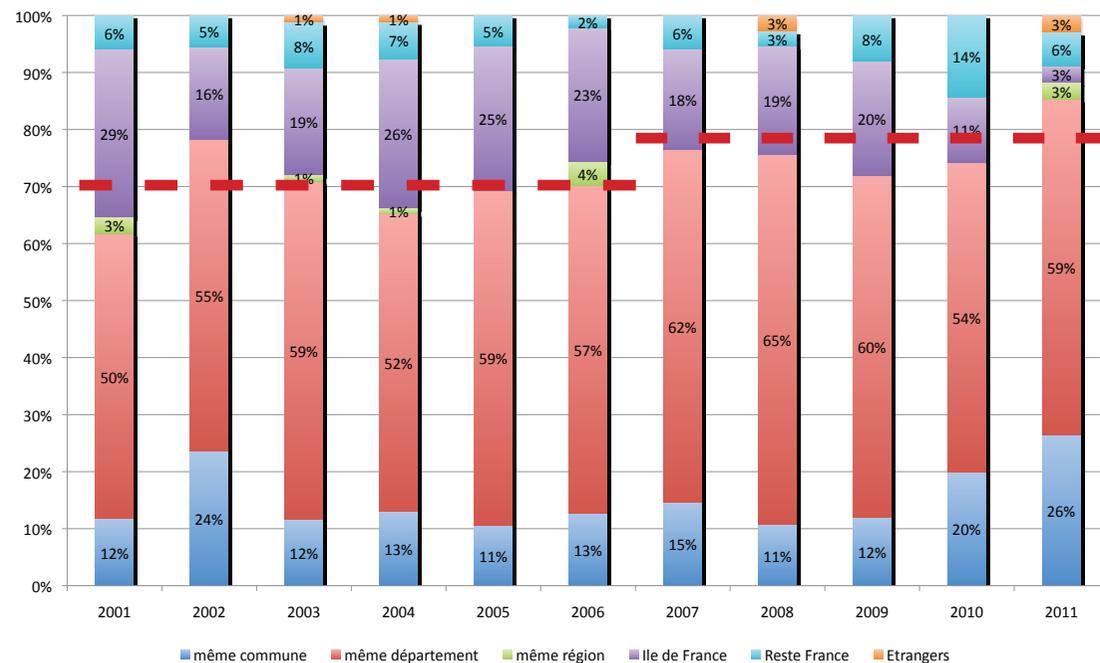
Les acquéreurs achètent une maison sur leur lieu de vie actuel ou bien viennent s'installer sur le Bellegardois car ils travaillent déjà à proximité. Les emplois de professions intermédiaires, d'ouvriers et d'employés sont les plus nombreux.

Ce n'est pas le prix abordable du marché qui les attire (seules les ménages bénéficiant du PTZ peuvent acquérir) mais bien la proximité de leur lieu de travail et de vie.



Catégories socio-professionnelles des acquéreurs de maisons anciennes du Bellegardois, entre 2001 et 2011

Source : données PERVAL - notaire de France



Origine géographique des acquéreurs de maisons anciennes du Bellegardois, entre 2001 et 2011

• LES ANNONCES IMMOBILIÈRES DES MAISONS ANCIENNES À L'AUTOMNE 2012

L'agence ORPI a une offre de 25 maisons anciennes à la fin novembre 2012. Huit de ces maisons à vendre sont situées sur Bellegarde, six à Ladon et cinq sur Beauchamps / Auwilliers.

Deux tiers d'entre elles sont de très grands logements. 16 maisons ont cinq ou six pièces avec une surface habitable d'environ 110 m². Les maisons de sept à huit pièces ont une surface habitable de 170 m² alors que les trois pièces mesurent 70 m² uniquement. Aucun petit logement n'est à vendre. Ce constat reflète l'analyse des transactions des dernières années.

Les terrains des maisons font en moyenne 1300 m² par maison. Parmi eux, **la moitié ont une surface autour de 550 m²** et seulement 4 terrains sont extrêmes (entre 2200 et 9000 m²).

Le ticket d'entrée est 81 500 € pour une maison ancienne de cinq pièces sur un minuscule terrain de 40 m² au cœur de Ladon. Les maisons les plus chères sont soit récentes, très grandes, situées en ville sur un terrain de 700-800 m² à Quiers ou à Bellegarde pour 200 000 € soit à la campagne autour de Ladon, une très belle maison ancienne située sur un terrain de plus de 9000 m² pour 231000 €.

Sur le pôle Quiers-Bellegarde, le prix médian du terrain + maison varie entre 200 et 500 € / m². Sur Ladon il oscille autour de 150 € / m². En campagne, le prix médian est de 50 € / m² de terrain + maison.

Les professionnels de l'immobiliers notent que les biens les plus recherchés sont des maisons contemporaines de taille moyenne (4 pièces) vendues entre 80 000 et 90 000€ (souvent suite à une

baisse du prix de vente initial de l'ordre de 30%). Ce sont les prix que dépensent les employés, ouvriers et professions intermédiaires d'après les données PERVAL.

Ces catégories socioprofessionnelles ne peuvent donc acheter que sur les communes rurales là où le prix est abordable ou bien sur de tout petit terrain en centre-ville. De plus, la taille des maisons est au-dessus de leurs besoins. Le marché des maisons anciennes est peu adapté à la demande.

Les professionnels de l'immobilier confirment que les biens les plus anciens nécessitant des travaux ne trouvent pas facilement acquéreurs. Ce sont sans doute les biens qui sont considérés comme vacants d'après l'INSEE correspondant aux logements délaissés par les personnes âgées et n'ayant pas bénéficiés d'une amélioration du confort.

La taille, le prix et la qualité des maisons anciennes à la vente ne correspond plus, aux ménages plus modestes s'installant sur le territoire.

Seuls les prêts à taux zéro constituaient un atout pour les primo-accédants souhaitant se lancer dans la réhabilitation importante des logements.

Aujourd'hui, le marché des maisons anciennes dans le Bellegardois satisfait aux critères des ménages plus aisés et familles plus nombreuses.

d. Le marché foncier bâti des maisons neuves et des appartements anciens

Le nombre très restreint voir nul des transactions concernant les appartements anciens et les maisons neuves ne permet pas d'avoir une analyse intéressante. Cependant, voici les tendances, d'après les données PERVAL 2011 :

• LES APPARTEMENTS ANCIENS

Dans le Loiret, deux appartements anciens sur cinq ont 1 à 2 pièces seulement (44 %). 30 % supplémentaires ont 3 pièces. Dans le Gâtinais comme dans le Pithiverais, les proportions sont les mêmes.

Le prix moyen par m² s'élève à 1835 € pour l'ensemble des appartements anciens du Loiret, 1380 € / m² dans le Gâtinais et 1640 € / m² dans le Pithiverais plus proche de la frange francilienne.

• LES MAISONS NEUVES

Les transactions des maisons neuves est plus caricatural encore que celles des maisons anciennes: elles semblent toucher **que des grandes maisons sur de petits terrains**. 64 % des transactions concernant les maisons neuves dans le Loiret touche des logements de 4 pièces. Seulement 6 % des maisons neuves vendues ont 1 à 3 pièces. Dans la région du Gâtinais (Montargis, Amilly, Villemandeur, ...), aucune maison neuve ne possède moins de 4 pièces. Et les 4 pièces représentent 80 % des ventes.

Dans le Loiret, comme dans le Gâtinais, les 4 pièces ont généralement un terrain de 400 m² en moyenne. Les 5 pièces ont un terrain d'une surface moyenne de 660 m² et les 6 pièces et plus de

950 m².

De même que pour les maisons anciennes, le prix de vente ramené au m² des maisons neuves de 4 pièces (2350 € / m²) est supérieur à celui des 6 pièces et plus (1940 € / m²).

e. Synthèse du marché de l'accession

- Une quarantaine de transactions immobilières par an.
 - Une conjoncture économique défavorable au marché de l'immobilier.
 - Une prépondérance des transactions concernant les maisons anciennes depuis 2005, en corrélation avec l'ouverture des prêts à taux zéro pour l'ancien.
 - Une majorité d'acquéreurs en primo-accession, bénéficiant des prêts à taux zéro.
-
- La surface des terrains à bâtir diminue, autour de 1000 m² autour de 2010.
 - Des prix de terrains à bâtir du Bellegardois moins cher que dans le Loiret.
 - Une hausse des prix qui n'affecte pas le rythme de constructions.
 - Les acquéreurs des terrains à bâtir ont moins de 40 ans et sont de catégories socio-professionnelles modestes.
 - Peu de retraités ou de catégories socioprofessionnelles plus élevées achètent un terrain à bâtir.
 - Des acquéreurs des terrains à bâtir provenant du Bellegardois ou du bassin de vie de Montargis.
 - Moins de 15% des acquéreurs proviennent d'Île de France.
-
- La diminution du nombre de vente de maisons anciennes sur les communes rurales périphériques est à corréliser avec la diminution du nombre de résidences secondaires.

- Une diminution des biens à la vente liée au délaissement des biens par les personnes âgées.
- Un poids du foncier conséquent dans le prix des biens immobiliers.
- Le nombre de pièces par logement influence peu le prix au m².
- Les transactions sur les maisons anciennes concernent majoritairement des grands logements et le marché propose davantage de grands logements.
- 50% des acquéreurs de maisons anciennes ont moins de 40 ans : une population particulièrement jeune en comparaison avec le Loiret.
- 12% des acquéreurs sont des retraités.
- Les acquéreurs recherchent davantage des petits et moyens logements : un décalage entre offre et demande.
- Des acquéreurs aux revenus modestes.
- Des acquéreurs habitant à proximité du Bellegardois : la recherche de proximité entre lieu de vie et de travail.

6. LA MOBILISATION DES PRÊTS À TAUX ZÉRO

Source :
SGFGAS

Sources : DREAL, d'après les données SITADEL et d'après les données de la Société de Gestion du Fond de Garantie de l'Accession Sociale à la propriété - PTZ (SGFGAS) ; données PERVAL - Notaire de France ; étude thématique sur l'accession sociale réalisée par l'observatoire de l'habitat du Loiret, déc. 2011.

'nd' dans les graphiques signifie : données non diffusables (soit moins de onze opérations)

a. Évolution des PTZ

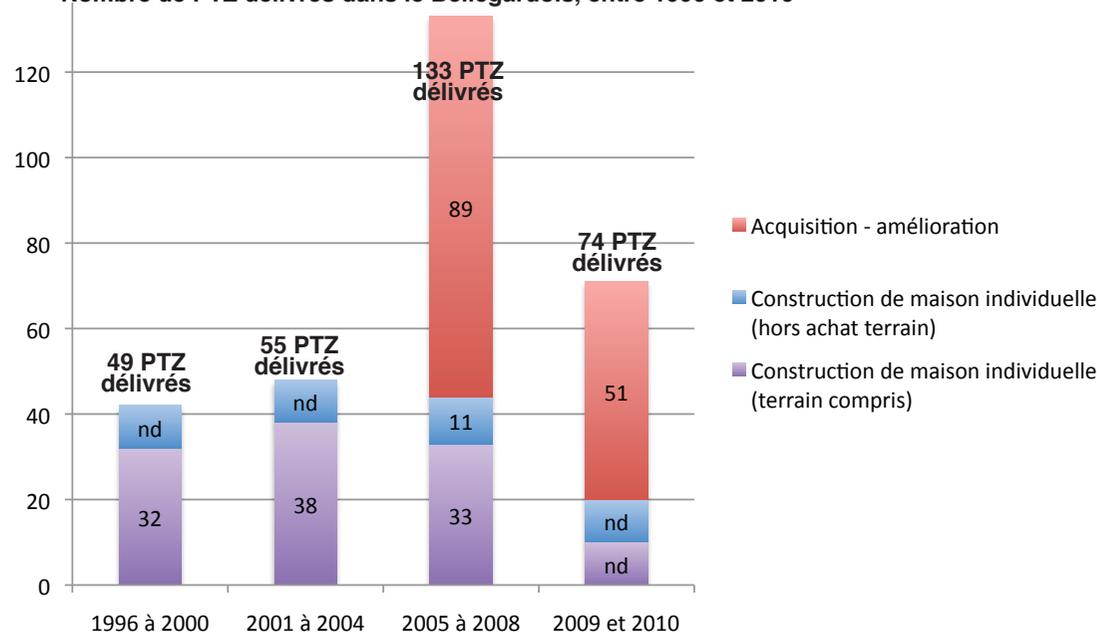
Le prêt à taux zéro (PTZ) est une aide de l'État qui soutient l'accession à la propriété pour des ménages primo-accédants. Jusqu'en 2011, le PTZ est délivré sous conditions de ressources. Cet outil correspond tout à fait aux ménages du Bellegardois : des jeunes ménages, primo-accédants donc, aux revenus modestes. D'ailleurs, au regard de la population, les PTZ délivrés sont nombreux sur le territoire : 1 PTZ pour 100 habitants dans le Bellegardois contre 1 pour 190 dans le Loiret en 2010.

En 2005, les PTZ sont ouverts à l'accession dans l'ancien, avec ou sans travaux et sans qualité minimale de travaux.

Depuis, malgré la crise immobilière, **le nombre de PTZ mobilisés a très fortement augmenté**. De fait, **le nombre de prêts à taux zéro explose** (multiplié par 2,5). Ce constat est général au Loiret.

Malgré le prix du foncier, les acquéreurs ne mobilisent qu'un seul prêt en achetant le terrain et leur maison en une seule fois.

Nombre de PTZ délivrés dans le Bellegardois, entre 1996 et 2010



La moitié des constructions neuves correspond à de l'accession sociale via le prêt à taux zéro, et est réalisée par des primo-accédants, aux revenus modestes.

Seulement une infime partie des primo-accédants souhaite acheter un appartement. L'inexistence d'opération de logements collectifs dans le Bellegardois explique que presque tous s'orientent vers l'achat d'une maison individuelle.

Depuis l'ouverture des prêts à taux zéro à l'ancien, plus de 60 % des acquisitions dans l'ancien sont réalisées par des primo-accédants, aux revenus modestes. **Acheter dans l'ancien est le premier stade d'un primo-accédant. L'acquisition d'une construction neuve vient après. En effet, acheter dans l'ancien avec travaux est plus abordable qu'acheter un terrain pour y faire construire du neuf. La différence de prix est due à l'achat du terrain qui «plombe» le budget des ménages.**

Le tableau ci-dessous illustre le propos.

Source : SGFGAS	Dans le Bellegardois, période 2005 - 2008
Construction de maison individuelle, Terrain compris	134 760 €
Construction de maison individuelle, Hors achat terrain	114 290 €
Acquisition - amélioration	126 770 €

Le montant moyen des opérations sollicitant les prêts à taux zéro s'est considérablement accru en dix ans et notamment sur la deuxième moitié de la décennie (plus de 20 000€ en cinq ans).

Le coût des opérations situées dans les pôles structurants est moins élevé que pour celles situées dans les communes plus rurales. Les terrains plus

Part de la construction neuve bénéficiant d'un prêt à taux zéro, période 2001-2010

Source : SITADEL et SGFGAS

	Logements commencés (hors résidence)			PTZ délivrés pour la construction neuve		
	maisons individuelles	collectifs	total	maisons individuelles	collectifs	total
2001-2004	91	23	114	57 63%	2 9%	57 50%
2005-2008	144	25	169	45 31%	1 4%	46 27%
2009-2010	34	10	44	23 68%	0%	23

Part des acquisitions - améliorations bénéficiant d'un prêt à taux zéro, période 2001-2010

Source : PERVAL - Notaires de France et SGFGAS

	Transactions immobilières - maisons anciennes	PTZ délivrés pour l'acquisition - amélioration
2001-2004	268	nd 3%
2005-2008	194	89 46%
2009-2010	61	51 84%

Poids des prêts à taux zéro sur le montant des opérations, période 2001-2010

	Période	Opération sollicitant les PTZ		Prêt à taux zéro		Apport personnel du ménage
		Nombre total	Montant moyen	Montant moyen	Part dans l'opération	Part dans l'opération
Communes rurales	2001 à 2004	19	98 366 €	16 327 €	17 %	1%
Pôles structurants		45	96 656 €	16 268 €	17 %	6%
CC du Bellegardois		64	97 164 €	16 286 €	17 %	4%
Communes rurales	2005 à 2008	70	137 012 €	15 864 €	12 %	5%
Pôles structurants		65	117 356 €	14 224 €	12 %	10%
CC du Bellegardois		135	127 548 €	15 075 €	12 %	7%
Communes rurales	2009 et 2010	24	146 267 €	19 072 €	13 %	7%
Pôles structurants		50	127 055 €	19 522 €	15 %	3%
CC du Bellegardois		74	133 286 €	19 376 €	15 %	5%

Source : SGFGAS

petits en milieu urbain expliquent un coût d'opération plus abordable. À l'inverse sur les communes rurales, les terrains plus grands agissent comme un réel poids dans l'opération : **le foncier pèse dans l'opération.**

Le poids de l'apport personnel des ménages reste sensiblement le même depuis dix ans, soit autour de 5 % du montant total de l'opération. Cependant le poids des prêts à taux zéro diminue régulièrement au profit des prêts avec un taux.

La somme de l'opération correspond davantage au budget des ménages aisés. Il se situe donc au-dessus de celui des jeunes ménages qui serait autour de 80 000 - 90 000 €. Cela signifie que les jeunes cadres s'endettent alors que les ouvriers se sur-endettent.

Depuis 1996, **malgré l'abondance des terrains juridiquement constructibles sur l'ensemble du territoire, le nombre de PTZ est plus important sur les trois communes centre que sur les neuf communes plus rurales.** Le coût de l'opération y est certes moins élevé, mais on peut aussi y voir un attrait des acquéreurs pour la proximité des commerces, services et des équipements présents sur les pôles, à moins qu'il y ait une rétention foncière importante sur les communes rurales.

D'un autre côté, **l'ouverture des prêts à taux zéro à l'ancien a permis de remettre en état et sur le marché un certain nombre de logement ancien du Bellegardois.** Cependant, à partir de 2012, le prêt à taux zéro 'plus' ne pourra plus servir qu'à financer des logements neufs.

Source : extrait de *L'accès social dans le Loiret, analyse des prêts à taux zéro accordés de 1996 à 2010*, éd. ODH 45, d'après ANIL/SGFGAS-PTZ

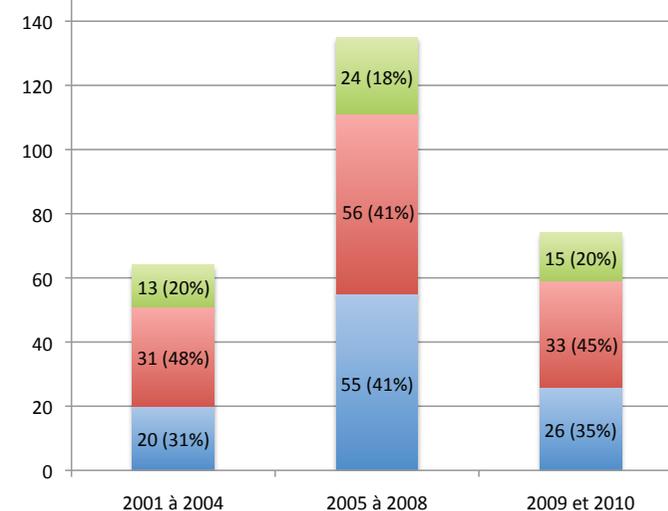
b. Qui achète ?

40% des bénéficiaires des PTZ, à travers les différentes périodes, **sont âgés de 30 à 39 ans**, et correspondent principalement à **des familles.**

Les jeunes travailleurs sont moins nombreux que dans le Loiret où les jeunes ménages de moins de 30 ans sont majoritaires (suivis de près par ceux de 30-39 ans).

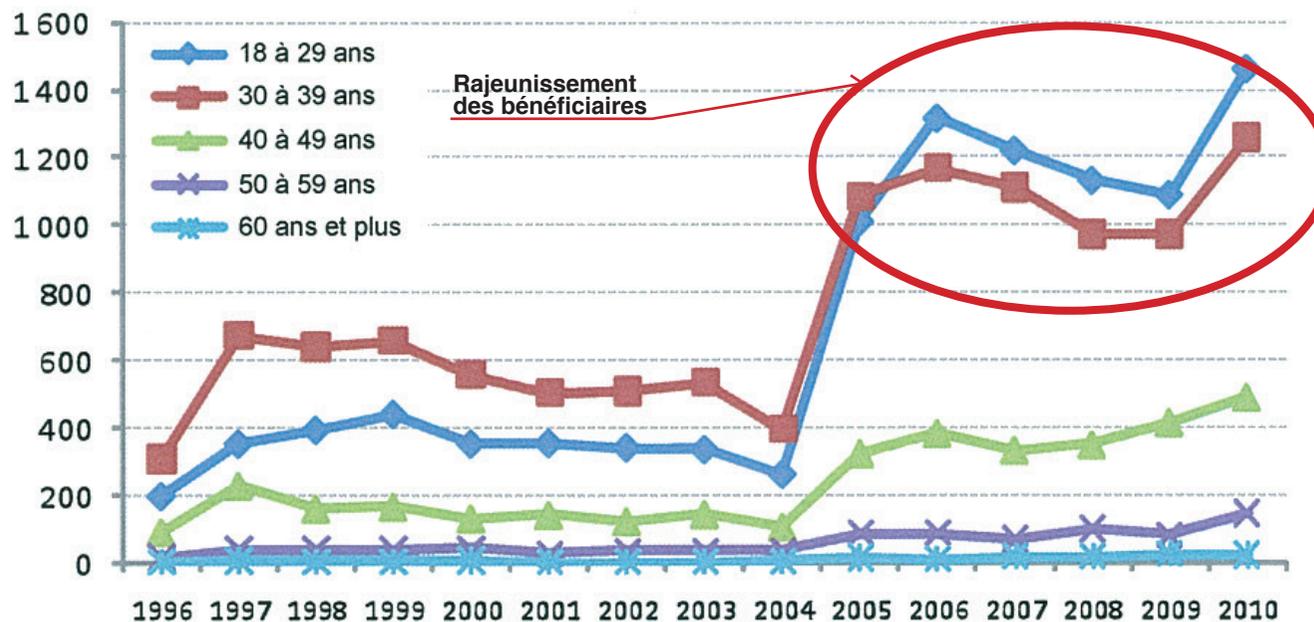
L'ouverture à l'ancien sans travaux (en 2005) a conduit à rajeunir l'âge des ménages bénéficiaires, ceux dont les capacités financières sont les plus limitées.

Âge des bénéficiaires d'un prêt à taux zéro, période 2001-2010



Source : SGFGAS

Évolution du nombre de PTZ émis selon l'âge des ménages bénéficiaires, à l'échelle du Loiret, période 1996 - 2010



Plus de la moitié des bénéficiaires sont des ménages modestes. Sur la dernière période 2009-2010, 40 % sont ouvriers, un quart des bénéficiaires sont employés. Les retraités bénéficient très peu des PTZ, ayant sans doute déjà acquis un bien auparavant dans leur vie.

À l'échelle du département, **les bénéficiaires sont majoritairement des petits ménages** (personne seule ou couple sans enfant ou avec un enfant). L'ouverture des prêts à taux zéro à l'ancien a permis aux personnes seules et aux couples sans enfant de se lancer dans l'acquisition d'un bien immobilier.

Sans surprise, **60 % des bénéficiaires des prêts à taux zéro du Bellegardois sont locataires du parc privé.** Ce chiffre traduit parallèlement la raréfaction du nombre de locataires du parc social dans le dispositif corroborant l'idée d'un blocage du parcours résidentiel dans le parc social. L'évolution du Bellegardois correspond aux tendances départementales.

Le PTZ participe donc grandement au parcours résidentiel des ménages du parc privé et notamment des ménages modestes. Cependant, le parcours résidentiel des ménages du parc social semble rompu.

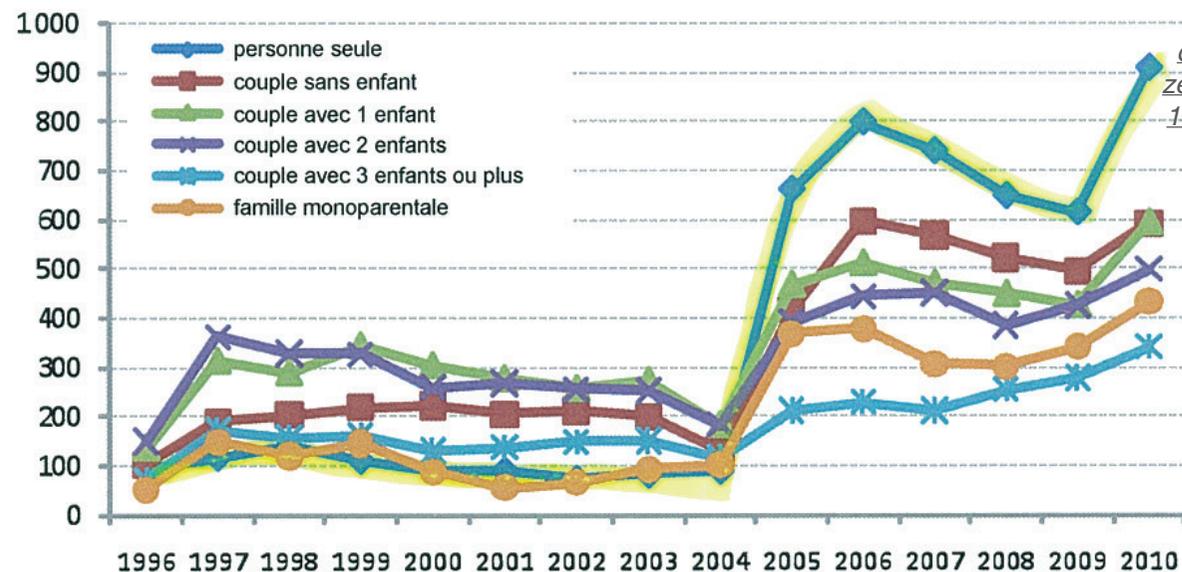
À partir de 2012, les prêts à taux zéro 'plus' sont accordés pour financer l'achat d'un logement neuf mais aussi pour l'acquisition par un locataire de son logement social en location-accession. **Cette nouveauté pourra relancer l'évolution du parcours résidentiel.**

Catégories socioprofessionnelles des bénéficiaires d'un prêt à taux zéro, période 1996-2010

Source : SGFGAS

	Année	Nombre total de PTZ	catégorie socioprofessionnelles			
			agriculteur, exploitant, ouvrier	artisan / commerçant chef d'entreprise, cadre et profession intermédiaire et supérieure	employés	retraité, inactif
Communes rurales	1996 à 2000	25	14 56%	nd	nd	0
Pôles structurants		31	13 42%	nd	nd	nd
CC du Bellegardois		56	27 48%	nd	18 32 %	nd
Communes rurales	2001 à 2004	19	12 63%	nd	nd	0
Pôles structurants		45	17 38%	nd	nd	nd
CC du Bellegardois		64	29 45%	16 25 %	nd	nd
Communes rurales	2005 à 2008	70	28 40%	24 34 %	nd	nd
Pôles structurants		65	32 49%	21 32 %	12 18 %	0
CC du Bellegardois		135	60 44%	45 33 %	nd	nd
Communes rurales	2009 et 2010	24	nd	nd	nd	nd
Pôles structurants		50	nd	nd	19 38 %	0
CC du Bellegardois		74	30 41%	17 23 %	nd	nd

Évolution de la taille des ménages bénéficiaires d'un PTZ



c. Synthèse de la mobilisation des prêts à taux zéro

- une accession sociale via le prêt à taux zéro très utilisé par les ménages du Bellegardois.
- des PTZ employés pour l'acquisition de logement individuel majoritairement.
- une évolution du parcours résidentiel des habitants du parc privé facilité par le PTZ.
- une espérance d'un déblocage du parcours résidentiel des habitants du parc public avec le PTZ +.
- une majorité de jeunes bénéficiaires (et non des très jeunes), aux revenus modestes.
- une ouverture des PTZ à l'ancien très favorable pour relancer le marché immobilier.
- un engouement vers le marché des logements anciens grâce au PTZ.
- un rajeunissement des bénéficiaires avec l'ouverture des PTZ à l'ancien.
- des PTZ concentrés sur les pôles structurants : coût du foncier moins pesant, attrait pour la proximité des services, commerces et équipements.

7. LE MARCHÉ DU LOCATIF

Sources : DREAL, d'après les données FILOCOM 2007 sur le parc privé des résidences secondaires occupées par un propriétaire ou un locataire, sur le parc public ; EPLS 2009, données fournies par VALLOGIS, oct 2012 ; données fournies par LOGEMLOIRET, nov 2012 ; fichier RPLS au 1^{er} janvier 2012

Les données FILOCOM sont exploitées à l'échelle de la Communauté de communes. Elles permettent de données des tendances, sans être exhaustives.

Les données sur le parc locatif privé ne sont pas distinctes des données sur le parc privé total (propriétaires + locataires). De fait, les informations présentées concernent davantage les données du parc locatif social, sauf indications contraires.

a. Le parc locatif du Bellegardois

• L'INTÉRÊT DU MARCHÉ DU LOCATIF

Le parc locatif joue un rôle fondamental dans l'équilibre des marchés :

- Il a vocation à satisfaire successivement les besoins de différents ménages, avec une rotation régulière ;
- Il assure le renouvellement de la population ;
- C'est la seule possibilité des ménages disposant de revenus modestes de se loger ;
- Il permet aux jeunes en particulier (apprentis, saisonniers, jeunes ménages) de démarrer leur parcours résidentiels ;
- Il permet aussi de répondre aux besoins des familles monoparentales ou séparées momentanément.

• UN PARC LOCATIF PEU REPRÉSENTÉ

Dans le Bellegardois, seulement 17% des résidents sont locataires du parc privé, soit 466 ménages et 11 % dans le parc public, soit 359 ménages en 2009 (données FILOCOM). Les locataires sont moins nombreux que dans le département (21% sont dans le parc privé et 15% dans le public) ou que sur un territoire comme la Communauté de Communes le coeur du Pithiverais (18% dans le parc privé et 29% dans le parc public).

La répartition entre locataires du parc privé et ceux du parc public est bien équilibrée.

• LA LOCALISATION ET TYPOLOGIE

Seules Chapelon, Mézières, Moulon et Fréville n'ont pas (ou très peu) de logements sociaux, leur point commun est leur localisation au nord du territoire, sur le plateau agricole.

Toutes les autres communes possèdent quelques logements sociaux avec une majorité sur les pôles structurants et les communes sud et est du territoire.

Les logements sociaux en collectif sont situés exclusivement sur les pôles structurants (sauf cas particulier d'Auvilliers).

330 logement en collectif sont répertoriés dans le parc privé en 2009, dont 95% situés sur les pôles structurants.

• LES GESTIONNAIRES

Deux gestionnaires du parc social agissent sur le Bellegardois : LOGEMLOIRET, gestionnaire de 43 logements et VALLOGIS (anciennement HAMOVAL), gestionnaire de 334 logements.

Les deux interviennent sur les communes de Belle-

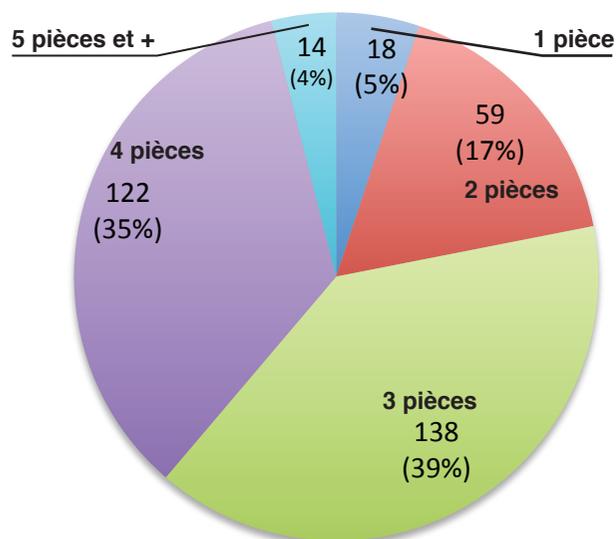
Nombre, répartition et typologie des logements sociaux du Bellegardois, 2012

	Nombre de logements sociaux	Individuel	Collectif
Auvilliers	12	10	2
Beauchamps	7	7	0
Bellegarde	208	70	138
Chapelon	0	0	0
Fréville	2	2	0
Ladon	84	50	34
Mézières	0	0	0
Moulon	0	0	0
Nesploy	11	11	0
Ouzouer	10	10	0
Quiers	37	32	5
Villemoutiers	6	6	0
Total	377	198	179

Source : données fournies par Vallogis, oct 2012 et LogemLoiret, nov 2012

Nombre de pièces dans le parc locatif public du Bellegardois, 2009

Source : DREAL, d'après les données EPLS 2009



Poids du parc locatif social selon la taille des logements du Bellegardois, 2009

Source : FILOCOM 2009 et RPLS 2012

	Parc total logements de (FILOCOM 2009)	Parc locatif social (RPLS janvier 2012)
T1	131	18 (14%)
T2	367	62 (17%)
T5 et +	738	14 (2%)

Financement des logements réalisés par les bailleurs sociaux, 2012

Source : données fournies par Vallogis, oct 2012 et LogemLoiret, nov 2012

	Nombre de logements
PLI - prêt locatif intermédiaire	6
PLS - prêt locatif social	4
PLUS / PLA - prêt locatif à usage social ou aidé	347
PLAI - prêt locatif aidé d'intégration	20

garde et Ladon. En revanche, le reste du territoire est organisé ainsi : LogemLoiret intervient sur les communes de Fréville et Ouzouer ; Vallogis sur Auwilliers, Beauchamps, Nesploy, Quiers et Villemoutiers.

• LA TAILLE DES LOGEMENTS

La majorité des logements sont de taille intermédiaire (T3, T4). Ces derniers représentent 74 % du parc locatif public.

Aussi, le parc locatif public concentre près d'un tiers des petits logements du parc du Bellegardois (31% de T1+T2). En revanche, les grands logements restent concentrés dans le parc privé.

Cette tendance s'est renforcée ces dix dernières années : 86% des logements sociaux construits sont de taille intermédiaire et 10 % des T2.

Les pôles structurants concentrent (à l'exception de deux T2 et de deux T5) la totalité des petits et grands logements du parc locatif social. Près de trois-quarts des logements sont des appartements. Les communes rurales recueillent que des logements de taille intermédiaire, davantage sous forme individuelle.

• LE FINANCEMENT

92% des logements locatifs sociaux sont financés par des prêts locatifs à usage social (PLUS) ou des prêts locatifs aidés ou des prêts conventionnés locatifs. Les financements PLUS sont très appréciés des bailleurs car ils permettent une mixité des locataires (en fonction de leur revenu notamment). Les ménages pouvant bénéficier de ces 347 logements peuvent avoir un revenu inférieur à 120% des plafonds de ressources, dont au moins 105 d'entre eux sont au-dessous des 60%

des plafonds.

4 logements sont financés par des prêts locatifs sociaux (PLS) destinés à des ménages ayant un revenu inférieur à 60% des plafonds de ressources pris en compte pour l'accès au logement social classique (PLUS).

Seulement 20 logements (5%) sont financés par des prêts locatifs aidés d'intégration (PLAI). Ces prêts sont destinés à des personnes en difficulté financière et sociale ayant un revenu inférieur à 60% des plafonds de ressources pris en compte pour l'accès au logement social classique (PLUS).

• LES LOYERS PRATIQUÉS

Les prix du parc locatif privé sont bien au-dessus de ceux du parc public.

Le prix des petits appartements (T1) du parc locatif public se loue autour de 200€. Il faut ajouter plus de 100€ dans le parc privé (d'après seloger.com en décembre 2012). Pour un appartement de type 3, le parc locatif public s'accorde autour de 300€. Le parc privé est loué 200€ plus cher.

Un pavillon type 3 se loue autour de 360 à 400€ dans le parc public et grimpe à 650€ dans le parc privé.

Prix moyen des loyers dans le parc public en 2012

Source : données fournies par Vallogis, oct 2012 et LogemLoiret, nov 2012

APPART.		PAVILLON	
T1	225€	T1	200€
T2	275€	T2	275€
T3	335€	T3	380€
T4	320€	T4	478€
T5	490€	T5	535€

b. Les occupants du parc locatif

• LE STATUT SOCIAL DES OCCUPANTS

> *Un parc locatif composé à 70 % de personne seule ou en couple*

Près de 70 % du parc locatif est constitué de petits ménages (jeunes célibataires, veufs ou couples), en 2007. La part de ménages d'une personne est relativement constante dans le parc locatif, que ce soit public ou privé. 160 ménages d'une personne loge dans le parc public, contre 180 dans le parc privé et représentent respectivement 45 % et 40 % des locataires de chaque parc. Les ménages de deux personnes sont plus nombreux dans le parc privé avec 135 ménages supplémentaires (soit 30% du parc privé). Alors que le parc public compte 77 ménages de deux personnes seulement, représentant 22 % du parc.

Dans le parc public, les personnes seules sans enfant ont majoritairement plus de 50 ans.

En 2009, sur les 289 familles monoparentales du Bellegardois, 1/4 (soit 74 familles) sont logées dans le parc locatif privé et 27 % (soit 77 familles) dans le parc locatif public. **Le parc locatif permet donc de répondre aux besoins de situations précaires de ces familles.**

• L'ÂGE DES OCCUPANTS

> *Un parc locatif composé de ménages en pleine carrière ou de personnes âgées*

Le parc locatif accueille une part importante de personnes âgées entre **25 et 59 ans (près de 60%)**.

Dans le parc public, les 30-39 ans sont majoritaires. Les personnes âgées (**plus de 60 ans**) sont nombreuses aussi, notamment dans le parc public. Elles représentent plus d'**un quart des locataires**.

Les jeunes de moins de 30 ans sont peu nombreux et s'orientent davantage vers le locatif privé que public (15% des locataires seulement, soit une cinquantaine de jeunes dans le parc privé et de même dans le parc public). Leur situation professionnelle débutante leur demande une mobilité que le parc locatif privé permet aisément.

Parmi les locataires de LogemLoiret, 50 % sont en CDI ou fonctionnaires, 9 sont retraités et 6 sont au chômage (soit 14 % seulement). Les autres sont soit artisan, commerçant ou en profession libérale ou bien sont en CDD, stage ou intérim.

Les locataires sont davantage des actifs s'ancrant sur le territoire.

• LE REVENU DES OCCUPANTS

> *Un revenu moyen faible*

Le revenu moyen net annuel par personne dans le Bellegardois reste assez faible parmi les locataires. 10 600 € pour un locataire du parc privé, 9 200 € pour un locataire du parc public, alors qu'il s'élève à 12 600 € pour l'ensemble des résidents du Bellegardois.

Par rapport au Loiret, les locataires du Bellegardois ont un revenu net annuel par personne plus modéré. À l'échelle du département : un locataire du parc public gagne en moyenne 8 300 € net par an et par personne, un locataire du parc privé gagne 12 700 €.

> *Près de la moitié des locataires sont inférieurs à 60% des plafonds de ressources HLM*

Parmi les 3015 ménages vivant dans le Bellegardois en 2009, 866 ménages ont un **revenu inférieur à 60% des plafonds de ressources HLM. 1/3 sont des locataires** (22% du parc privé et 11% du parc public).

Dans la catégorie des personnes aux très faibles revenus, **inférieur à 30 % des plafonds de ressources HLM, 53% sont locataires.**

Parmi les locataires du parc privé, 40 % des ménages ont un revenu inférieur à 60 % des plafonds de ressources HLM et sont donc éligibles pour être logés dans les logements sociaux. 50% des ménages du parc locatif public sont dans la même situation en 2009 et 57% en 2012. **Les revenus des locataires du parc public sont donc majoritairement plus faibles que ceux des locataires du parc privé.**

> *Une aide précieuse de la CAF*

Le profil des demandes en instance du parc de LogemLoiret en août 2012 indique que la moyenne des ressources mensuelles des demandeurs est de 1520€, les ressources s'échelonnant de 770 € à 2200€ par mois. Afin de ne pas 'étouffer' les ménages, le loyer d'un logement ne devrait pas dépasser 1/3 du revenu mensuel. **Les plus petits loyers ne devraient donc pas dépasser 260 €, y compris pour un T4.** C'est presque le cas pour les T1 et T2, mais ce n'est pas le cas pour les logements plus grands.

Heureusement la Caisse d'allocation familiale participe à la diminution des prix à payer pour les loyers. Le montant moyen des loyers étant de 410 € en 2010, **la CAF participe à hauteur de 215**

€. Le loyer moyen d'un ménage devient donc inférieur au minimum nécessaire constaté précédemment. Cependant, 374 locataires du parc (privé et public) ont un revenu inférieur à 60 % des plafonds de ressources HLM. En parallèle 321 personnes bénéficient d'une aide au logement.

Les loyers semblent donc légèrement au-dessus des possibilités des ménages aux plus faibles ressources. Au regard de ces données partielles, les prix des loyers semblent encore trop élevé pour les familles monoparentales par exemple ou les plus modestes bien que la CAF permet de modérer.

• LES ATTENTES DES OCCUPANTS

Combien de demandes ?

En 2012, douze demandes en instances sont comptabilisées sur le parc social de Vallogis, soit 4% du parc de logement et 96 demandes sont enregistrées pour le parc de LogemLoiret, soit 220% de la capacité du parc.

Pour autant, d'après l'USH en 2008, **78% des demandes sont satisfaites**. Les demandes insatisfaites (et renouvelées) représentent 22 % des demandes.

Qui sont les demandeurs ?

D'après l'observatoire de la demande locative sociale, pour les communes de Bellegarde ou Auvilliers, les demandeurs sont majoritairement des familles monoparentales, des personnes seules ou des couples avec enfants. 1/3 ont moins de 30 ans contrairement au constat réalisé sur l'âge des ménages du parc. Les personnes âgées sont peu demandeuses. Ce sont des ménages aux faibles

Montant des loyers et des aides au logement pour les allocataires bénéficiant d'une aide au logement dans le Bellegardois, en 2009

NOM NIVEAU GEOGRAPHIQUE	ALLOCATAIRES AVEC AIDE AU LOGEMENT LOCATION	MONTANT MOYEN LOYERS	MONTANT MOYEN AIDE AU LOGEMENT	TAUX D'EFFORT NET MOYEN
AUVILLIERS-EN-GATINAIS	9	434,29 €	292,33 €	9,85%
BEAUCHAMPS-SUR-HUILLARD	6	370,46 €	249,20 €	8,13%
BELLEGARDE	166	368,74 €	205,63 €	12,23%
CHAPELON	N.S.	N.S.	N.S.	N.S.
FREVILLE-DU-GATINAIS	5	483,52 €	208,98 €	14,74%
LADON	58	415,88 €	226,88 €	12,20%
MEZIERES-EN-GATINAIS	N.S.	N.S.	N.S.	N.S.
MOULON	N.S.	N.S.	N.S.	N.S.
NESPLOY	11	664,28 €	176,41 €	23,28%
OUZOUER-SOUS-BELLEGARDE	6	426,26 €	213,74 €	20,91%
QUIERS-SUR-BEZONDE	38	430,56 €	213,13 €	15,87%
VILLEMOUTIERS	13	533,09 €	282,58 €	12,89%
CC DU BELLEGARDOIS	321	410,65 €	216,54 €	13,41%

Source : Fichier Caisse d'allocation familiale, 2009

Caractéristiques des demandes en instance au 1^{er} octobre 2008

		Bellegarde (32 demandeurs)	Ladon (8 demandeurs)	Auvilliers (11 demandeurs)
Les types de logement recherchés	T1	0 %	0 %	0 %
	T2	0 %	100 %	0 %
	T3	75 %	0 %	63 %
	T4	0 %	0 %	0 %
	T5 et plus	25 %	0 %	38 %
La composition familiale des demandeurs	Couple avec enfants	31 %	13 %	25 %
	Couple sans enfant	13 %	38 %	0 %
	Famille monoparentale	28 %	25 %	50 %
	Personne seule	28 %	25 %	25 %
L'âge des demandeurs	Moins de 30 ans	38 %	13 %	30 %
	Entre 30 et 64 ans	53 %	63 %	70 %
	Plus de 65 ans	9 %	25 %	0 %
Les revenus des demandeurs / aux plafonds PLUS	Moins de 60 %	87 %	71 %	86 %
	Entre 60 % et 100 %	13 %	14 %	14 %
	Plus de 100 %	0 %	14 %	0 %

Source : USH 2010 d'après l'observatoire de la demande locative sociale au 01er octobre 2008 sur Bellegarde, Ladon et Auvilliers

revenus : 86 % gagne moins de 60 % des plafonds de ressources HLM.

Ladon semble atypique, les demandeurs sont plus âgés, ils sont en couple sans enfant ou seul, Ils ont également un revenus plus important que pour les communes de Bellegarde ou Auvilliers.

Que demandent-ils ?

D'après l'USH en 2008, sur **Bellegarde ou Auvilliers**, ils **demandent tous des T3** ou quelques T5 ou plus ce qui correspond aux **besoins d'une famille**. Sur **Ladon**, **l'ensemble des demandeurs demandent des T2, en accord avec les besoins des personnes seules ou des couples sans enfants**.

Sur Bellegarde et Ladon 1/3 des demandeurs habitent déjà le parc social et souhaitent donc changer de logement, 1/3 habitent dans le parc privé, 1/3 est sans logement. **Il y a donc une mobilité à l'intérieur du parc social**.

Les raisons de la mobilité à l'intérieur du parc sont: se rapprocher du lieu familial/de travail/de soin ou bien parce que le logement n'est pas adapté aux besoins (prix ou taille). Seulement une demande concerne un problème de voisinage ou d'environnement.

Sans surprise, la plus forte demande est sur Bellegarde et Ladon, là où sont concentrés les logements sociaux existants, les commerces, services, équipements publics et transports en commun. Cependant, 37% des demandes en instance en 2011 sont prononcées par des habitants **déjà originaires de la commune concernée par la demande**.

c. La fluidité du parc

• LA DURÉE D'OCCUPATION DES LOGEMENTS ET ROTATION DANS LE PARC

> *Un parc locatif privé fluidifiant le parcours résidentiel des ménages*

Dans le parc locatif privé de 2009, 54 % des ménages reste moins de deux ans dans leur logement, pour la moitié d'entre eux, ils restent moins d'un an.

Le taux de rotation des locataires est donc très important. La moitié du parc locatif privé joue donc son rôle de fluidifiant dans le parcours résidentiel.

Dans le parc locatif public de la même année, 43 % reste moins de deux ans avec 15 % et 20 % qui partent avant la fin de la première année.

Le motif de leur départ reste cependant inconnu: soit les locataires s'installent plus durablement sur le territoire en accédant à la propriété, auquel cas le parc locatif joue son rôle dans l'évolution du parcours résidentiel, soit les locataires prennent le temps de trouver un autre logement plus approprié à leur besoin mais toujours dans le parc locatif.

Les annonces de logements disponibles à la location laissent à penser que pour les petits appartements du parc privé, le taux de rotation est important. Sur 14 annonces disponibles sur seloger.com en décembre 2012, 80% concernent des appartements, tous situés sur Bellegarde. Les 2/3 sont des T2-T3. Ces appartements correspondent aux besoins des personnes seules ou aux couples qui arrivent sur le territoire. Leur disponibilité en cette fin d'année civile reflète leur fonction de tremplin dans la mobilité résidentielle des nou-

veaux arrivants.

À l'inverse, l'absence d'appartements plus grands (seulement 3 annonces pour des T3-T4 sur seloger.com) sur le marché peut refléter une rotation très faible. **En effet, la demande en logements de taille intermédiaire ou grande est forte pour une offre restreinte ou bien les ménages ne peuvent sortir du parc locatif car l'accession de logements de cette taille (ou plus grands) est hors budget.**

> *Un parcours résidentiel bloqué pour la moitié des locataires*

L'autre moitié des locataires du parc privé reste plus de trois ans, dont **64 ménages habitent leur logement depuis plus de 10 ans** (soit 14% des occupants du parc locatif privé).

Dans le parc public, les locataires restent un peu plus longtemps. 57 % des ménages sont logés dans le même logement depuis trois ans au moins, **dont 62 ménages, soit 17 %, depuis plus de 10 ans.**

Au dire des élus, les locataires du parc public sont satisfaits de leur logement et si la possibilité d'une location-accession s'offre à eux, tous l'acceptent.

Cependant, l'analyse des revenus montre que plus de **la moitié des ménages a un revenu trop faible pour prétendre acquérir un bien ou se loger dans un logement plus grand. Leur parcours résidentiel est bloqué.**

> *Une rotation quasi nulle dans le parc public*

La mobilité des parcours résidentiels dans le parc public est extrêmement ralentie dans le Bellegardois. Tous les logements sont occupés en flux tendus, notamment dans le parc de logements individuels très prisés (exception faite des

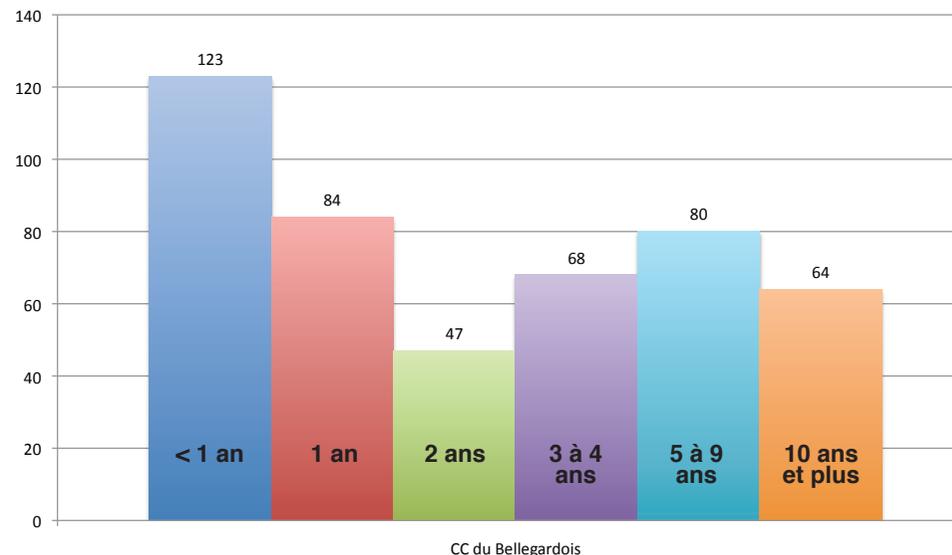
appartements en mauvais état sur Bellegarde).

L'étude menée par l'Union sociale de l'habitat indique un taux de rotation quasi nul sur le Bellegardois : 1,1 % en 2010 alors qu'il s'élève à 11,5 % sur la communauté d'agglomération de Montargis et de 12,4 % dans le Loiret la même année.

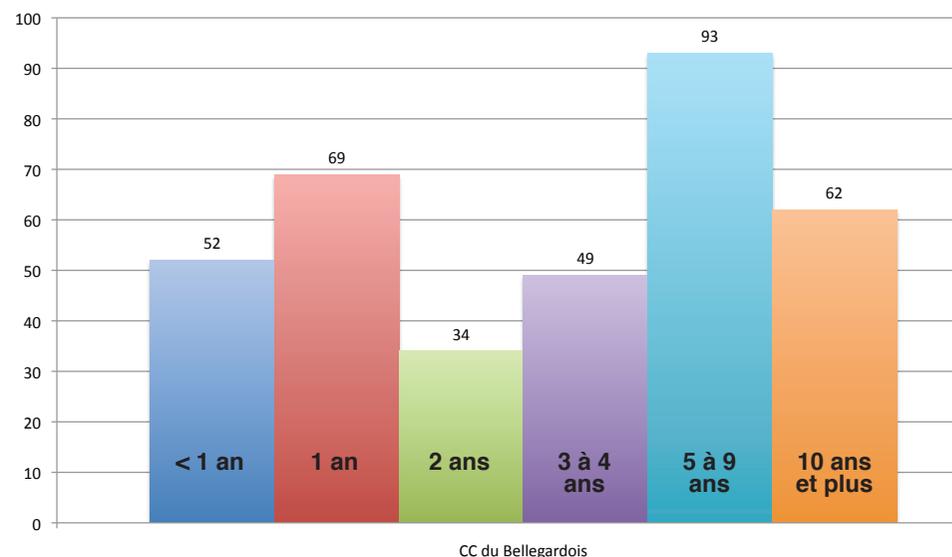
• **LA VACANCE**

25 logements du parc public sont vacants depuis plus de trois mois en 2012, soit 7%. En effet, un immeuble à Bellegarde est en mauvais état et pratiquement vacant. Cet immeuble explique grandement une part importante de la vacance structurelle du parc public.

Durée d'occupation des ménages du parc locatif privé du Bellegardois, 2009



Durée d'occupation des ménages du parc locatif public du Bellegardois, 2009



- durée occupation : moins d'1 an
- durée occupation : 1 an
- durée occupation : 2 ans
- durée occupation : 3 à 4ans
- durée occupation : 5 à 9ans
- durée occupation : 10 ans et plus

Source : données FILOCOM 2009

d. Synthèse du marché du locatif

- Un marché locatif peu représenté dans le parc de résidences principales.
- Une majorité écrasante de logements de taille intermédiaire.
- Une concentration des petits logements dans le parc locatif social, et sur les pôles structurants
- Les petits logements locatif public sont situés sur Bellegarde et Ladon et Quiers.
- Il y a une ventilation équilibrée entre le locatif privé et le locatif public.
- Quelques grands logements sont présents dans le parc privé (T5 notamment).
- Les petits logements sont présents presque exclusivement dans le parc public.
- Le parc public concentre la majorité des appartements du parc de résidences principales.
- 70 % des locataires (privé + public) sont de petits ménages d'une à deux personnes.
- 65 % des locataires du parc privé sont âgés de 25 à 59 ans et 1/4 à plus de 60 ans.
- Les moins de 25 ans sont sous-représentés dans le parc locatif, et notamment le parc public (seulement 4 % des locataires).
- 1/2 des familles monoparentales est logée dans le parc locatif.

8. L'HÉBERGEMENT DES POPULATIONS SPÉCIFIQUES

a. L'accueil des personnes âgées

• RAPPEL DU CONTEXTE

1/4 des Bellegardois ont plus de 60 ans, bien que leur nombre diminue depuis 1999 (de 28,5 % à 26 % en 2009). Parmi cette tranche d'âge, un vieillissement est constaté avec une augmentation du poids des personnes âgées de plus de 75 ans (passage de 9,5 % en 1999 à 11,4 % en 2009).

L'analyse de l'évolution démographique et de l'état du parc de logement laisse supposer qu'une partie très importante des personnes âgées est propriétaire de son propre logement avec parmi eux une part importante habitant dans des logements en mauvais état. 67 ménages propriétaires - occupants (dont 12 à Bellegarde et 16 à Quiers) et 18 ménages locataires de plus de 60 ans vivent dans le parc privé potentiellement indigne en 2009. La plupart d'entre eux ont un revenu bas : inférieur à 60 % des plafonds de ressources HLM.

En 2011, les plus de 60 ans représentent 11% des acquéreurs des maisons anciennes et ce sont plutôt des personnes habitant dans la région.

Ce constat oblige à considérer avec attention la question du logement des personnes âgées et des services associés.

• SCHÉMA GÉRONTOLOGIQUE DÉPARTEMENTAL

Le Conseil général a élaboré, sur la période 2004-2009, un schéma gérontologique retenant 3 grandes orientations d'actions. La première consiste en l'assurance d'une réponse adaptée à

la personne âgée et à sa famille sur l'ensemble du territoire. La seconde consiste en la capacité de pouvoir donner le choix du mode de vie de la personne âgée (notamment maintien à domicile, accueil de jour, hébergement, etc.). La troisième consiste en l'assurance de l'efficacité de la pérennisation des différents dispositifs existants pour les personnes âgées.

Le Conseil général apporte différentes aides, notamment pour les personnes restant dans leur logement : aides à l'amélioration de l'habitat avec travaux de rénovation ou d'adaptation du logement ou aide à l'installation de systèmes facilitant le maintien dans le logement (téléalarme par exemple). Ces aides au maintien dans le logement sont complétées par des aides à la personne, ainsi que par des aides au transport. La principale aide est l'Allocation Personnalisée d'Autonomie (APA).

Le Conseil général contribue également au financement du séjour des personnes âgées en maison de retraite ou en centre d'accueil de jour Alzheimer par le biais de conventionnements dans le cadre d'une aide sociale à l'hébergement.

Le Conseil général assure également l'organisation et le financement des Centres Locaux d'Information et de Coordination Gérontologique (CLIC), en charge notamment d'informer et d'orienter les personnes âgées sur les différentes possibilités en matière d'aide au maintien dans le logement ou bien d'hébergements spécialisés.

Le prochain schéma est actuellement en cours d'élaboration.

• CLIC

Le Centre local d'information et de coordination gérontologique (CLIC) de Montargis couvre le territoire du Bellegardois.

• STRUCTURES D'HÉBERGEMENTS EXISTANTES

Le territoire du Bellegardois compte deux structures à destination des personnes âgées :

• L'EHPAD 'Quiétude' située à Bellegarde.

Il a une capacité de 94 chambres individuelles médicalisées dont une unité de soins Alzheimer de 16 lits. La moyenne d'âge des résidents est de 87 ans : ceux-ci sont originaires à 80% de la communauté de communes.

Cette maison de retraite a été créée pour remplacer l'ancienne maison de retraite de Bellegarde qui fournissait vingt chambres médicalisées et trente pavillons pour personnes âgées indépendantes. **Son ouverture en 2009 a apporté 74 chambres médicalisées supplémentaires.**

Le tarif de l'EHPAD est de 1835 € par mois et par personne pour un habitant du Loiret, en pension complète.

***EHPAD** : Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes : nom donné à une résidence médicalisée pour personnes âgées dépendantes.*

• La MARPA 'Les Néfliers' située à Nespley

Cet établissement, ouvert en 2008, dispose de 21 appartements dont 2 sont à destination des couples et un autre accueille des personnes à titre temporaire. La création de deux logements supplémentaires est prévue en 2013 mais celle-ci doit être étudiée de manière à ne pas dépasser la capacité maximale de 24 personnes (2 logements 'modulaires'). Les résidents de la MARPA sont âgés de 62 à 98 ans et sont originaires principalement du canton voire de quelques communes limitrophes.

La MARPA fonctionne actuellement au maximum de sa capacité.

Le tarif est de 1355 € par mois et par personne en pension complète et de 2275 € pour un couple.

MARPA : Maison d'Accueil Rural pour Personnes Âgées. Elles accueillent des personnes de plus de 60 ans vivant en milieu rural. Les résidents sont généralement autonomes ou en légère perte d'autonomie, de même milieu géographique. Elle regroupe des personnes âgées dans de petits appartements indépendants, loués vides, tout en proposant des espaces de vie communautaire.

• AIDES À DOMICILE

• Les services de maintien à domicile

Par ailleurs, il existe un réseau assez développé de services de maintien à domicile sur les 12 communes (aide ménagère, portage des repas, soins à domicile, surveillance, etc.). Ces services sont assurés par des associations (ADMR, familles rurales...) et par la communauté de communes notamment pour le portage des repas et l'aide ménagère. Aucun des organismes n'est prépondérant, l'offre est assez équilibrée. (source: diagnostic du SCOT du pays Beauce Gâtinais en Pithiverais).

En matière de Services de Soins Infirmiers à Domicile (SSIAD), le canton de Bellegarde affiche un taux d'équipement de l'ordre de 14,51%, plutôt satisfaisant au regard de la moyenne départementale (15,71%).

La couverture du réseau de prestation de maintien à domicile est bonne.

• Les prestations d'aide à domicile

Les Allocations Personnalisées d'Autonomie (APA) à domicile concerne les personnes âgées en perte d'autonomie. Leur versement est conditionné à la

mise en oeuvre de plan d'aide et à l'intervention effective de tierces personnes aidant au domicile générant du travail pour les associations d'aide à domicile.

Aucune donnée ne permet d'estimer le nombre de bénéficiaire de l'APA sur le Bellegardois.

Le maintien à domicile doit être associé à un bon réseau de déplacements. La question de l'efficacité du service de transport à la demande est posée.

• PROJETS ET PRÉVISIONS

• Des projets de création de logements

Un projet d'accueil de jour pour les personnes souffrant de la maladie d'Alzheimer est à l'étude, en collaboration avec France Alzheimer, l'Agence Régionale de la Santé, le Conseil Général et la commune. L'accueil de jour se ferait sur trois communes (dont Beaune-la-Rolande et Bellegarde). Il se tiendrait dans les locaux de l'EHPAD. Le nombre de place n'est pas encore défini.

Dans le cadre de la réhabilitation des anciens bâtiments de la maison de retraite, la communauté de communes est en train d'aménager **10 logements pour des personnes âgées valides de plus 60 ans** qui pourront utiliser le service de restauration et les activités de l'EHPAD.

Un projet de construction de **6 logements à destination des personnes âgées autonome** est à l'étude. Il concerne la commune de Ladon.

• Un besoin en logements estimé

Le schéma départemental en faveur des personnes âgées 2004-2009 recommande la création d'un cinquantaine de places en hébergement à l'horizon 2020 sur le canton de Bellegarde. De la même manière, les besoins en Services de Soins Infirmiers à

Domicile (SSIAD) sont estimés à moins de 5 places supplémentaires d'ici 2020. Depuis la MARPA de Nesploy s'est construite créant la place pour 24 personnes supplémentaires, puis la nouvelle maison de retraite de Bellegarde créant 44 logements supplémentaires.

Les projets du territoire ont donc répondu aux besoins estimés par le schéma gérontologique 2004-2009. Cependant, **aujourd'hui, une vingtaine de personnes souhaitent obtenir un hébergement spécifique aux personnes âgées.** Il n'y a actuellement pas de places disponibles à l'EHPAD et la liste d'attente enregistre une quinzaine de demandes. De même à la MARPA, un flux permanent de 4 à 5 personnes sont intéressés pour habiter l'établissement. Seulement 25 % l'intègre. En attendant ces personnes doivent s'orienter vers des maisons de retraites hors du territoire (Lorris, Montargis, Lorcy, Auxe).

• Un besoin d'aide à l'amélioration des logements

La question du maintien à domicile des personnes âgées est complexifiée par l'état général des logements, caractérisés par leur vétusté. Il est probable que les propriétaires âgés (les plus de 65 ans sont à 80% propriétaires de leur logement) soient confrontés à des difficultés matérielles liées à l'inconfort des logements.

b. L'hébergement des personnes handicapées

En 2012, la commune de Ladon vient de réaliser **6 logements communaux**, situés en centre-bourg, à destination des personnes handicapées. Il n'existe pas d'autre structure à destination des adultes et des enfants handicapés sur le territoire de la communauté de communes. L'établissement le plus proche est situé à Lorris (Maison d'Accueil Spécialisée Les Dentelles) mais la plupart des structures spécialisées sont situées sur Montargis et ses environs (Amilly, Villemandeur) ainsi que sur Pithiviers.

Aucun manque de structures n'est énoncé par les élus du territoire.

Le schéma départemental du handicap est devenu obsolète et devrait être refondu avec celui des personnes âgées très prochainement.

Sur le territoire, 37 personnes sont allocataires de l'allocation aux adultes handicapés. Un allocataire sur deux habite les communes centres.

AAH : Née de la loi d'orientation de 1975, L'**Allocation aux adultes handicapés** assure un revenu minimum aux personnes handicapées et à leur famille. Elle dépend de critères d'âge et de taux d'incapacité. Cette allocation est généralement accordée aux personnes âgées de 20 à 60 ans. Au-delà de 60 ans, l'AAH est versée jusqu'à la mise en oeuvre de la pension ou de l'avantage vieillesse et parfois en complément d'une prestation (allocation différentielle). Elle est destinée aux personnes reconnues handicapées avec un taux d'incapacité supérieur ou égal à 80% ou compris entre 50 et 80% avec impossibilité de se procurer un emploi du fait du handicap.

Source : CAF 2009

	Nombre d'allocataires bénéficiant de l'AAH versable
AUVILLIERS-EN-GATINAIS	N.S.
BEAUCHAMPS-SUR-HUILLARD	N.S.
BELLEGARDE	13
CHAPELON	N.S.
FREVILLE-DU-GATINAIS	N.S.
LADON	7
MEZIERES-EN-GATINAIS	N.S.
MOULON	N.S.
NESPLOY	N.S.
OUZOUER-SOUS-BELLEGARDE	N.S.
QUIERS-SUR-BEZONDE	N.S.
VILLEMOUTIERS	N.S.
CC DU BELLEGARDOIS	37

c. Le logement des jeunes, des étudiants et des saisonniers

• Les structures existantes et à venir

› L'internat du Centre de Formation des Apprentis compte **120 places** pour les 350 élèves et 50 apprentis et affiche **complet**. Les apprentis se tournent alors vers les internats du CFA de Beaune-la-Rolande voire ponctuellement auprès de l'internat du lycée du Chesnoy à Amilly. Il n'y a aujourd'hui pas d'autres structures d'hébergement sur le Bellegardois (foyer de jeunes travailleurs, auberge de jeunesse, etc.).

Un projet d'internat est prévu pour 2015-2016, situé sur le site du CFA. **50 places d'hébergement est prévu.**

› Afin d'augmenter l'offre de logements à destination des jeunes, la communauté de communes vient d'aménager à **Bellegarde 12 appartements destinés aux jeunes du CFA** dans les anciens bâtiments de la maison de retraite.

› Les jeunes actifs se tournent en priorité vers le parc locatif mais celui-ci reste insuffisant pour satisfaire leur demande. L'offre en petits logements est assez restreinte sur le territoire (les logements d'une pièce représentent seulement 1,3% du parc de logements, soit **131 studios**) et le coût d'une location n'est pas forcément à la portée des jeunes actifs (il faut compter autour de 350€ pour la location d'un studio). Il manque donc de petits logements à la location pour les jeunes travailleurs.

› **L'offre de «meublés» est quasi-inexistante**: les travailleurs saisonniers occasionnels et les personnes ayant besoin d'un hébergement temporaire ont parfois recours aux meublés de tourisme mais ceux-ci sont peu nombreux et ne sont pas véritablement adaptés aux besoins des travailleurs (chauffage et cuisine sommaires par exemple).

• Les besoins estimés

L'étude sur le logement des jeunes menée sur le Pays Beauce Gâtinais en Pithiviers de février 2011 explique que **plus de 50 % des effectifs du CFA sont originaires d'une commune située à plus de 40 km de Bellegarde**. Aussi, l'INSEE comptabilise 87 personnes en stage ou en apprentissage sur le Bellegardois en 2008.

En l'absence d'établissement du secondaire (lycée) et de formation supérieure sur le Bellegardois, **aucun besoin en hébergement pour étudiant n'est nécessaire.**

L'analyse de l'évolution démographique montre qu'une part importante des **nouveaux arrivants sont de jeunes ménages**.

Le nombre de travailleurs saisonniers occasionnels et de personnes ayant besoin d'un hébergement temporaire est difficile à estimer. Les emplois saisonniers liés au tourisme ou à des activités saisonnières sont peu nombreux voire inexistantes sur le territoire. **Les personnes ayant besoin d'un hébergement saisonnier, temporaire est minime** au vu des informations recueillies.

› **Il manque plus de 100 places d'hébergement «flexible» pour élèves ou apprentis** afin de répondre au mode de fonctionnement en alternance de la formation au CFA.

Il manque aussi plus de 100 logements, de préférence des T1 - T2, à la location, meublés pour accueillir des apprentis, des élèves du CFA ou des jeunes travailleurs, saisonniers ou pas.

d. L'accueil des gens du voyage

L'étude «L'accueil et l'habitat des gens du voyage en région Centre - Situation à fin juin 2011» réalisée par la DREAL Centre note que la communauté de communes du Bellegardois ne dispose pas d'aire d'accueil à destination des gens du voyage. Les aires les plus proches sont situées sur les communes d'Amilly et Villemandeur, chacune disposant d'une capacité de 30 places.

Aucune aire n'est à prévoir sur le territoire d'après le schéma départemental 2003-2009.

Un nouveau schéma départemental concernant l'accueil des gens du voyage a été adopté pour la période 2013-2019.

Par ailleurs, la communauté de communes du Bellegardois n'a pas retenu la compétence lui permettant d'aménager des aires d'accueil des gens du voyage.

e. Les situations d'urgence ou de grande précarité

Aucune structure permettant l'accueil de personne en situation d'urgence ou de grande précarité n'est connue sur le territoire du Bellegardois. Les structures les plus proches sont situées sur Montargis, Pithiviers ou Orléans.

À la connaissance des élus, ces situations sont très ponctuelles sur le territoire et n'induisent **pas la création d'une structure permanente adaptée.**

f. Synthèse de l'hébergement des populations spécifiques

Gens du voyage

- Absence d'aire d'accueil des gens du voyage sur le Bellegardois.
- Pas de besoin particulier.

Situations d'urgence ou de grande précarité

- Pas de besoin particulier.

Logements des personnes âgées et handicapées

- Deux structures d'accueil pour les personnes âgées (EPHAD et MARPA) qui ont atteint leur capacité maximale,
- Des besoins en hébergement estimés à plus d'une 20^{aine} de places en partie couverts par des projets à venir,
- Un réseau de services de maintien à domicile assez développé.

Logements des jeunes et des saisonniers

- Capacité de l'internat du CFA insuffisante pour loger tous les apprentis,
- Un projet à court terme d'internat qui devrait couvrir les besoins des apprentis,
- Bien que des efforts de réalisés, un manque d'une 100^{aine} de petits logements au loyer modéré sur les pôles.

9. LA SYNTHÈSE DU CHAPITRE 6

Afin de répondre aux questions qui vit sur le Bellegardois, quels sont les besoins des habitants actuels et à venir en matière de logements et trouvent-ils une réponse à leur besoin dans le parc existant ou dans la production spontanée en construction neuve, le résumé de ce chapitre présente le fonctionnement du marché local du logement et les conditions d'habitat en fonction de chaque catégorie de ménages.

a. Les jeunes lycéens et apprentis

- Peu de lycéens et apprentis sur le Bellegardois, uniquement en lien avec le centre de formation agricole.
- Une partie de cette population logée dans l'internat du centre de formation agricole.
- Une majorité d'apprentis venant de loin (plus de 40 km de Bellegarde).
- Une partie des apprentis ayant des difficultés pour se loger : parc locatif privé non adapté à leurs besoins (rythme de location non adapté au rythme de formation, loyer trop onéreux, logement en moyen état), internat complet.
- Un projet d'internat à court terme qui devrait répondre aux besoins de l'ensemble des lycéens et apprentis.
- Un besoin en petits ou moyens logements, au prix peu cher, à la location.

b. Les saisonniers

- Très peu de saisonniers .
- Aucun besoin diagnostiqué.

c. Les jeunes ménages sans enfant

- Une majorité de catégories socioprofessionnelles modestes (ouvriers, employés, professions intermédiaires), aux revenus modestes.
- La majorité venant des communes proches du Bellegardois ou sinon du bassin de vie de Montargis. Leur installation est liée à la proximité du lieu de vie et de travail.
- Un besoin en petits ou moyens logements, au prix peu cher.
- Très peu dans le parc locatif public.
- Une partie logée dans le parc locatif privé, recherchant davantage des petits logements.
- Un parc privé locatif souvent en mauvais état utilisé comme tremplin avant de se loger dans un logement en meilleur état ou d'acquiescer un logement plus adapté à leur besoin.
- Des locataires visant l'accession.
- Une autre partie sont des primo-accédants, bénéficiant du prêt à taux zéro et achetant des maisons anciennes avec travaux car la transaction et les travaux sont moins onéreux que de faire construire.
- Un budget pour l'accession ne dépassant pas les 100 000 €.
- Des primo-accédants face à une offre en logement de moins en moins adaptée à leur besoin : des logements de grandes et très grandes tailles.
- Davantage d'acquisition de maisons anciennes que de terrains à bâtir.
- Très peu faisant construire, auquel cas ce sont des logements de taille moyenne exclusivement, davantage sur les pôles structurants. La plupart, habitent déjà la commune.

d. Les ménages avec enfant(s)

- Une part très importante de la population du Bellegardois.
- Un besoin en moyen et grand logements, au prix peu cher, à proximité des équipements.
- Une majorité des nouveaux arrivants.
- La majorité venant des communes proches du Bellegardois ou sinon du bassin de vie de Montargis. Leur installation est liée à la proximité du lieu de vie et de travail.
- Une majorité de catégories socioprofessionnelles modestes (ouvriers, employés, professions intermédiaires), aux revenus modestes.
- Une partie logée dans le parc locatif privé, cherchant des logements de taille moyenne, souvent en mauvais état dont certains sont bloqués dans leur parcours résidentiel.
- Des locataires souhaitant évoluer vers de l'accession.
- Davantage d'acquisition de terrains à bâtir que de maisons anciennes.
- Une partie des logements à loyer modéré en projet pouvant répondre à leur besoin.
- Une partie logée dans le parc locatif public, cherchant des logements de taille moyenne, dont certains sont bloqués dans leur parcours résidentiel, l'accession étant trop dispendieuse par rapport à leur budget.
- Une partie bénéficiant du prêt à taux zéro et achetant des maisons anciennes.
- Une autre partie bénéficiant du prêt à taux zéro et achetant des terrains pour y construire, la majorité des logements de taille moyenne ou grande, la plupart localisés sur les pôles structurants à proximité des commerces, services et équipements.

- Peu de ménages avec enfants de catégorie socioprofessionnelles supérieures font construire.

e. Les personnes âgées

- Une population vieillissante parmi les personnes âgées.
- Un besoin en petits ou moyens logements, proches des centres ou à proximité des structures d'accueil spécifiques.
- Une majorité de propriétaires-occupants, ayant besoin de réhabiliter/adapter leur logement ou bien de le quitter pour aller en hébergement spécifique ou en centre pour de la location ou de l'accession,
- Habitant des logements en moyen ou mauvais état, dont une petite partie ayant bénéficié d'aides pour l'adaptation du logement aux problématiques de vieillesse (par le biais de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat).
- Une petite partie achetant des maisons anciennes.
- Presque plus de retraités venant de l'extérieur du département pour venir vivre dans le Bellegardois.
- Une partie des locataires du parc public, dont certains sont bloqués dans leur parcours résidentiel, faute de revenus modestes.
- Deux structures d'accueil : un établissement pour personnes âgées dépendantes à Bellegarde et une maison d'accueil rurale pour personnes âgées à Nespoy.
- Un besoin diagnostiqué d'au moins une vingtaine de places au sein d'une structure d'accueil pour personnes âgées indépendantes, davantage sur les pôles structurants

à côté des commerces, services et équipements.

- Des projets à venir répondant en partie aux besoins diagnostiqués.

f. Les personnes handicapées

- Une structure de 6 logements sur Ladon.
- Aucun besoin diagnostiqué.

g. Les gens du voyage

- Pas de structure d'accueil.
- Aucun besoin diagnostiqué.

h. Les personnes en situation d'urgence ou de grande précarité

- Pas de structure d'accueil.
- Aucun besoin diagnostiqué.

i. Autres problématiques liées aux logements

- Peu de sortie de la vacance et de l'insalubrité ces dernières années, malgré les objectifs de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat.
- Peu de logements à loyer modéré prévus pour des personnes aux revenus inférieurs à 30% des plafonds de ressource, malgré le besoin repéré.
- Des terrains à bâtir de plus en plus petits.

Qui sont-ils ?

› jeunes

Que recherchent -ils?

- tous :

- **T1, T2**
- **peu chers**
- proximité des commerces / services / équipements / CFA
- à la **location**
- en partie meublée

› personnes âgées

- tous :

- T1, T2, T3
- **se rapprocher des centres** ou à proximité des structures d'accueil spécifique (Nesploy et Bellegarde)

- propriétaires :

- réhabiliter/adapter leur logement
- départ de leur logement pour aller en **hébergement spécifique**: location ou accession (flux constant d'une 20^{aine} de demandes)

- locataires :

- accéder à un meilleur logement
- parc public : davantage sur Ladon
- **location ou accession**

› résidents temporaires

- tous :

- › calme
- › pittoresque, ancien

Que propose le marché ?

- général :

- un total de 300 T1 et T2 sur le parc de résidences principales, davantage sur les pôles
- **1 770 T3 et T4** dans le parc de résidences principales
- 240 logements (8 % du parc) en **mauvais état**
- 210 logements (7 % du parc privé) potentiellement indigne : 56 petits, 72 moyens logements et 82 grands logements
- **pas de disponibilité immédiate EPHAD/MARPA**
- **200 vacants structurels** : maisons individuelles, anciennes, en mauvais état, **ayant des propriétaires plutôt âgés, 40 % de petits logements** et 40 % de moyens logements, situés :
 - en diffus, communes rurales,
 - groupés, rues principales de Bellegarde et Ladon
- location :
 - 120 places à l'internat
 - 12 appartement sur bellegarde
 - 131 studios
 - moyenne de 350 € / studio

- accession maisons anciennes:

- écrasante majorité de **maisons anciennes**
- 60 % de très **grands logements**
- en **diffus**
- 50 % sur des terrains d'environ à 550 m²
- prix des terrains très variables en fonction localisation :
 - › 200 à 500 €/m² sur Bellegarde-Quiers
 - › 150 €/m² sur Ladon
 - › 50 €/m² sur les communes rurales
- prix nettement moins cher si travaux
- un poids du foncier important
- résidences secondaires :
 - 70 logements **en excellent état** (cc 4 et 5) et 190 logements tout confort
 - 70 logements en très mauvais état (cc 7,8) et 50 logements sans confort
 - 90 petits logements, 205 moyens et 85 grands logements
 - 205 logements anciens

Qui sont-ils ?

› couples

Que recherchent -ils?

- tous :

- **T1, T2, T3**
- **peu chers**

- locataires :

- un loyer compris entre 260 et 730 €
- **évolution vers l'accession** : location dans un premier temps (tremplin) puis accession

- (futurs) propriétaires :

- acquisition de maison ancienne : 80 000 - 90 000 € et un peu de terrains à bâtir
- **accession sociale** (PTZ par exemple)
- davantage sur les **pôles**

› familles

- tous :

- **T3, T4, T5**
- proximité des **équipements**, scolaires notamment

- locataires :

- **évolution vers l'accession** : location dans un premier temps (tremplin)
- puis accession sociale (location-accession ...)

- (futurs) propriétaires :

- acquisition de maison ancienne (> 100 000 €) et davantage de terrains à bâtir
- davantage sur les **pôles**
- accession sociale (PTZ, location-accession)

Que propose le marché ?

- général :

- 300 T1 et T2
- **1 770 T3 et T4** (résid.principales)
- 240 logts (8 %) en **mauvais état**
- 210 logts (7 % du parc privé) potentiellement indigne :
- **56 petits**, 72 moyens, **82 grands logts**
- **200 vacants structurels** : maisons individuelles, anciennes, en mauvais état, **ayant des propriétaires plutôt âgés**, **40 % de petits logements** et 40 % de moyens logements, situés :
 - en diffus, communes rurales,
 - groupés, rues principales de Bellegarde et Ladon

- location :

- surtout des T3 dans parc locatif, bien que des **T2 dans parc public**
- un **taux de rotation quasi nul** dans le parc locatif public, notamment pour les T3 et plus
- davantage sur les **pôles** + public sur Auvilliers et Nesploy
- appartement + maison individuelle,
- parfois en mauvais état,
- T3 du parc privé : 330 € l'appartement et 650 € le pavillon
- T3 du parc public : 280 € l'appartement et 500 € le pavillon :

› **locatif public = 100€ moins cher que locatif privé**

- accession maisons anciennes :

- écrasante majorité de **maisons anciennes**
- 60 % de **très grands logements**
- en diffus
- **50 % sur des terrains d'environ à 550 m²**
- **prix des terrains très variables en fonction localisation** :
 - › 200 à 500 €/m² sur Bellegarde-Quiers
 - › 150 €/m² sur Ladon
 - › 50 €/m² sur les communes rurales
- prix nettement moins cher si travaux
- à des prix plutôt élevés : 1300 à 1400 €/m²
- un poids du foncier important

- accession terrains à bâtir :

- beaucoup de **terrains disponibles sur les communes rurales**
- 1700 m² surface moyenne,
- entre 20 et 40 €/m²
- 90 % des **constructions de tailles moyenne ou grande**

Figure 104 / L'entreprise LEONI implantée en plein coeur du tissu urbain de Bellegarde



CHAPITRE 7. ÉCONOMIE

Sources : Base de données des zones d'activités économique de la région Centre, mai 2009 ; Étude du commerce, de l'artisanat et des services du Pays de Beauce Gâtinais en Pithiviers, 2009 ; Diagnostic du Schéma de cohérence territoriale du Pays de Beauce Gâtinais en Pithiviers, 2008 ; Diagnostic socio-économique des territoires traversés par l'autoroute A 19 dans le département du Loiret, octobre 2010 ; diagnostic territorial des zones d'activités économiques de la région Centre, mai 2010 ; diagnostic du territoire du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Beauce Gâtinais en Pithiviers, 2010 ; Base de données 'entreprises répertoriées' à la Chambre des Métiers, janvier 2011 ; Compte-rendu de la réunion de présentation du projet des rosiéristes, septembre 2011 ; Chiffres clés des territoires de l'Agglomération de Montargis et du Pays Gâtinais, mars 2010 ; INSEE RPG 99, 2008 ; INSEE Sirène.

1. L'OBJECTIF DU CHAPITRE

Appréhender le fonctionnement économique interne au Bellegardois ainsi que ses relations avec les territoires extérieurs pour évaluer les besoins du tissu économique des prochaines années, tant en matière d'espace à réserver que «d'actifs» à fournir.

2. LES ZONES D'EMPLOIS

L'ensemble du Bellegardois fait partie de la zone d'emplois du Montargois. Cette dernière est très dynamique avec une variation d'emplois de plus de 1 % entre 1998 et 2005.

La carte extraite du diagnostic du territoire du SCoT du Pays de Beauce Gâtinais en Pithiviers montre un bassin d'emplois du Pithiviers subissant une variation négative. En revanche, cette carte ne permet pas de mesurer l'évolution du bassin d'emplois de Gien, pourtant important pour les Bellegardois.

Rappel, suite aux rencontres pendant les ateliers thématiques du diagnostic, il est ressorti qu'un des facteurs d'attractivité du Bellegardois est la proximité d'autres bassins d'emplois, comme celui de Gien notamment. En effet, cette proximité élargie les possibilités de trouver un emploi pour les nouveaux couples qui s'installent sur le territoire.

3. LA POPULATION ACTIVE

a. Une part de population active supérieure à la moyenne départementale

• UNE POPULATION ACTIVE CROISSANTE

La Communauté du Bellegardois compte 4 175 personnes âgées de 15 à 64 ans en 2007. Parmi elles, 76 % sont considérées actives. La part des actifs croît sensiblement entre 1999 et 2007 (près de 500 personnes). La part des chômeurs reste constante.

En terme de population active ayant un emploi, la comparaison avec le département montre que le Bellegardois (69 %) se positionne légèrement au-dessus de la tendance départementale (66 %) et française (63 %).

• UNE MAJORITÉ D'OUVRIERS ET D'EMPLOYÉS

L'analyse des catégories socio-professionnelles (CSP) présente une **majorité d'ouvriers sur le territoire** : 1 112 ouvriers sur les 3 200 actifs en 2007. Les employés arrivent en deuxième position en représentant 27 % des actifs, puis la catégorie des professions intermédiaires se positionne en troisième position. Les agriculteurs exploitants ne représente que 5 % des actifs du Bellegardois.

Depuis 1999, l'évolution est à la diminution du nombre d'agriculteurs (perte de 64 exploitants en huit ans) au profit d'un accroissement des pro-

fessions intermédiaires (+ 5 points) et des cadres et professions intellectuelles supérieures. En revanche, bien que le nombre augmente, le poids de la CSP des ouvriers décroît, de même pour celles des employés et des artisans, commerçants.

• PEU DE CHÔMAGE

Le Bellegardois compte seulement 7 % de demandeurs d'emploi en 2007. Ce chiffre est inférieur à la moyenne française qui s'élève en 2008 à 11%.

Parmi les demandeurs d'emploi, **la catégorie la plus touchée par le chômage est celle des ouvriers**. Parmi eux, seulement 90 % possède un emploi. Viennent ensuite, les employés (avec 92 %) et les professions intermédiaires (94 %). La ruralité du territoire protège les agriculteurs exploitants qui sont les moins touchés.

En comparant la part des femmes parmi les chômeurs du Loiret (52%) ou de France (53%), le Bellegardois (58%) est bien au-dessus. Ce constat est caractéristique d'un territoire rural.

Un tiers des demandeurs d'emploi se concentre dans l'une ou l'autre des deux extrémités du spectre d'âge de la population active. Sur le Loiret et en France (en 2010), le schéma est sensiblement le même.

b. Des formations plutôt professionnalisantes

Un habitant (de plus de 15 ans et non scolarisé) sur trois possède au moins un diplôme de CAP ou BEP. Ce sont des formations professionnalisantes, basées sur un parcours d'études courtes. Depuis le recensement de 1999, le nombre d'habitants diplômés a progressé.

Figure 105 / Comparaison entre la CC du Bellegardois et le Loiret, du poids de la population active sur les 15 à 64 ans, source : INSEE RP1999 et RP2007

	CC du Bellegardois		Loiret	
	1999	2007	1999	2008
Ensemble de la population de 15 à 64 ans	3 644	4 175	400 612	420 006
Population active parmi les 15 à 64 ans	2 701	3 200	286 589	308 366
Actifs en %	73	76	72	73
dont :				
actifs ayant un emploi en %	65	69	64	66
chômeurs en %	7	7	7	7
Inactifs en %	27	24	28	27
dont :				
élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	9	7	12	10
retraités ou préretraités en %	10	9	8	9
autres inactifs en %	9	8	9	8

Figure 106 / La population active selon les CSP, source : INSEE RP1999 et RP2007

	2007		1999	
	100%	dont actifs ayant un emploi 92%	100%	dont actifs ayant un emploi 89%
Ensemble de la population active	3 200	2 938	2 701	2 406
dont :				
Agriculteurs exploitants	144 5%	140 97%	208 8%	207 100%
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	199 6%	187 94%	187 7%	167 89%
Cadres et professions intellectuelles sup.	204 6%	192 94%	144 5%	139 97%
Professions intermédiaires	652 20%	616 94%	416 15%	384 92%
Employés	862 27%	791 92%	757 28%	664 88%
Ouvriers	1 118 35%	1 011 90%	960 36%	845 88%

Figure 107 / Comparaison entre la CC du Bellegardois, le Loiret et la France, des demandeurs d'emplois selon leur âge, source : INSEE RP2009 et RP2010

	CC du Bellegardois		Loiret		France	
	2009	2010	2010	Evolution 2009-2010 en %	2010	Evolution 2009-2010 en %
Nombre de demandeurs d'emploi	327 100%	42 520 100%	42 520 100%	4,2%	4 347 694 100%	5,4%
15-24 ans	66 20%	8 051 19%	8 051 19%	-4,1%	756 111 17%	-2,2%
25-54 ans	209 64%	27 293 64%	27 293 64%	3,9%	2 835 225 65%	4,5%
55-64 ans	52 16%	7 176 17%	7 176 17%	16,6%	756 358 17%	16,2%

c. Des formations en adéquation avec les besoins des recruteurs

L'étude du commerce, de l'artisanat et des services du Pays de Beauce Gâtinais en Pithiviers, réalisée en 2009, révèle que 40 % des professionnels du Pays sont en recherche de personnel dans les 5 prochaines années. Parmi ce personnel recherché, 98 % devra être du personnel ouvrier de production pour augmenter la capacité de travail de l'entreprise.

Les niveaux d'études recherchés pour ce type de poste sont les BEP ou CAP (de 40 à 65 %). Ce qui correspond à l'offre du marché de l'emploi du territoire.

Les formations proposées par le CFA de Bellegarde (horticulture, travaux paysagers, ...) correspondent aux entreprises du territoire (horticulture - pépiniéristes).

d. Peu de besoin en main d'oeuvre ponctuelle

L'étude du commerce, de l'artisanat et des services du Pays de Beauce Gâtinais en Pithiviers, constate que seulement 1/3 des entreprises nécessite une main d'oeuvre ponctuelle pour faire face à des pics d'activité, dont une cinquantaine de saisonniers pour la filière de rosieristes - pépiniéristes.

La problématique de saisonnalité n'est pas très importante. Le besoin est marginal.

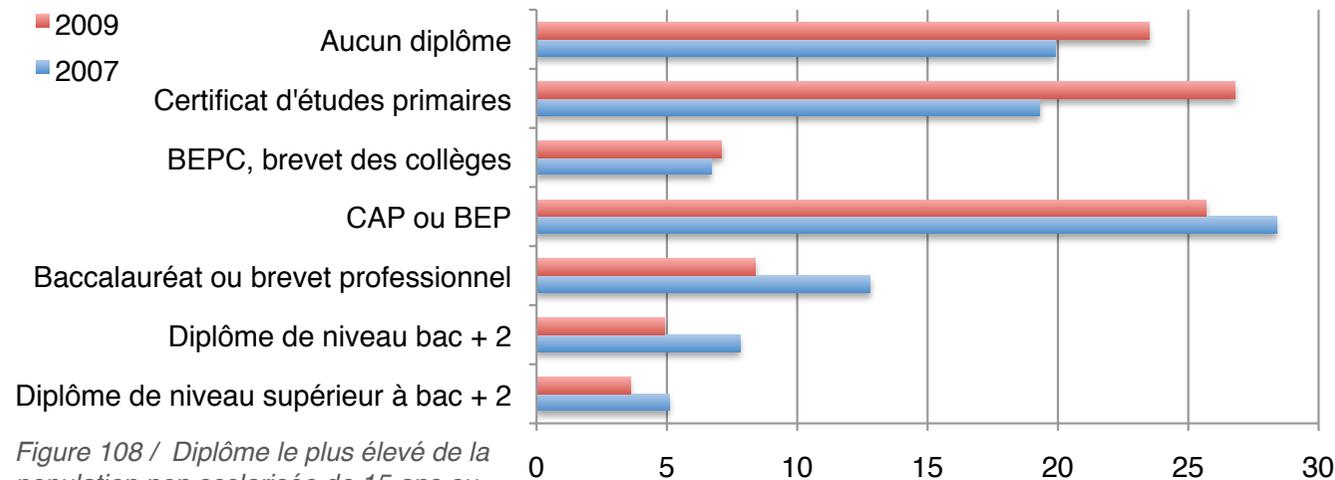


Figure 108 / Diplôme le plus élevé de la population non scolarisée de 15 ans ou plus, source : INSEE RP1999 et RP2007

Figure 109 / Comparaison entre la CC du Bellegardois et le Loiret, des diplômes le plus élevés de la population non scolarisée de 15 ans ou plus en %, source : INSEE RP1999 et RP2007

	CC du Bellegardois		Loiret
	1999	2007	2007
Diplôme de niveau supérieur à bac + 2	3,6	5,1	10,3
Diplôme de niveau bac + 2	4,9	7,8	11,2
Baccalauréat ou brevet professionnel	8,4	12,8	14,8
CAP ou BEP	25,7	28,4	26,2
BEPC, brevet des collèges	7,1	6,7	6,1
Certificat d'études primaires	26,8	19,3	12,8
Aucun diplôme	23,5	19,9	18,6

4. LES ENTREPRISES

a. Quelques zones d'activités ...

Le territoire du Bellegardois compte deux zones artisanales, gérées par les communes concernées et une zone industrielle, gérée par la communauté de communes.

La zone artisanale de la Gennetière est située à Nesploy et représente 3 hectares. **2,7 ha viabilisés sont encore disponibles.** Une entreprise y est installée.

La zone artisanale de Quiers-sur-Bezonde couvre près de 3 hectares également dont **2,2 sont viabilisés et disponibles.** 4 entreprises y sont implantées.

La zone industrielle de Bellegarde est située à cheval sur les communes de Bellegarde et d'Ouzouer-sous-Bellegarde. Sa superficie est aujourd'hui de 15 hectares, complètement occupés par 15 entreprises ; **une extension de 16 hectares est en cours de réalisation en 2011.**

Au total, 21 hectares sont disponibles pour recevoir des entreprises à l'intérieur d'une zone d'activités.

D'autres entreprises sont regroupées au Pavé de Mézières (à l'entrée nord du territoire) et sur Ladon en deux pôles. Aussi, un projet de **zone artisanale** est prévu sur cette commune et **verra le jour une fois la zone industrielle de Bellegarde saturée.**

Le document d'urbanisme en vigueur de Beauchamps-sur-Huillard prévoit une zone d'activités en périphérie du bourg. Aucune entreprise n'y est installée. Les élus de la commune souhaitent abandonner ce projet.

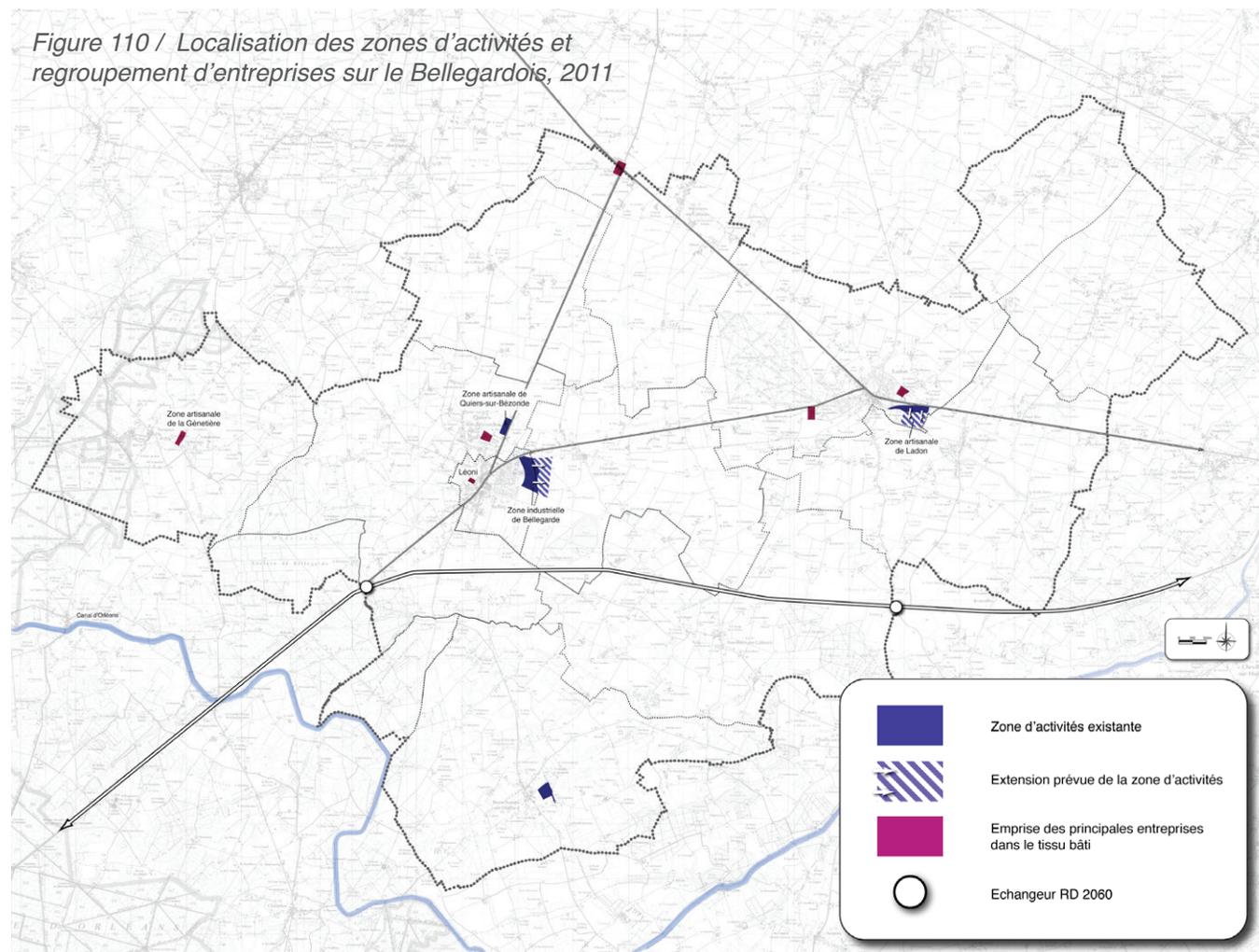
La Chambre des Métiers, appuyée par Chambre du Commerce et de l'Industrie, souligne le besoin de créer une pépinière d'entreprises pour faciliter l'installation de jeunes entreprises en louant des locaux à des prix attractifs.

Les élus du Bellegardois souhaitent préserver cette organisation avec les zones d'activités sur les deux pôles principaux. Ce souhait est validé par la Chambre des Commerces et de l'Industrie qui veut éviter les «mitages».

L'extension de ces zones d'activités pose la question de leur intégration (en terme de hauteur, d'emprise, de volume, etc.) dans le tissu urbain et dans le paysage.

Volumineuse et bien souvent en périphérie des villes et des bourgs (voire à l'écart sur Nesploy), elles nécessitent une réelle réflexion quant à la manière dont elles s'implantent : zone tampon avec l'habitat, frange plantée, chemin de liaison,

Figure 110 / Localisation des zones d'activités et regroupement d'entreprises sur le Bellegardois, 2011



b. ... mais une majorité d'entreprises intégrées au tissu bâti

Sur les 300 entreprises recensées en 2010, seulement 20 sont installées dans les zones d'activités. Les autres entreprises (artisan, commerçant, ...) sont implantées à l'intérieur des tissus bâtis : dans la campagne, les hameaux, les bourgs ou les villes. La cohabitation avec l'habitat semble satisfaisante.

Rappel :

Micro-entreprise : effectif de 1 à 9.

Petite entreprise : effectif de 10 à 49.

Moyenne entreprise : effectif de 50 à 249.

c. Un tissu de micro-entreprises denses

Sur le nombre d'entreprises du Bellegardois, **93 % sont des micro-entreprises** (277) ; 5 % sont des petites entreprises.

Seulement cinq moyennes entreprises sont implantées sur le territoire en 2010. Le laboratoire biologique d'analyse alimentaire emploie environ 100 personnes et est amené à se développer prochainement ; Valéo (entreprise d'électronique et de systèmes liaison appelée également Léoni) emploie 100 autres personnes ; de même pour le laboratoire CIRE. Ces trois entreprises représentent 23 % des emplois du territoire.

Aucune entreprise de plus de 249 emplois n'existe.

Les élus veulent conserver cet équilibre de TPE - PME et éviter l'arrivée de grosses entreprises sur le Bellegardois qui risqueraient de bouleverser l'équilibre actuel.

Afin de mieux maîtriser le devenir des entreprises, la commune de Bellegarde possède près d'une 10^{aine} de cellules commerciales de sa commune (sur 80 cellules existantes).

d. Une majorité d'entreprises des secteurs du commerce et de la construction

En 2010, 297 entreprises sont référencées sur le territoire du Bellegardois (*chiffres INSEE BD Sirène, janvier 2010*). 84 d'entre elles, soit 28 %, font partie du secteur d'activité des commerces - réparation d'automobiles et de motocycles. 51 sont dans la construction et 27 dans l'industrie manufacturière. Ces trois secteurs d'activités représentent la part majoritaire des entreprises, soit 54 %.

Entre 2003 et 2010, le nombre d'entreprises a évolué de + 77. En terme de répartition, l'évolution montre un rééquilibrage : une diminution des commerces au profit du domaine de la construction qui passe de 30 à 50 entreprises en sept ans. Aussi quelques changements sensibles sont à noter :

- l'industrie manufacturière décroît de 31 à 27 entreprises en sept ans. Son poids dans le nombre d'entreprises diminue considérablement (de 14 à 9 %).
- l'hébergement et restauration : une perte de trois entreprises.
- l'activité de service administratif et de soutien : une multiplication du nombre d'entreprises de 6-8 entreprises en 2003-2005 à 14 entreprises en 2010.

Figure 111 / Évolution du stock d'entreprises entre 2003 et 2010, source INSEE BD Sirene

	2003	2005	2007	2010
Industrie manufacturière	31 14%	30 13%	31 12%	27 9%
Production et distribution d'électricité, de gaz, de vapeur et d'air conditionné	0 0%	0 0%	0 0%	1 0%
Production et distribution d'eau - assainissement, gestion des déchets et dépollution	1 0%	1 0%	1 0%	2 1%
Construction	30 14%	32 14%	37 14%	51 17%
Commerce - réparation d'auto. et de motocycles	70 32%	72 31%	84 31%	84 28%
Transports et entreposage	6 3%	7 3%	5 2%	7 2%
Hébergement et restauration	17 8%	15 7%	15 6%	14 5%
Information et communication	3 1%	2 1%	5 2%	5 2%
Activités financières et d'assurance	5 2%	4 2%	6 2%	4 1%
Activités immobilières	1 0%	2 1%	9 3%	8 3%
Activités spécialisées, scientifiques et techniques	12 5%	13 6%	17 6%	17 6%
Activités de services administratifs et de soutien	6 3%	8 3%	10 4%	14 5%
Enseignement	3 1%	3 1%	4 1%	8 3%
Santé humaine et action sociale	16 7%	14 6%	15 6%	17 6%
Arts, spectacles et activités récréatives	10 5%	13 6%	16 6%	15 5%
Autres activités de services	9 4%	13 6%	12 4%	23 8%
TOTAL	220	229	267	297

- l'activité immobilière : une croissance subite de 1-2 entreprises en 2003-05 à 9-8 entreprises dès 2007.

La diversité des secteurs d'activités est frappante.

Les élus et les acteurs concertés du territoire souhaitent renforcer cette diversité et cette tendance croissante.

e. Un grand nombre d'artisans

L'indicateur reflétant le nombre d'artisans par rapport au nombre d'habitants place le **Bellegardois** comme la communauté de communes ayant le plus important taux d'artisans du Pays de Beauce Gâtinais en Pithiviers. La densité artisanale est de 6,70 sur le Bellegardois alors qu'elle descend à 5,1 sur le Pays.

Précisément, Chapelon détient une densité de 14,7, Moulon et Nesploy de 11,2 chacun. Les autres communes possèdent une densité comprise entre 2 et 10, ce qui est très faible pour un territoire rural.



Figure 112 / Des artisans et commerçants parmi le tissu résidentiel de Bellegarde

5. LES GROUPEMENTS D'ENTREPRISES

a. Une micro-filière active

De nombreux rosiéristes se sont installés à l'articulation des deux ensembles géologiques c'est-à-dire dans les franges de Bellegarde - Quiers, en limite historique de la forêt.

Depuis, le Bellegardois est renommé pour la production de ses rosiers.

Aujourd'hui, 9 entreprises vivent de la production de roses sur le territoire associée à des activités de pépinières.

La filière est importante : elle emploie une cinquantaine de salariés à l'année et une cinquantaine de saisonniers.

Cette filière reste incomplète puisqu'elle n'est présente que sur la phase 'pépinière d'élevage' ou 'de production' de roses. En effet, les rosiéristes s'approvisionnent en plants chez les pépinières de multiplication situés autour de Doué-la-Fontaine dans le Maine-et-Loire.

Les rosiéristes du Bellegardois font partie d'un « **Groupe des rosiéristes** » qui organise des manifestations annuelles autour de la rose.

La Foire aux rosiers rassemble 152 exposants qui attirent environ 30 000 visiteurs sur les 3 jours du week-end de Pâques. Ces derniers viennent du département du Loiret mais également de la Seine-et-Marne et de l'Yonne.

Le Marché des rosiéristes a lieu en novembre et attire entre 5 et 10 000 visiteurs chaque année.

En partenariat avec la Chambre d'Agriculture, le Conseil Général du Loiret et la Région Centre, le groupement a également **créé une micro-filière «rosiers et pépinières»**. L'objectif est de pérenniser et développer cette filière sur le Bellegardois en travaillant à la diversification et à la mise en place d'activités dérivées (arômes...).

Ces actions se matérialisent notamment par le projet Revital'rose qui consiste à créer :

- un point de vente collectif de rosiers, plants de potager, plantes à massif, etc.,
- un site de production à proximité de l'espace de vente avec une organisation collective de la production destinée à la vente directe,
- une formation post-BTS spécifique sur le rosier au Centre de Formation pour Apprentis de Bellegarde.

Ce projet débute aujourd'hui.

b. Deux Unions Commerciales contrastées allant vers une unification intercommunale

La communauté de communes du Bellegardois vient d'intégrer le Comité de Commerce du Loiret.

À l'échelle communale, l'Union Commerciale de Bellegarde est dynamique. Elle rassemble 42 artisans et commerçants membres.

En revanche, celle de Ladon est en sommeil pour le moment. Cependant, il y a une volonté de la dynamiser en l'associant à celle de Bellegarde et de **réaliser ainsi qu'une seule Union Commerciale pour le Bellegardois**.

c. Des communes impliquées dans le développement de leurs commerces

Afin de faciliter l'installation de nouveaux commerçants sur sa commune, Bellegarde achète les fonds de commerces pour les louer à prix abordables aux commerçants.

Ladon choisie une autre voie. Associée à un bailleur social, elle vient de réaliser une opération de réhabilitation de logement comprenant des commerces en rez-de-chaussée. La Poste est venue s'y installer.

d. La création d'un ORAC à l'échelle du Pays

Suite à l'étude du commerce, de l'artisanat et des services, réalisée en 2009, le Syndicat Mixte du Pays de Beauce Gâtinais en Pithiviers lance une deuxième Opération de Restructuration de l'Artisanat et du Commerce (ORAC) sur son territoire. Cette deuxième opération est renommée : Opération Collective de Modernisation du Commerce et de l'Artisanat (OMC).

L'OMC se déroule sur la période 2010-2014.

Les élus du Bellegardois en attendent beaucoup afin de :

- « 1. Dynamiser l'Union Commerciale actuelle pour qu'elle devienne intercommunale.
- « 2. Favoriser fortement les mises aux normes et les réfections de façades.
- « 3. Développer les services marchands.
- « 4. Mieux valoriser les événements importants qui ont lieu dans l'année autour de la rose et des rosiers. »

6. LES COMMERCES ET SERVICES

a. Une offre commerciale globale relativement dense et typique d'un territoire rural

- **UNE EXCELLENTE DENSITÉ COMMERCIALE GLOBALE POUR UN TERRITOIRE RURAL**

La densité commerciale globale est le nombre total de commerces (y compris les grandes et moyennes surfaces) pour 1000 habitants.

Cet indicateur place Bellegarde (densité de 23,3) parmi les communes du Pays de Beauce Gâtinais en Pithiviers disposant de fortes densités commerciales avec Pithiviers (densité de 25,6) et Beaune-la-Rolande (densité de 20,2).

Ladon possède une densité un peu moins importante, 11,9, bien qu'elle reste bien fournie en offre commerciale.

- **PEU DE GRANDES ET MOYENNES SURFACES**

L'offre majoritaire de grandes et moyennes surfaces (GMS) de plus de 300 m² est clairement implantée sur Pithiviers et son agglomération avec près de 37000 m² de surface de vente (*source Étude du commerce, de l'artisanat et des services, 2009*).

La communauté du Bellegardois ne compte que 2200 m² de surface de vente avec un supermarché à Bellegarde et deux autres sur Ladon.

Parmi ces grandes et moyennes surfaces, les secteurs prépondérants sont ceux de l'alimentation, du bricolage et du jardinage. Ce dernier dispose d'une densité élevée : 216 m² pour 1 000 habitants sur

l'ensemble du Pays alors qu'elle n'est que de 124 sur le département.

Ces secteurs sont représentatifs des territoires ruraux.

b. Un tissu commercial alimentaire faible compensé par les tournées et les marchés

- **UN TISSU COMMERCIAL COMPLET SUR BELLEGARDE ET LADON**

L'étude du commerce, de l'artisanat et des services constate que **Bellegarde et Ladon possèdent un tissu commercial complet**, c'est-à-dire qu'il y a au moins un supermarché ou 3 commerces de base (alimentation générale, boulangerie-pâtisserie, boucherie-charcuterie). 9 commerces alimentaires sont présents sur Bellegarde même, en 2009.

Les autres communes ne bénéficient d'aucun tissu commercial alimentaire de base. Elles regroupent pourtant 1/3 de la population de la communauté.

- **LES TOURNÉES ALIMENTAIRES SALUTAIRES**

L'étude du commerce, de l'artisanat et des services semble constater que quatre tournées alimentaires (boulangerie, boucherie, mais aussi épicerie, poissonnerie, ou encore pizzas...) circulent sur Moulon, 3 à Fréville, 2 à Beauchamps et 1 dans les communes de Ladon, Villemoutiers et Nesploy en 2009.

La desserte importante en tournées alimentaires, constitue une spécificité du territoire qui vient palier l'absence de commerces de première nécessité dans les communes rurales.

- **LES MARCHÉS RÉGULIERS EN COMPLÉMENT**

L'offre de marchés réguliers est dense. Deux marchés hebdomadaires se tiennent : le jeudi à Bellegarde où 8 commerçants ambulants exposent et le dimanche à Ladon avec 10 commerçants ambulants. Un marché de Noël a lieu le premier week-end de décembre à Quiers-sur-Bezonde.

Ces marchés réguliers apportent un complément à l'offre commerciale alimentaire «fixe».

- **UNE OFFRE EN CAFÉ-HÔTEL-RESTAURANT DE PROXIMITÉ**

Deux communes possèdent un tissu commercial limité, c'est-à-dire qu'aucun des trois commerces de base n'y est présent mais qu'en revanche il y a un café ou un restaurant : Quiers-sur-Bezonde et Nesploy.

c. Une dépendance des pôles commerciaux environnants

- **DES CENTRES COMMERCIAUX PROCHES**

L'équipement commercial du Bellegardois est assez faible dans son ensemble. Cependant, le Bellegardois se situe dans un territoire où les communes rurales environnantes sont relativement bien équipées pour un territoire rural (en comparaison avec le nord du département par exemple : cf. carte de répartition des équipements commerciaux sur le Loiret). Beaune, Corbeilles et bien sûr l'agglomération Montargoise ressortent comme des communes bien équipées ou très équipées situées dans un rayon de moins de 10 km des limites du Bellegardois.

• **UN TAUX D'ÉVASION FAIBLE POUR LES PRODUITS NON-ALIMENTAIRES**

Le taux d'évasion non-alimentaire hors département du Bellegardois est compris entre 11 et 15%, ce qui est faible et correspond à la majorité des communes rurales du Loiret. Ces dernières se dirigent vers les pôles principaux du département. Ce taux d'évasion est en forte diminution indiquant que les commerces non-alimentaires du département suffisent à répondre aux besoins de la population.

À l'intérieur du département, la majorité des consommateurs du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais se fournissent en produits non-alimentaires au sein du Pays. Bien que seulement 6 % de ces consommateurs sont attirés par Montargis, ce sont certainement de manière prioritaire les consommateurs du Bellegardois du fait de la proximité avec l'agglomération Montargoise.

d. Une clientèle surtout locale

• **TRÈS PEU DE CONSOMMATEURS DE PASSAGE**

Sur le Bellegardois, la clientèle touristique représente très peu du chiffre d'affaire des entreprises. Sur le Bellegardois, seulement 3 % des commerces réalisent plus de 30 % de leur chiffre d'affaire avec la clientèle touristique (contre 15 % pour la Communauté du Beanois).

• **DES CONSOMMATEUR LOCAUX**

Sur l'ensemble du Pays, « près de deux tiers des commerces réalisent plus de 46 % de leur chiffre d'affaires avec les habitants de leur commune d'implantation ».

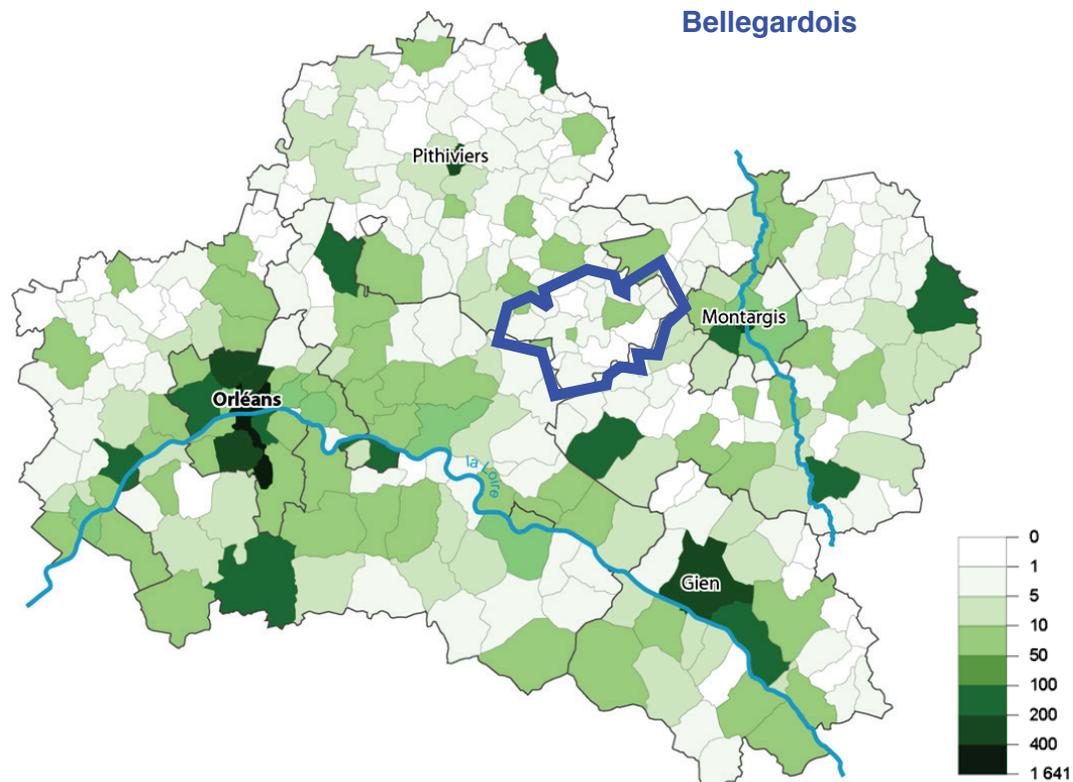


Figure 113 / L'équipement commercial des communes du Loiret

Source : Chiffres clés des territoires de l'Agglomération de Montargis et du Pays Gâtinais, étude sur la consommation réalisée par la CCI en mars 2010 à partir de données de 2008

• UN POUVOIR D'ACHAT FAIBLE

Le pouvoir d'achat des consommateurs du Bellegardois est un des plus bas du département. Le revenu fiscal de la Communauté de Communes est homogène entre 18000€ et 23000€. Seules se distinguent les communes d'Ouzouer avec un revenu fiscal compris entre 27000 € et 31000 €, et Bellegarde avec un revenu fiscal inférieur entre 15000 et 18000 €.

L'indice de disparité de la consommation du Bellegardois est un des plus bas du Loiret. Situé entre 86 et 90, il indique que le territoire est un peu moins consommateur de l'ensemble des produits que la moyenne nationale.

• UNE CONSOMMATION TOURNÉE VERS L'ESSENTIEL

L'absence de données sur le Bellegardois ne permet pas d'avoir des chiffres exacts. Cependant, les habitudes de consommation des habitants du Pays Gâtinais sont facilement assimilables à celles des consommateurs du Bellegardois. Les deux territoires fonctionnent avec l'agglomération Montargoise.

Les consommateurs du Pays Gâtinais consacrent la majorité de leur budget à l'alimentaire (plus de 50%), puis 1/6 aux équipements de la maison. Les autres attributions du budget se répartissent sur l'équipement de la maison, la culture / loisir et d'autres produits. Ces consommateurs font leur courses alimentaires principalement dans les grandes surfaces de l'agglomération Montargoise.

L'offre en commerces est limitée aux fonctions de proximité sur le Bellegardois. La clientèle est surtout locale. Pour les besoins plus spécifiques, les habitants vont s'achalander sur

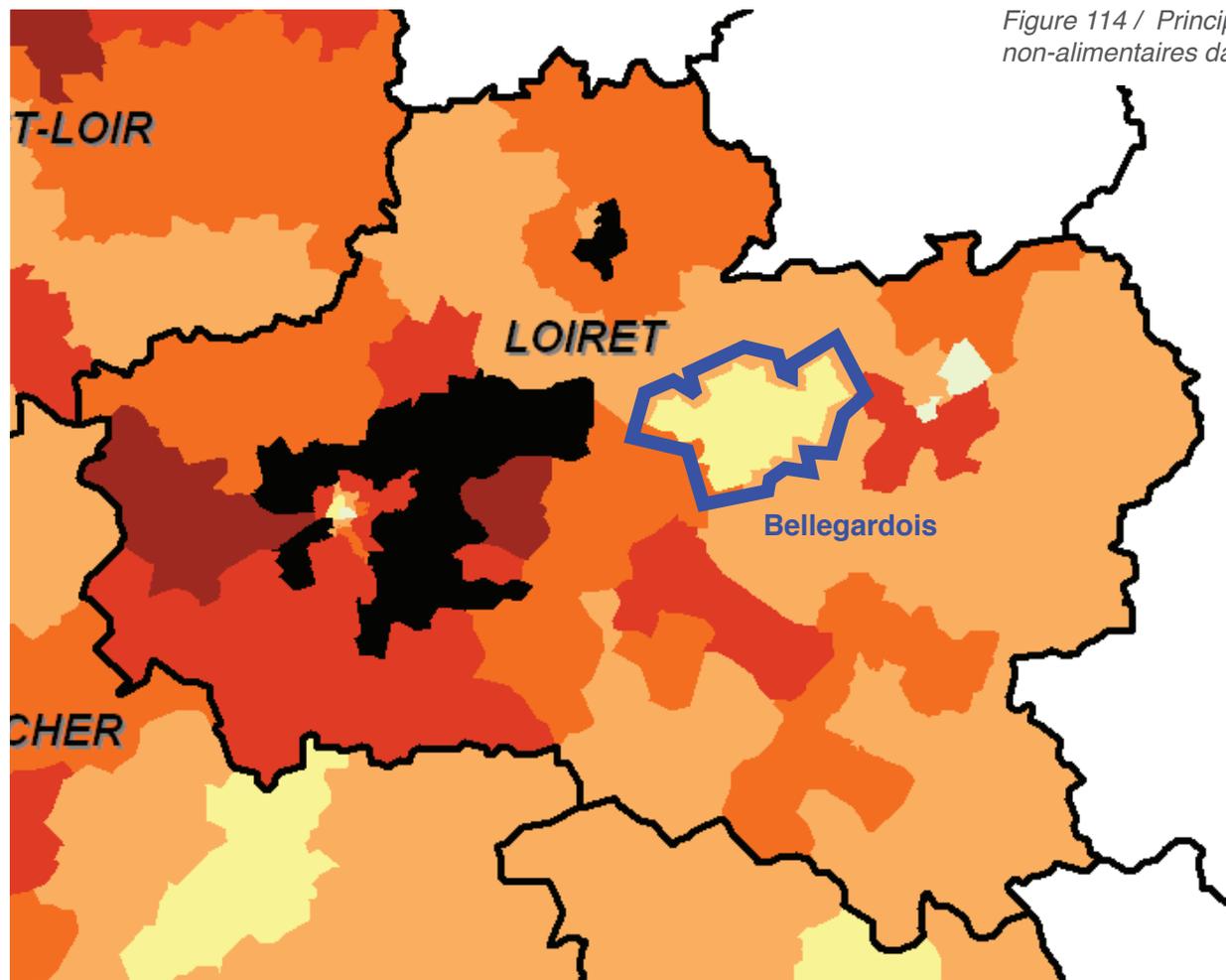


Figure 114 / Principaux flux non-alimentaires dans le

Beaune-la-Rolande ou l'Agglomération de Montargis.

Indice de consommation

- Entre 111 et 122
- Entre 105 et 110
- Entre 101 et 105
- Entre 96 et 100
- Entre 91 et 95
- Entre 86 et 90
- Entre 75 et 85

Source : Chiffres clés des territoires de l'Agglomération de Montargis et du Pays Gâtinais, étude sur la consommation réalisée par la CCI en mars 2010 à partir de données de ACFCI

7. SYNTHÈSE ET ENJEUX

L'analyse de l'économie du territoire montre des commerces et services représentatifs d'un territoire rural. L'offre commerciale alimentaire est exclusivement regroupée sur les pôles structurants mais compensée par des commerces 'ambulants' (tournées et marchés) sur le reste du territoire.

Le tissu économique est très dynamique. Le Bellegardois fait partie du bassin d'emplois de Montargis, un des plus dynamiques du nord de la région Centre. Le territoire compte de nombreux actifs ayant un emploi. Quelques zones d'activités sont implantées sur les pôles structurants et relais mais de nombreux commerces et artisans sont installés à l'intérieur du tissu bâti, sur l'ensemble du territoire. L'essentiel des entreprises sont de petites ou très petites entreprises.

Cette dynamique est renforcée par des initiatives collectives : les deux unions commerciales souhaitent se réunifier en une intercommunale ; un nouveau regroupement des rosiéristes souhaitent créer une micro-filière autour de la rose.

Aussi la proximité des pôles d'activités adjacents et leur accessibilité aisée (bonne desserte par les axes routiers) permettent aux conjoints des nouveaux arrivants de travailler dans le secteur, renforçant l'attractivité économique du Bellegardois.

Les enjeux qui émergent de ce chapitre sont :

- Le maintien des entreprises du secteur et de la dynamique du tissu économique.
- La préservation de l'équilibre entre actifs ayant un emploi et chômeurs.
- La pérennisation des zones d'activités en place.

- Le renforcement des liens et de la complémentarité avec les pôles d'activités extérieurs.
- L'association des activités en place à un bon réseau de déplacements pour les employés.

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

- › Prévoir un zonage et un règlement particulier pour les zones d'activités.
- › Concentrer et rassembler les zones d'activités sur quelques sites spécifiques.
- › Réfléchir à l'intégration des zones d'activités sur le territoire (localisation, emprise, contact, hauteur, ...).
- › Autoriser une mixité des fonctions, par le règlement.



CHAPITRE 8. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

1. L'OBJECTIF DU PLU

S'intéresser aux pratiques des habitants et aux possibilités existantes en terme de mobilité pour envisager au mieux le développement des alternatives à la voiture.

2. LES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS

a. Des autoroutes en périphérie du territoire

Aucune autoroute ne traverse le territoire du Bellegardois. En revanche, l'autoroute A19 longe le territoire au nord et l'A77 le longe à l'Est.

Transversale, l'A19, entre Sens et Orléans, se connecte sur son passage à quatre axes descendant depuis Paris.

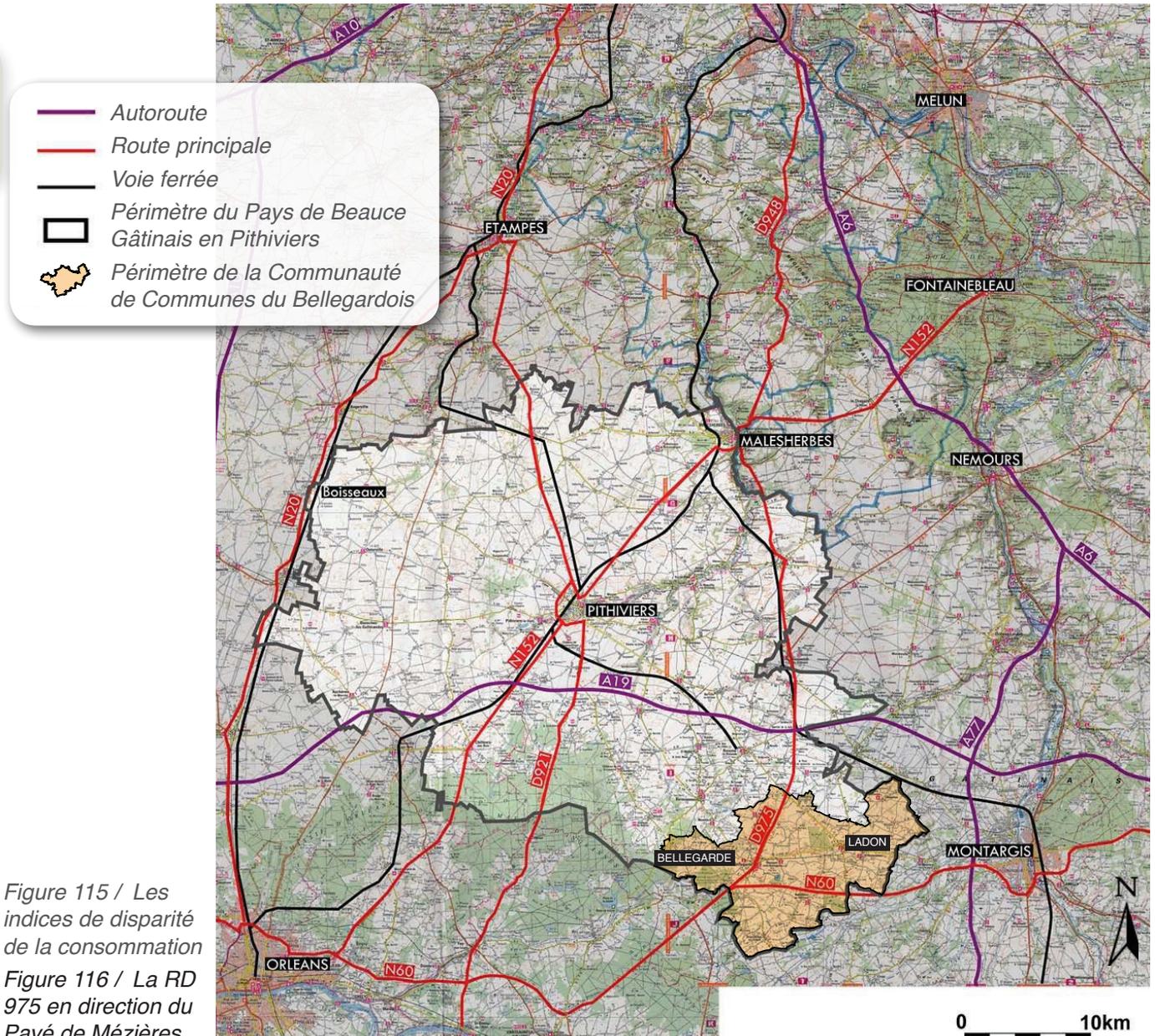


Figure 115 / Les indices de disparité de la consommation
Figure 116 / La RD 975 en direction du Pavé de Mézières,

Le diagnostic du Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Beauce Gâtinais en Pithiviers définit l'A19 ainsi : « la liaison A19 entre Artenay et Courtenay présente une triple fonctionnalité, reconnue dans les schémas de services collectifs de transport :

- Assurer la continuité autoroutière entre Tours-Orléans-Sens-Troyes, et est destinée à supporter notamment un trafic international, contraint pour le moment, soit de traverser l'île de France, soit d'emprunter un réseau à caractéristiques non autoroutières ;
- Offrir la possibilité pour les flux venant du Sud de choisir leur point d'entrée dans l'agglomération parisienne ;
- Constituer une alternative à la RN60, route au trafic assez dense mêlant des déplacements locaux et de transit très chargée (12000 à 15000 véhicules/jour selon les sections avec plus de 20 % de poids lourds), qui présente une hétérogénéité des caractéristiques géométriques, un taux de poids-lourds important associé à des possibilités de dépassement limitées entre Châteauneuf-sur-Loire et Courtenay. »

Les habitants du Bellegardois peuvent intégrer l'A19 au niveau de Beaune-la-Rolande (situé à 13 km de Bellegarde) et l'A77 au niveau de Villemandeur (à 25 km du centre de Bellegarde).

Bien que la forêt d'Orléans ait longtemps fait barrière vers l'est et le sud, le territoire est bien relié au bassin Orléanais.

L'ensemble du réseau routier permet une très bonne mobilité des habitants du territoire.

b. Un excellent réseau de routes départementales

• UN MAILLAGE STRUCTURANT EST-OUEST

L'axe est-ouest structurant correspond à l'ancienne RN 60, aujourd'hui devenue la route départementale 2060. Cet axe transversal relie la Loire à la Bourgogne en passant par Châteauneuf-sur-Loire

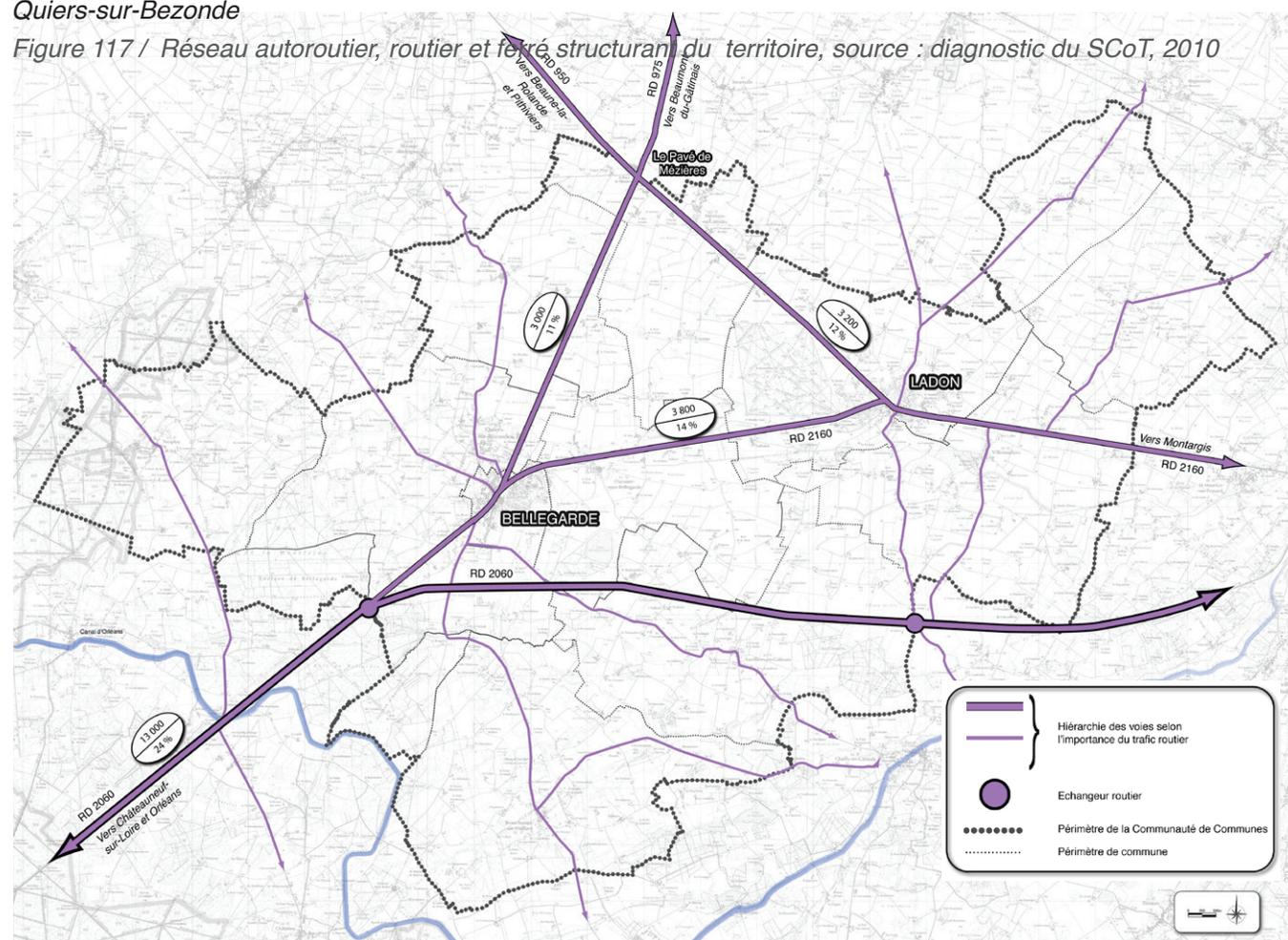
et Montargis. Il traverse le territoire au sud, réalisant une réelle «rupture» dans le paysage des communes de Quiers-sur-Bezonde, Ouzouer-sous-Bellegarde et Auville-en-Gâtinais.

Cette route est classée à grande circulation.

En 2008, près de 10 700 véhicules par jour sont dénombrés, dont 24 % de poids lourds.

Quiers-sur-Bezonde

Figure 117 / Réseau autoroutier, routier et ferré structurant du territoire, source : diagnostic du SCoT, 2010



c. Une accidentologie faible

La majorité des accidents concerne des habitants du secteur.

À l'échelle de la communauté de communes, 27 % des accidents sont concentrés sur Quiers-sur-Bezonde et 24 % sur Ladon.

Les chiffres détaillés se trouvent en annexes.

d. Des aérodromes à 30 km à la ronde

› Les aérodromes les plus proches sont ceux de Montargis-Vimory (30 km de Bellegarde et 20 km de Ladon). Viennent après ceux d'Orléans Saint-Denis-de-l'Hotel (30 km de Bellegarde), de Pithiviers (40 km) et Etampes-Mondésir (70 km).

Ces aérodromes sont utilisés par des avions légers de tourisme ou d'affaires.

› Orly, aéroport national et international francilien, est situé à plus de 130 kilomètres.

e. Des circulations piétonnes peu connues mais au fort potentiel

• LES CIRCULATIONS DOUCES DANS LES VILLES ET BOURGS

> Quelques sentes piétonnes dans le tissu ancien et certains nouveaux quartiers

Le tissu urbain traditionnel de Ladon et Bellegarde intègre quelques ruelles piétonnes à travers la ville. Cette tradition perdure lors de la réalisation de certains quartiers bénéficiant d'une composition d'ensemble où des sentes piétonnes connectent les différentes impasses automobiles. C'est le cas à Ladon, mais également à Quiers. En revanche, les constructions réalisées au coup par coup ne prévoient aucun nouveau passage entre les constructions pour les circulations douces.

Bellegarde a réalisé dans les années 60-70 un réseau de parcs et de circulations douces à l'intérieur des extensions de la ville.

> Un projet de voie verte

Un projet de voie verte est en gestation sur le pôle structurant. La commune de Quiers souhaite convertir l'ancienne emprise foncière réservée à la déviation de Bellegarde (15-20 mètres de large) en voie verte. Ce chemin commence au niveau de la voie ferrée de Quiers et se termine par la RD 2160, pénétrante ouest de Bellegarde.

Ce cheminement traverse successivement divers paysages aux franges de la ville : les champs cultivés, le tissu urbain pavillonnaire de différentes époques, les jardins, pour déboucher au nord sur le grand silo et sa voie ferrée entretenue mais non exploitée.

Un avant projet d'aménagement a été réalisé il y a quelques années. Le projet est en suspend pour le moment.

• LES CIRCULATIONS DOUCES À TRAVERS LE PAYSAGE

> Des chemins de randonnée présents mais non communiqués

Un réseau dense de chemins d'exploitation et chemins d'association foncière sillonne le territoire du Bellegardois. Il est emprunté par les exploitants agricoles et les habitants uniquement.

Certaines boucles sont utilisées pour des promenades équestres et occasionnellement pour des circuits cyclables. Des associations locales organisent des marches collectives au cours de l'année. **Cependant aucun circuit de randonnées pédestres ou de découvertes touristiques n'est encore officiellement communiqué.**

L'office du tourisme de Bellegarde signale qu'une forte demande des touristes de passage porte sur les chemins de randonnées pédestres ou cyclables.

Le canal d'Orléans est tout proche. Aucune liaison n'est assurée.

> Un PDIPR en cours

Les chemins qui sillonnent le paysage ont aujourd'hui une portée davantage agricole (chemins d'exploitation ou d'association foncière). Cependant, un tournant est en cours donnant une vocation plus touristique, ou du moins de loisir, au réseau existant avec l'élaboration d'un **plan départemental d'itinéraires de promenades et de randonnées** (PDIPR).

Il reste encore un 'chemin' à parcourir pour que ces voies aient un usage quotidien. À l'image de la voie verte de Quiers, on peut aisément imaginer une longue promenade qui longerait les rails et sillonnerait le paysage et son histoire mais surtout connecterait les différents villages du Bellegardois entre eux. Imaginons les enfants de Ladon se rendant à la piscine ou au collège de Bellegarde à vélo, en passant par le chemin le long de la voie ferrée inexploitée. Quel bonheur que de pédaler à travers le paysage, à l'abri des voitures et sentant le parfum des saisons !

Figure 119 / Trafic routier sur le territoire, source : Conseil



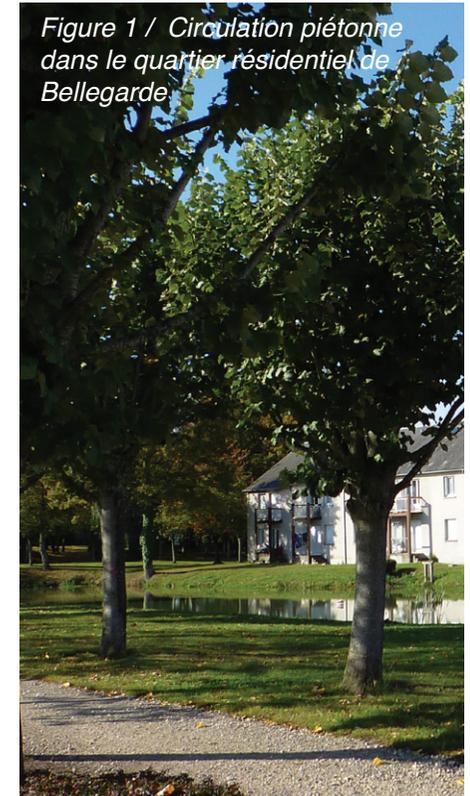
chiffre du Conseil Général du Loiret, 2008 ?



Général du Loiret, 2008
Figure 120 / Circulation agricole dans les bourgs



Figure 1 / Circulation piétonne dans le quartier résidentiel de Bellegarde



3. LES TRANSPORTS EN COMMUN

a. Une offre en transport en bus et autocars existante mais pas encore assez efficace

Le réseau d'autocars interurbain Ulys, mis en place par le Conseil Général du Loiret, dessert six communes sur les douze du territoire. Les autres communes bénéficient du transport à la demande.

• TROIS LIGNES RÉGULIÈRES D'AUTOCAR

La ligne n°6 : Montargis - Orléans

La ligne relie les deux extrémités en 1H20. Elle suit la RD 2160 et propose deux arrêts à Bellegarde.

Les horaires proposés sont de sept allers / retours par jour concentrés aux heures d'affluence (matin, midi, soir) avec des services spéciaux supplémentaires les lundis et vendredis.

Selon les chiffres fournis par le Conseil Général, le flux de passagers est important tous les jours de la semaine, les samedis et dimanches sont peu fréquentés.

34 % des voyageurs prennent le car à Ladon et 60 % à Bellegarde (les deux arrêts compris). Villemoutiers et Ouzouer n'ont pas une fréquentation très importante.

La ligne n°11 : Montargis - Pithiviers

La ligne relie les deux extrémités en 1H à 1H35. Elle suit le même axe que la ligne 6 mais se poursuit jusqu'à Nesploy avant de remonter sur Bois-commun.

Cinq allers / retours par jour (en semaine) desservent les cinq arrêts de la communauté de communes. Les horaires des cars correspondent aux

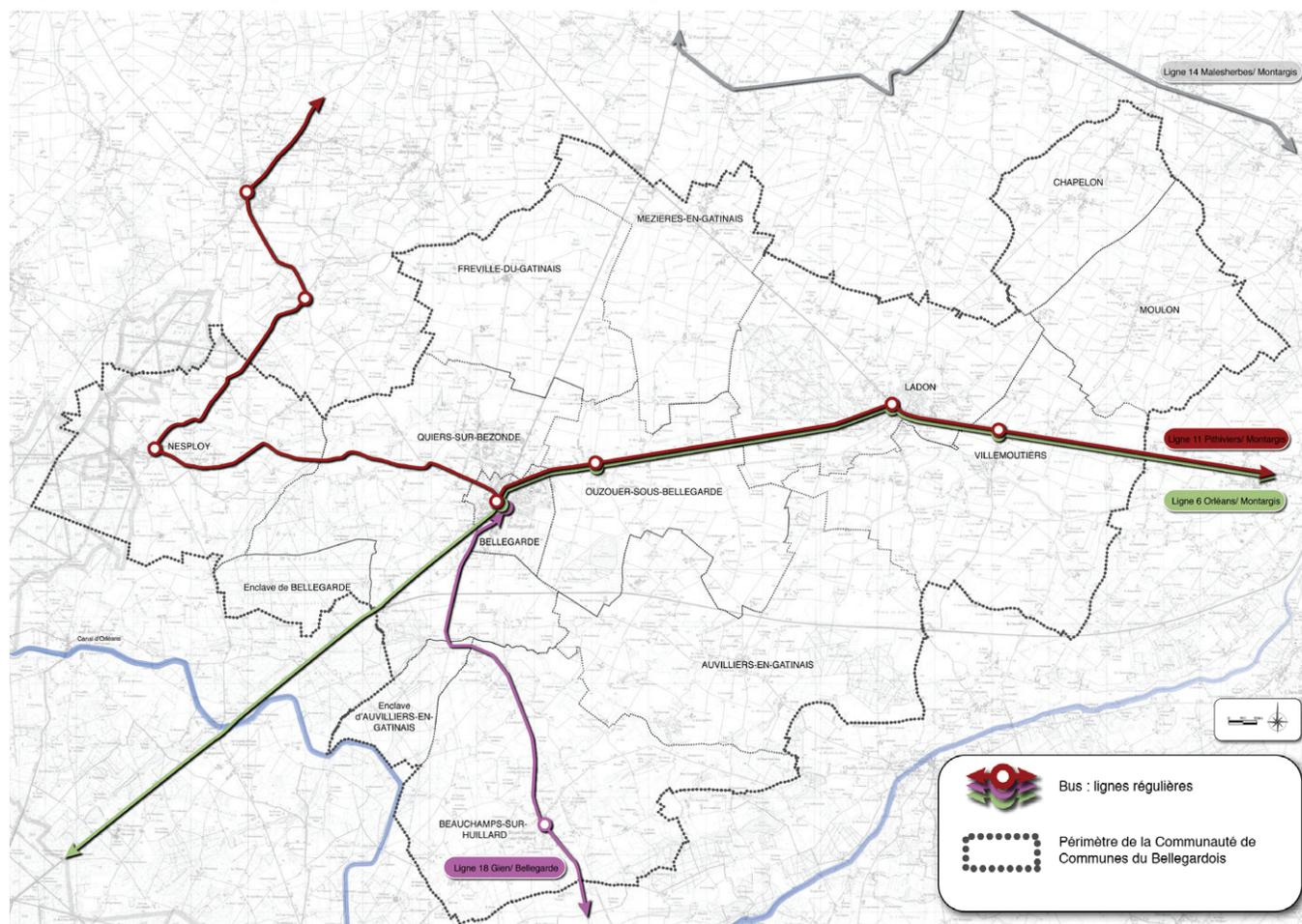
horaires d'affluences (matin et soir) avec un service spécial le mercredi. Le flux de passagers est plus important en semaine que le week-end, avec un pic le lundi.

Certains arrêts de cette ligne régulière sont desservis, certains jours, uniquement sur demande.

60 % des usagers s'arrêtent à Bellegarde et à Ladon, 18 % descendent à Nesploy.

La ligne n°18 : Bellegarde - Gien

Figure 121 / Des collégiens qui attendent le bus à Bellegarde



La ligne relie les deux extrémités en 1 heure 12. Elle dessert la commune de Beauchamps-sur-Huillard. Un aller / retour relie Bellegarde à Lorris puis Gien (en milieu de journée). Un autre aller / retour omnibus va jusqu'à Lorris uniquement.

Les migrations pendulaires par bus ne peuvent être effectives qu'au départ de Lorris le matin jusqu'à Bellegarde avec retour le soir.

Une correspondance avec la ligne n°6 vers ou en direction d'Orléans est assurée, matin et soir. En revanche, cette correspondance est rédhibitoire

vers Montargis

Le nombre de passagers est plus nombreux le lundi et le vendredi. Les Bellegardois prennent l'autocar à Bellegarde, aucun usager ne descend à Beauchamps.

Ces lignes régulières correspondent aux migrations pendulaires des étudiants ou des professionnels.

La ligne desservant Montargis semble satisfaire les usagers. Le bus est souvent rempli.

En revanche, la correspondance entre la ligne 18 et 6 ne fonctionne que dans un sens (Beauchamps - Bellegarde - Orléans le matin et l'inverse le soir). De plus, le temps prévu pour la correspondance paraît insuffisant pour assurer une liaison intermodale paisible.

La conséquence est une augmentation de la dépendance des habitants à la voiture.

• *LE TRANSPORT À LA DEMANDE*

Deux types de transport à la demande sont proposés selon les communes.

Un «transport à la demande canton» rabat l'usager au chef-lieu de canton. Ce service fonctionne sur une plage horaire fixe, les lundis et mardis. Il concerne les douze communes du canton.

Un «transport à la demande proximité» rabat l'usager sur la ligne de car régulière la plus proche. Ce service fonctionne du lundi au samedi. Il vient se positionner en complément des lignes régulières d'autocars et ne concerne que les communes non desservies par ce réseau.

Cependant, les horaires ne sont pas systématiquement adaptés aux activités locales (marchés les dimanche et jeudi, etc.) ce qui réduit considérablement leur intérêt / usage.

a. Un transport multimodal balbutiant

Une aire de rabattement spontanée s'organise sur la place de la Halle de Ladon (lieu de ramassage des autocars interurbain). Ce rassemblement crée des conflits d'usages sur cette place située en plein centre de la ville et gêne pour les commerçants.

La place Marie Lafont, plus en arrière et sans commerce est potentiellement intéressante pour devenir une aire de rabattement. Le département du Loiret est disposé à envisager ces aires de rabattement et à déterminer une aire éventuellement plus excentrée.

Sur Bellegarde, la municipalité prévoit de réaliser une aire de rabattement en arrière de la rue Demersay.

Depuis 2011, le département du Loiret développe une politique de co-voiturage avec un site internet de mise en relation des co-voitureurs et la signalisation des 16 aires sur son territoire : aires départementales, communales ou d'enseignes commerciales.

b. Le réseau ferroviaire réduit

• *LES VOIES FERRÉES*

Réseau Ferré de France (RFF), détenteur du foncier et des infrastructures, n'a aucun projet de réouverture des lignes. Cependant, RFF souhaite conserver son patrimoine et refuse le déclassement du domaine public ferroviaire.

Ainsi, toute utilisation des voies pour une durée déterminée (circulation douce par exemple) n'est pas tolérée.

• *LE TRAFIC VOYAGEUR*

> *Des gares éloignées du territoire*

La carte du réseau ferré met ainsi en avant l'inexistence d'un réseau de transport ferroviaire voyageur sur le territoire. De la même manière que pour les routes, les voies de chemin de fer contournent la forêt d'Orléans à l'ouest et à l'est sans jamais la traverser. Les gares sont donc en périphérie. Les plus proches sont situées à Montargis (30 km de Bellegarde), Fleury-les-Aubrais et Malesherbes (50 km).

L'éloignement des gares ferroviaires implique de se déplacer en voiture avant de prendre le train ou de se déplacer en bus avec une connexion multimodale efficiente.

> *Une bonne connexion vers la capitale*

› **La gare de Montargis** est desservie par :

- Le réseau TRANSILIEN Paris gare de Lyon
- Montargis. Le trafic est soutenu : 26 allers/retours par jour. Un train en direction de Paris part de Montargis toutes les heures à partir

de 5 heures. Une intensification du trafic est prévue entre 5H et 9H. Pour le retour, un train est prévu toutes les heures au départ de Paris, jusqu'à minuit. Aux heures d'affluences (16H - 19H30) le trafic est renforcé. Le transilien répond aux besoins des voyageurs travaillant quotidiennement sur la capitale.

- Le réseau INTERCITES Paris - Montargis - Gien - Cosne - Nevers. Le trafic est réduit. Six allers / retours par jour sont planifiés, concentrés en début de matinée et de soirée.

› **La gare des Aubrais** est située sur la ligne TER Paris - Etampes - Orléans. Six trains circulent par jour dans les deux sens (en semaine). Le trafic est ciblé sur les heures de déplacements domicile-travail (début de matinée et fin d'après-midi / début de soirée).

Une ligne TER relie également Orléans à Nantes. 5 trains circulent par jour dans les deux sens (en semaine).

Une ligne TER ou INTERCITES connecte Orléans à Blois puis Tours. 7 trains circulent par jour jusqu'à Tours et davantage jusqu'à Blois.

› **La gare de Malesherbes** est positionnée en bout de ligne du RER D. Elle bénéficie d'une desserte vers la région Ile-de-France.

Le réseau ferroviaire du territoire est clairement tourné vers l'Ile-de-France. Grâce au réseau TRANSILNIEN qui dessert Montargis, les déplacements vers Paris sont fréquents pour les travailleurs du Bellegardois.

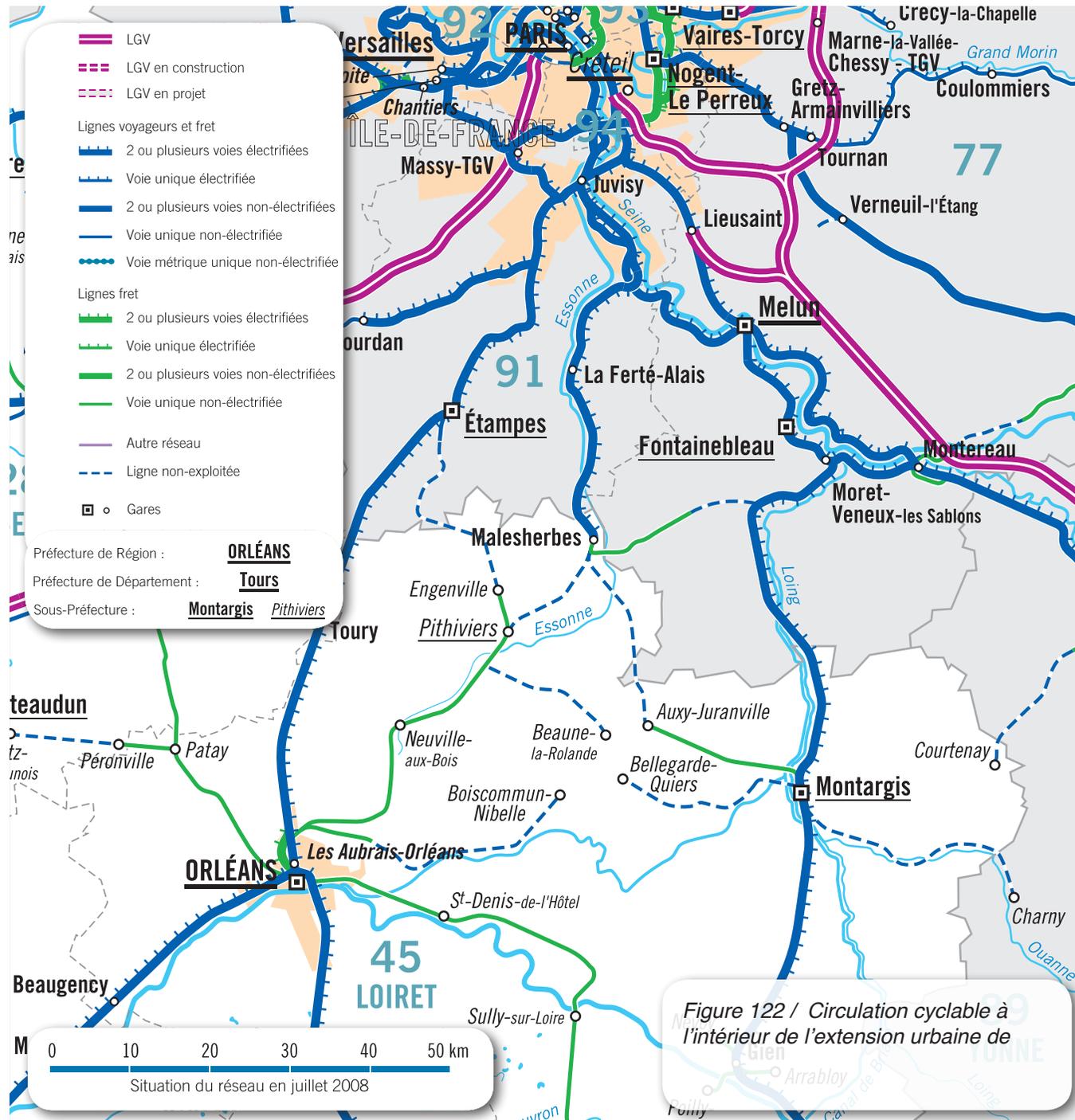


Figure 122 / Circulation cyclable à l'intérieur de l'extension urbaine de



• LES PROJETS FERROVIAIRES

> La ligne à grande vitesse Paris - Clermont - Lyon

La construction d'une ligne à grande vitesse (LGV) reliant Paris - Orléans - Clermont-Ferrand - Lyon est en cours de réflexion. Les objectifs initiaux sont : d'amener Clermont-Ferrand à deux heures de train de Paris et de desservir le grand centre de la France par la grande vitesse ferroviaire ; de doubler la ligne Paris-Lyon existante en voie de saturation. La mise en service de la ligne est prévue pour 2020 / 2025.

Le projet est initié depuis l'automne 2009. Début 2012, un débat public est ouvert, présentant 4 scénarios. Deux faisceaux traversent franchement le Bellegardois.

À ce stade du projet, aucune préférence pour un scénario n'est avancée.

4. LES DÉPLACEMENTS

a. Les flux de mobilités professionnelles contrastés

• UNE MAJORITÉ D'ACTIFS RESTENT TRAVAILLER SUR LE TERRITOIRE

La carte ci-dessous met en évidence les mobilités professionnelles par commune en s'affranchissant des déplacements minoritaires (pour plus de détails, voir en annexe les diagrammes par commune).

En bleu sont représentées les mobilités professionnelles à l'intérieur de la communauté ; en rouge, les déplacements vers le Montargois ; en violet, vers le reste du département.

La localisation des déplacements met clairement en exergue «l'autonomie» des huit communes de l'ouest et la dépendance du bassin d'emplois du Montargois pour les communes de l'est du territoire.

En effet, la grande majorité des déplacements domicile - travail des actifs de Chapelon, Moulon et Villemoutiers vont vers le Montargois.

La commune d'Auvilliers-en-Gâtinais est partagée: 33 % de ces déplacements s'effectuent vers le Montargois et 33 % à l'intérieur du Bellegardois.

Les actifs des 8 autres communes du territoire se déplacent majoritairement à l'intérieur de la com-

munauté.

De nombreuses communes ont des actifs travaillant dans le reste du département, notamment Beauchamps-sur-Huillard et Fréville-du-Gâtinais mais aussi Chapelon, Moulon et Villemoutiers. La destination exacte n'est pas précisée. Cependant, une étude réalisée par la communauté de communes révèle que la majorité des habitants ne travaillant pas sur le territoire se rendent majoritairement sur les pôles secondaires du Loiret : Montargis, Gien, Châteauneuf-sur-Loire et Sully-sur-Loire.

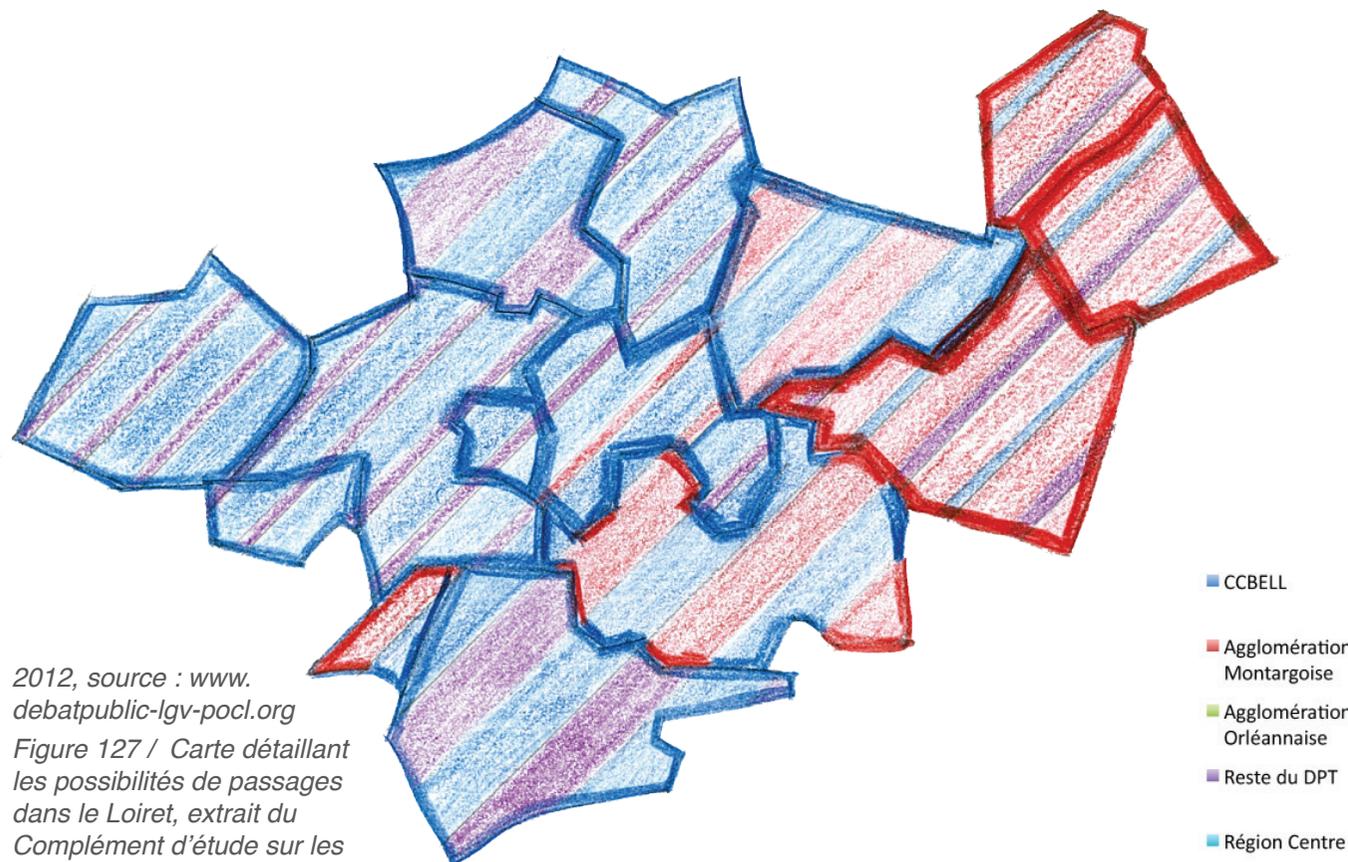
Au total, 40 % des actifs du Bellegardois travaillent sur le territoire et 23 % se rendent sur l'agglomération Montargoise. Le reste du département représente 30 % des mobilités profession-

nelles dont 6 % seulement sur l'agglomération Orléanaise.

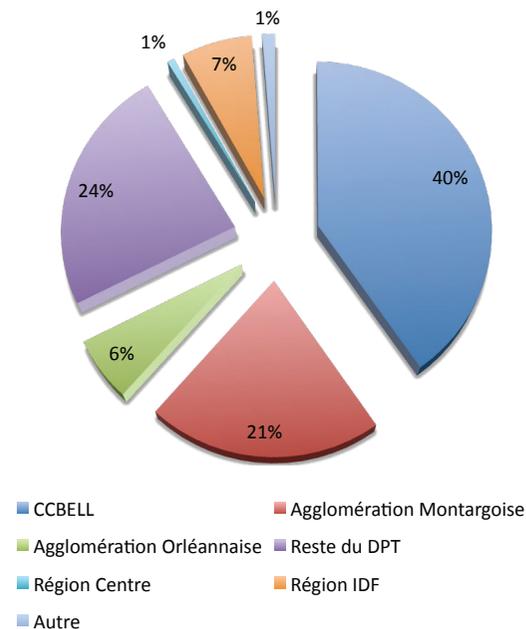
• UNE TENDANCE À L'ALLONGEMENT DES DÉPLACEMENTS

La tendance constatée entre 1999 et 2008 est à l'allongement des distances entre emploi et lieu de résidence. En effet, le nombre d'actifs travaillant sur le territoire diminue, à l'inverse ceux travaillant dans un autre département ou région s'accroît.

L'analyse des migrations résidentielles (détaillée au chapitre 'population') associé aux données sur le prix du foncier attractif et aux déplacements



2012, source : www.debatpublic-lgv-pocl.org
 Figure 127 / Carte détaillant les possibilités de passages dans le Loiret, extrait du Complément d'étude sur les



variantes nouvelles en Île-de-France, janvier 2012, source : www.debatpublic-lgv-pocl.org
 Figure 128 / Schéma mettant en exergue les mobilités

ments professionnels vers le Montargois expliquent que les nouveaux habitants viennent s'installer sur le territoire par opportunité foncière, sans pour autant changer d'emploi.

L'éloignement du lieu de travail induit de nombreux déplacements domicile-travail.

• **UNE PRÉDOMINANCE DES DÉPLACEMENTS EN VOITURE**

Sur l'ensemble du Pays de Beauce Gâtinais en Pithiviers, 72 % des déplacements domicile - travail se fait en voiture particulière seule, 3 % ont recours aux transports en commun et 6 % utilisent plusieurs

modes de transports.

12 % des déplacements se font à vélo ou à pied.

Pour les Bellegardois, l'usage de la voiture est encore plus prépondérant.

83 % des actifs ayant un emploi partent travailler en voiture. Seulement 6 % marchent et 6 % se rendent au travail grâce aux transports en commun. 17 % utilisent un moyen alternatif à la voiture.

Les conducteurs sont majoritairement des personnes travaillant à l'intérieur du département, à 92 %. Les usagers des transports en communs se déplacent plutôt vers d'autres région que la région Centre. On peut supposer que les personnes travaillant en Île-de-France prennent davantage les

transports en commun.

b. La motorisation des ménages importante

> L'usage prépondérant de la voiture explique la forte motorisation des ménages du Bellegardois. 90 à 95 % des communes rurales possède au moins une voiture. Le nombre de ménages possédant au moins deux voitures augmente (à l'exception d'Auvilliers).

Une seule commune est moins motorisée : le pôle structurant. À Bellegarde, seulement 81 % des ménages possède au moins un véhicule.

> Selon les communes, 80 à 87 % des habitants possède au moins un emplacement réservé au sta-

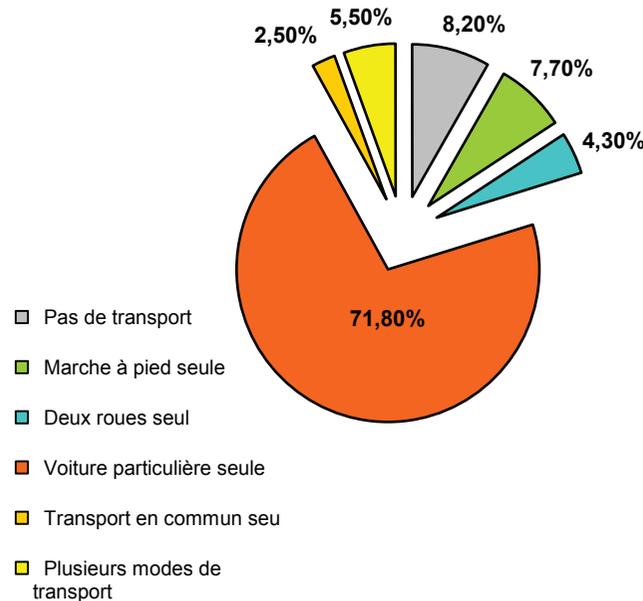
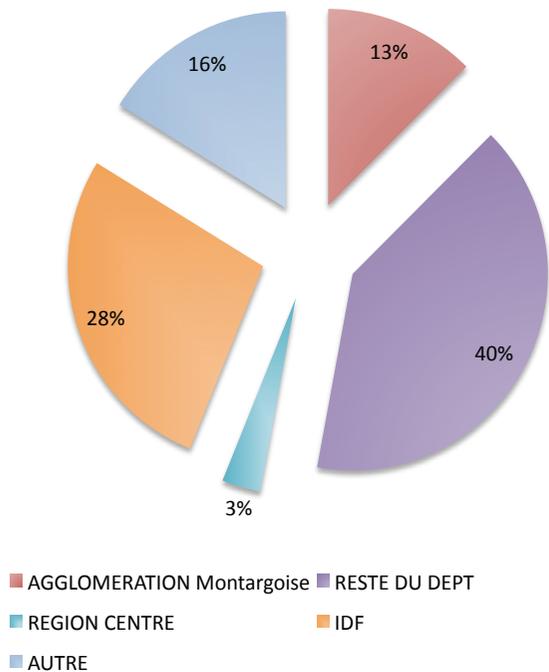
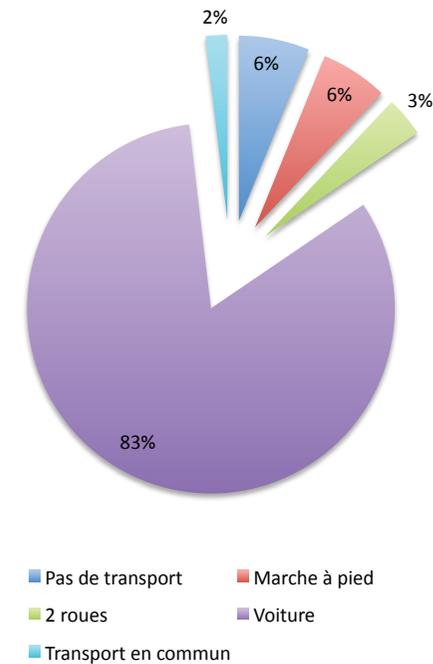


Figure 129 / Diagramme reflétant le lieu de travail des actifs ayant un emploi résidant dans le Bellegardois, source : INSEE, RP 2007

Figure 130 / Flux des mobilités résidentielles des



Bellegardois, chiffres INSEE RP 2007

Figure 131 / Moyen de transport utilisé pour les déplacements domicile-travail pour le territoire du

professionnelles majoritaires par commune des résidents du Bellegardois, source : INSEE, RP 2007

tionnement de leur propre véhicule, sur leur terrain. La tendance est à l'augmentation des ménages prévoyant un emplacement.

Quelques exceptions : Bellegarde ne possède que 65 % de ses ménages ayant un emplacement réservé. Inversement, Beauchamps-sur-Huillard et Nesploy voient leur pourcentage de ménages possédant au moins un emplacement réservé au stationnement se réduire de 10 % (descendant à 70 %). Le stationnement des véhicules privés sollicite le domaine public.

› **La motorisation des ménages reflète le caractère rural et la nécessité évidente de posséder un véhicule malgré la présence de transports en commun.**

5. SYNTHÈSE ET ENJEUX

La ruralité du territoire et l'excellent maillage routier rendent l'usage de la voiture prépondérant pour des déplacements quotidiens. Cependant, les moyens alternatifs prennent peu à peu leur place. Des pratiques de déplacements multimodaux se développent nécessitant la prévision de lieux de stationnements et de regroupement proches des arrêts de transport en commun.

Le réseau de bus interurbain est globalement fonctionnel. Toutefois, les connections intermodales ne sont pas systématiquement assurées. Ce déficit, associé à une communication insuffisante, nuit à l'usage des systèmes de transport collectif et notamment du transport à la demande. De fait, la dépendance des habitants à l'usage de la voiture individuelle est augmentée, alors même que le prix du carburant est en hausse, accentuant les charges des ménages du Bellegardois.

Les chemins piétons sont nombreux. Mais leur usage n'est envisagé dans les villes pour des liaisons courtes ou en milieu rural que sous l'angle de l'agriculture ou de la chasse. De fait, des conflits d'usages, administratifs, ou d'état d'esprit empêchent leur utilisation et communication officielles pour une usage touristique ou de loisir par exemple. Ce problème est également rencontré pour les voies ferrées.

Ces constats aboutissent aux enjeux suivant :

- Les connexions douces des nouveaux quartiers au tissu existant.
- Les liaisons multimodales : stationnements automobile et cycliste proches des arrêts de bus interurbain, transitions temporelle et physique prise en compte, ...
- Une information plus efficace sur les trans-

ports en communs et services existants pour favoriser leurs usages et la diminution de l'utilisation de la voiture.

- La reconnaissance de la pluralité des usages des chemins, des voies ferrées et du canal : piétons et vélos, touristes et agriculteurs pour développer l'utilisation quotidienne et touristique de ces voies de circulations transversales.

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

- › Prévoir les surfaces nécessaires aux transitions : parking relais, aire de rabattement, aire de stationnement, lieu d'attente, aire de co-voiturage, abris-vélos.
- › Créer des réseaux traversants dans les nouveaux quartiers et des liaisons spécifiques avec l'existant (piéton, vélo, voiture...).
- › Développer l'électromobilité en implantant des bornes de recharge.
- › Ne pas compromettre les infrastructures ferroviaires et navigables existantes.

CHAPITRE 9. ÉQUIPEMENTS

1. L'OBJECTIF DU CHAPITRE

Connaître l'offre en équipement du Bellegardois et à quel moment leur fréquentation maximale sera atteinte (dans une hypothèse de croissance de population constante) afin d'estimer quels seront les besoins en nouveaux équipements dans les prochaines années.

2. ORGANISATION DU TERRITOIRE

a. Un maillage centralisé

• DES ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊTS COMMUNAUTAIRES SUR LES PÔLES STRUCTURANTS

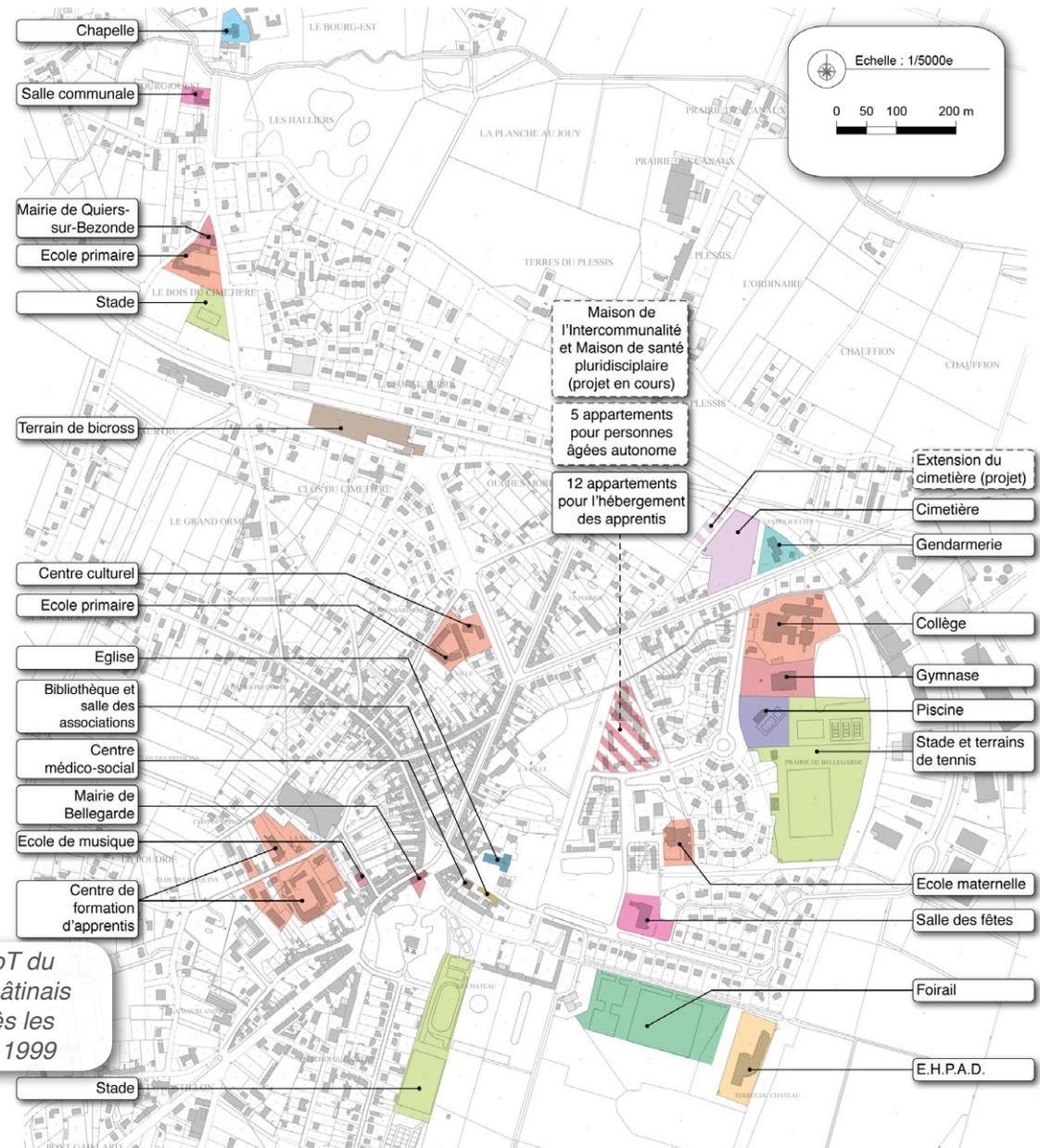
La majorité des équipements sont implantés sur le pôle structurant de Bellegarde - Quiers.

Le pôle structurant regroupe les équipements sportifs, de loisirs, culturels et associatifs, éducatifs et de santé (E.H.P.A.D.). Un foirail peut également accueillir les grandes manifestations ponctuelles tel un cirque, la foire aux roses, etc.

Un projet de nouveau gymnase à l'usage des apprentis du Centre de Formation d'Apprentis agricole est en cours à Bellegarde.

Le pôle Bellegarde - Quiers offre donc un large choix d'équipements d'intérêts communaux et communautaire bénéficiant à l'ensemble des habitants des douze communes.

Pays, source : SCoT du Pays de Beauce Gâtinais en Pithiviers d'après les chiffres INSEE RP 1999



Ladon concentre également quelques équipements d'intérêt communautaire, à savoir des équipements sportifs, éducatifs et péri-scolaires.

Dans l'hypothèse où la commune réaliserait un nouveau groupement scolaire, alors la communauté de communes projeterait de construire un gymnase à Ladon, à côté de l'éventuel groupe scolaire (derrière les terrains de sports et l'école maternelle). L'emprise serait de 2 à 3 hectares.

• **DES COMMUNES RURALES AUX ÉQUIPEMENTS COMMUNAUX**

Chaque commune possède sa propre mairie, son église, son cimetière et une salle communale. Certaines sont la base d'équipements sportifs, associatifs ou de loisirs comme par exemple Nesploy avec son terrain de sport et son étang.

Quelques exceptions ! Nesploy et Chapelon possèdent un équipement d'intérêt communautaire avec la M.A.R.P.A.¹ de Nesploy et l'école primaire de Chapelon.

b. Une vision communautaire des équipements sur le territoire

La communauté de communes possède un certain nombre de compétences en matière d'équipement. Ce sont les suivantes :

- «acquisition, construction, réalisation, entretien et fonctionnement d'équipements culturels, sportifs et de loisirs d'intérêt communautaire»,
- «actions sociales» qui lui permet de participer au maintien et au développement des services à la personne ; de créer et faire fonctionner le relais d'assistances maternelles ; de réaliser l'acquisition ou la construction, l'aménage-

ment, l'entretien et la gestion de la maison de santé pluridisciplinaire du Bellegardois, reconnue d'intérêt communautaire.

- «soutien aux collégiens en matière éducative, culturelle et sportive et en matière de logistique des transports»,
- «acquisition ou construction, aménagement, entretien et gestion de la maison de services publics du Bellegardois, reconnue d'intérêt communautaire».

En réponse à ces compétences, la communauté de communes du Bellegardois met en place deux projets d'intérêt communautaire :

- La «maison de l'Intercommunalité» qui regroupera l'hôtel communautaire et la maison des services publics : emploi et insertion (permanences de Pôle Emploi ou de la mission locale) ; pôle médico-social (assistances sociales, aide à domicile, infirmier à domicile, etc.) ; services aux aînés (ADAPA, SSIAD, etc.).
- La «maison de santé pluridisciplinaire du Bellegardois» qui regroupera, en 2013, les différents professionnels de la santé du Bellegardois.

Ces deux projets seront réalisés dans les anciens locaux de la maison de retraite Quiétude, sur la commune de Bellegarde.

3. UN BON RÉSEAU D'ÉQUIPEMENTS DE PREMIÈRE NÉCESSITÉ

a. Les équipements culturels et sportifs nombreux

En matière de culture et de loisirs, Orléans demeure le pôle de référence avec une offre importante.

Pour autant, à l'échelle du Pays, l'offre culturelle et de loisir est assez fortement concentrée sur l'agglomération de Pithiviers (médiathèque, musée municipal, cinéma, salle de spectacle).

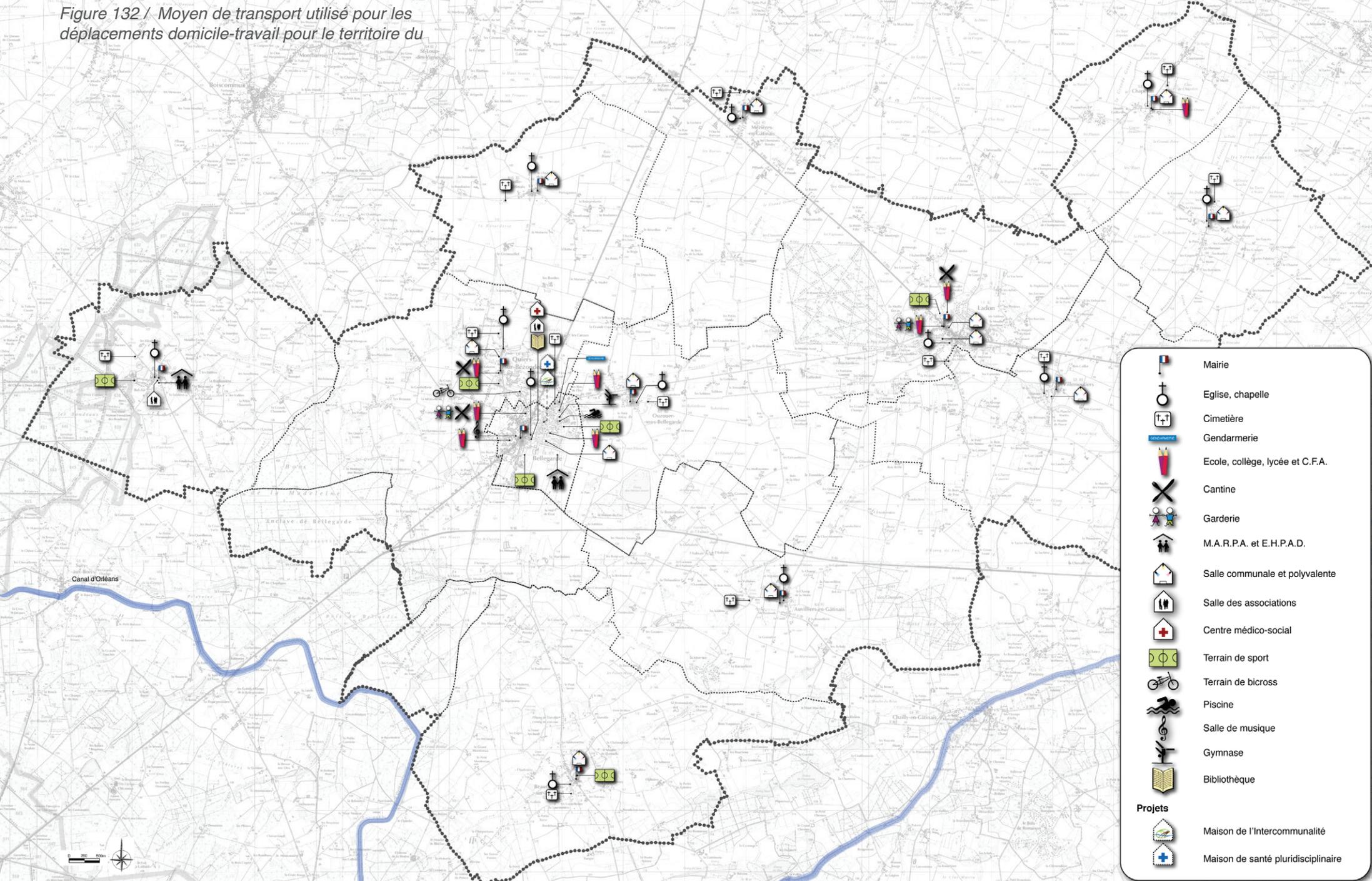
Le diagnostic du SCoT rappelle que le diagnostic culturel réalisé en 2005² a cité en priorités :

- la réalisation d'un pôle de création et de diffusion de spectacles de qualité, en direction notamment des publics jeunes.
- la mise en place d'un label « Jeunesse et culture en Beauce-Gâtinais », en partenariat avec le corps enseignant,
- le renforcement du réseau des bibliothèques,
- la mise en place d'un volet « futur, agriculture et développement durable » ainsi qu'un volet « création artistique » à la Route du Blé,
- l'aménagement d'une résidence d'artistes sur le territoire autour d'une thématique « Art, nature, agriculture et environnement »,
- une Aire Plastique sur l'autoroute A 19 à Auxe, avec ateliers interactifs de sensibilisation, lieux d'exposition et diffusion de documents pédagogiques,

² source : diagnostic territorial et stratégie de développement culturel et touristique -Arc Essor - AD&D 2005

¹ Maison d'accueil rural pour personnes âgées

Figure 132 / Moyen de transport utilisé pour les déplacements domicile-travail pour le territoire du



- la mise en place d'une programmation valorisant l'identité du pays,
- la valorisation concertée des lieux patrimoniaux,
- le développement de la communication touristique,
- la mise en place d'un parc de loisirs et de culture à Bellébat.

Aussi, le programme Leader+, auquel participe le Pays, élargit ses perspectives de développement culturel, autour de deux entités géographiques: la Beauce et le Gâtinais. Il prévoit la mise en place d'une charte, d'un observatoire, de résidences d'artistes... et diverses mesures favorisant l'accès de la jeunesse à la culture.

En ce qui concerne le Bellegardois, les équipements sportifs, culturels, de loisirs et associatifs sont nombreux : plusieurs gymnases et stades, des terrains de tennis, un terrain de bicross, une piscine d'été, une école de musique, une bibliothèque et un centre culturel. **Ces équipements semblent subvenir aux besoins quotidiens des habitants.**

b. Les équipements sanitaires insuffisants

• UNE OFFRE HOSPITALIÈRE TRÈS FAIBLE

Aucun hôpital n'est installé sur le territoire de la communauté.

Les hôpitaux locaux les plus proches sont situés à Beaune-la-Rolande (9 km du chef de canton) et Sully-sur-Loire (25 km).

Les centres hospitaliers les plus proches sont implantés à Pithiviers (25 km), Montargis (25 km) et Gien (35 km).

Le centre hospitalier régional et universitaire se trouve à Orléans (40-45 km).

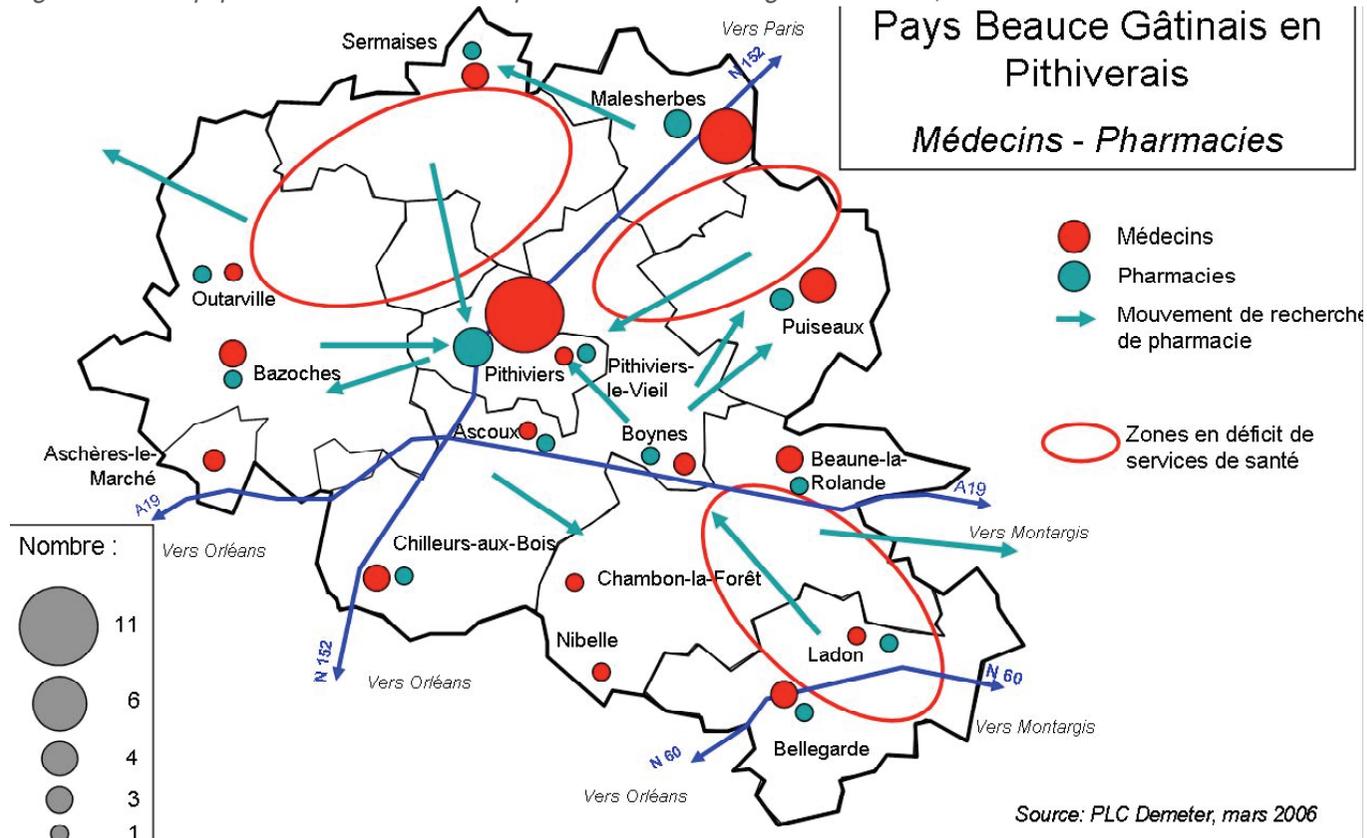
Sur l'ensemble du Pays de Beauce Gâtinais en Pithiviers l'infrastructure hospitalière est faible.

Le nombre de lits hospitaliers est très bas : 1,5 lits pour 1000 habitants, contre 7,1 sur la région Centre.

Le diagnostic du SCoT révèle que des carences se font sentir en matière de fonctionnement des urgences et des gardes, engorgeant les centres hospitaliers les plus proches.

Bellegardois, chiffres INSEE RP 2007

Figure 133 / Équipements existants sur le pôle structurant Bellegarde - Quiers, automne 2011



• UNE OFFRE MÉDICALE ET D'INFIRMIER «À SURVEILLER»

- L'Atlas de la démographie médicale en région Centre³, de janvier 2009, met en avant la baisse des effectifs de médecins sur la région. Entre 2008 et 2009 l'effectif

³ Atlas de la démographie médicale en région Centre détaille la situation au 1er janvier 2009 et est réalisé pour l'Ordre national des médecins, par le Conseil national de l'ordre.

médical diminue de -3,9 % sur la région et -6,05 % sur le Loiret.

Aujourd'hui, le territoire du Bellegardois comporte 6 médecins. Quatre pratiquent à Bellegarde, deux à Ladon. L'offre médicale du Bellegardois est complétée par l'implantation de médecins sur les communes de Boiscommun (6 km de Bellegarde), Beaune-la-Rolande (9 km), Corbeilles et Lorris (12 km).

Trois cabinets d'infirmiers couvrent le territoire du Bellegardois : deux à Bellegarde et un à Ladon.

Quatre autres infirmiers sont basés sur Beaune-la-Rolande.

Le diagnostic du SCoT révèle de fortes disparités locales en matière de démographie médicale. L'Union Régionale des Caisses d'Assurance Maladie considère comme préoccupante la démographie médicale sur une partie du Pays. Le Bellegardois est une 'zone à surveiller'.

En effet, les médecins de Ladon devraient partir en retraite prochainement. Au vu de la conjoncture actuelle et du contexte rural, la probabilité de voir un médecin s'installer sur le territoire est faible.

C'est pour palier à cette diminution du nombre de médecins, faciliter l'installation des jeunes médecins et surtout améliorer la lisibilité du corps médical pour les patients que **la communauté de communes met en place une maison de santé pluridisciplinaire du Bellegardois.**

• DES STRUCTURES D'ACCUEIL POUR PERSONNES ÂGÉES INSUFFISANTES

Rappel : les personnes âgées de 75 ans et plus sont près de 800 sur le territoire du Bellegardois, en 2008. Leur évolution est croissante entre 1999 et 2008 entraînant une augmentation des besoins en

structures d'accueil, services de santé et maintien à domicile.

Le schéma départemental en faveur des personnes âgées pour la période 2004 - 2009 avance la nécessité de créer une cinquantaine de places d'hébergement sur le territoire d'étude (cf. Partie POPULATION ET PARC DE LOGEMENTS).

Aujourd'hui, la vingtaine de places à pourvoir sur le Bellegardois, d'après le schéma départemental, est déjà insuffisante. Les besoins sont croissants.

Le service de maintien à domicile des personnes âgées efficient (cf. Partie POPULATION ET MARCHE LOCAL DU LOGEMENT ET CONDITION D'HABITAT).

c. Les équipements de la petite enfance, scolaires et péri-scolaires aux capacités largement dépassées pour certaines

Rappel : la part des jeunes de 0 à 19 ans représente 25 % (1741 jeunes) de la population du Bellegardois en 2008, dont 1353 enfants ont de 0 à 14 ans.

• LES RELAIS D'ASSISTANCE MATERNELLE

Le territoire d'étude ne possède aucune crèche ou halte garderie. En revanche, un relais d'assistance maternelle (RAM) y est bien développé.

Le RAM est porté par la communauté de communes qui en a la compétence. Ce service d'informations sur des modes de garde pour les enfants âgés de 0 à 6 ans, de rencontres et d'échanges propose des animations (sortie, visite, atelier, activité, ...).

La capacité d'accueil des assistances maternelles est importante. En 2010, les 77 assistantes maternelles (agrées et indépendantes) du territoire gardent 181 enfants à la journée et 69 en périscolaire. L'offre est supérieure à la demande. Sur les 250 enfants, 26 % sont domiciliés hors du champs territorial du RAM. Pour autant, **80 places à la journée et 35 places supplémentaires en périscolaire sont disponibles en 2010.**

• **L'ENSEIGNEMENT MATERNEL ET
PRIMAIRE**

> **Trois pôles scolaires ...**

La scolarité des maternelles et primaires du Bellegardois est aujourd'hui organisée selon trois 'pôles scolaires' :

- le Syndicat intercommunal de regroupement d'intérêt scolaire (SIRIS) de Bellegarde - Quiers qui fonctionne très bien,
- le groupement de Ladon qui connaît des problèmes de surcapacité des équipements, et
- le SIRIS de Mignères qui rencontre des problématiques organisationnelles.

• **Le SIRIS de Bellegarde - Quiers**

• **Les écoles**

Les communes de Nesploy, Fréville, Quiers, Bellegarde, Ouzouer, Beauchamps et Auwilliers font partie du Syndicat Intercommunal de Regroupement d'Intérêt Scolaire (SIRIS) de Bellegarde - Quiers. Le SIRIS regroupe 460 élèves à la rentrée 2010 et comprend trois écoles : une école primaire à Quiers qui accueille 5 classes ; une école primaire qui accueille 7 classes ; une école de maternelle à Bellegarde qui accueille 6 classes.

Une extension de l'école de Quiers est réalisée en 2010. **Une autre extension d'une classe est encore envisageable si nécessaire.**

Les écoles de Bellegarde sont rénovées en 2006. **Aucune extension n'est possible.**

• **Les cantines**

Une cuisine centrale alimente trois cantines accueillant les élèves et le personnel enseignant.

D'après les données présentées dans le tableau ci-contre, il apparaît que la capacité maximale n'est

pas atteinte pour les cantines des maternelles de Bellegarde et des primaires de Quiers, d'autant plus qu'il est possible de faire un deuxième service.

En revanche, la cantine des primaires de Bellegarde voit sa capacité atteinte.

• **Les équipements péri-scolaires**

Une garderie péri-scolaire accueille les enfants de 7H à 19H les lundi, mardi, jeudi et vendredi et un Centre de loisir sans hébergement le mercredi après-midi. Cette association 'enfants et loisirs' est située dans les locaux de l'école primaire de Bellegarde. Le nombre d'enfants inscrits (93 à la rentrée 2011) correspond à sa capacité maximale : une centaine d'enfants. Les cinq encadrants ne peuvent accueillir par jour que 15 enfants de moins de six ans et de 30 enfants de plus de six ans.

L'affluence la plus importante est le matin (40 enfants).

• **Le groupement de Ladon**

• **Les écoles**

La commune de Ladon accueille les élèves de Villemoutiers, Moulon et Mézières sur deux sites :

- **une école maternelle qui a une capacité d'extension d'une classe supplémentaire,**
- **une école primaire qui a dépassé sa capacité maximale. Une classe est assurée dans les locaux de la municipalité.**

	BELLEGARDE maternelle	BELLEGARDE primaire	QUIERS primaire
Capacité (places assises)	110	112	100
Nombre de services	1	2	1
Nombre de repas moyen journalier	100	116	80

Figure 134 / Équipements existants sur le territoire, automne 2011

Le groupement de Ladon compte 260 élèves à la rentrée 2010 : 7 classes primaires et 3 classes maternelles.

Ladon projette de créer un groupe scolaire unique. Rien n'est décidé pour le moment.

Remarque : la commune de Villemoutiers possède deux classes et une cantine vides. En effet, les élèves partant sur Ladon, la commune a vu ses effectifs réduire jusqu'à fermer ses classes.

• **La cantine**

La cantine de Ladon sert 145 repas par jour, en deux services. Les élèves de l'école maternelle doivent donc traverser la route pour se rendre à la cantine, ce qui pose des problèmes de sécurité et de personnel.

La capacité de couverts servis est atteinte.

• **L'équipement péri-scolaire**

80 enfants sont inscrits à la garderie péri-scolaire de Ladon pour l'année 2011/2012. La capacité d'accueil maximale journalière est de 36 enfants pour les trois encadrants.

	LADON maternelle	LADON primaire
Capacité (places assises)	60	84
Nombre de services	1	1
Nombre de repas moyen journalier	60	85

Figure 135 / Implantation des médecins et pharmacies sur le territoire du Pays Beauce Gâtinais en Pithiviers,

• *Le SIRIS de Mignères*

• Les écoles

La commune de Chapelon est rattachée au SIRIS de Mignères qui comprend cinq autres communes extérieures à la communauté de communes du Bellegardois. Le SIRIS compte 150 élèves à la rentrée 2011.

La particularité organisationnelle de ce SIRIS est que les élèves sont répartis sur l'ensemble des écoles existantes du SIRIS, soit cinq établissements et six classes. Chapelon accueille dans son école une classe de CM1-CM2.

Cette organisation implique une gestion complexe des transports scolaires et des déplacements pour la cantine.

Le SIRIS projette de construire un regroupement scolaire.

Chapelon, envisage éventuellement de se rattacher au groupement scolaire de Ladon pour des facilité d'organisation. Pour le moment, la capacité de l'école primaire de Ladon ne le permet pas.

• La cantine

La cantine du SIRIS de Mignères est localisée à Treilles-en-Gâtinais. 128 couverts sont servis tous les midis. Aucune donnée ne nous permet d'évaluer la capacité de la garderie.

• L'équipement péri-scolaire

La garderie se trouve à Gondreville-la-Franche, une autre commune du SIRIS.

Aucune donnée ne nous permet d'évaluer la capacité de la garderie.

> ... peut-être regroupé en un ?

L'organisation actuelle de la scolarité des maternelles et des primaires du Bellegardois pose des difficultés, organisationnelles et structurelles notamment.

En 2011, la communauté lance une étude pour évaluer l'intérêt de transférer les compétences scolaire, péri-scolaire et extra-scolaire à la communauté de communes du Bellegardois. Si l'intérêt est affirmé, les douze communes feront partie d'un même SIRIS unique au territoire.

• *L'ENSEIGNEMENT SECONDAIRE : LE COLLÈGE CHARLES DESVERGNES*

> *Le collège*

Le collège est situé à Bellegarde. Il accueille les collégiens des 12 communes de la communauté de communes pour le cursus classique ainsi que des élèves de communes limitrophes pour le cursus en Section d'Enseignement Général et Professionnel Adapté (SEGPA).

À la rentrée 2011, 440 élèves sont inscrits. D'une manière générale, ce nombre est croissant.

Dans le cursus classique, une moyenne de 22 élèves par classe est comptée pour les classes de 6° et 5°, 23 élèves pour les 4° et 26 pour les 3°.

Les classes de SEGPA comprennent une moyenne de 15 à 17 élèves.

La capacité maximale des classes (30 élèves par classe) n'est pas atteinte. Le Conseil Général envisage toutefois la création de 2 à 3 classes supplémentaires.

> *La cantine*

337 élèves sont inscrits à la cantine du collège pour l'année 2011/2012. 140 places assises sont disponibles sur deux services.

La capacité de la cantine est largement atteinte (57 couverts supplémentaires).

• L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

> Les lycées

La majorité des élèves du collège (55 à 60 % selon les années⁴) poursuit ses études par une seconde générale ou technologique.

Aucun lycée d'enseignement général n'existe sur le territoire du Bellegardois. Les élèves se rendent majoritairement aux Lycée En Forêt à Montargis (42 % des élèves en 2011) ou Lycée Durzy à Villemandeur (18 %). D'autres, moins nombreux, vont au Lycée Charles Péguy à Orléans, au Lycée Jeanette Verdier à Montargis (11 %) ou au Lycée Château Blanc à Châlette-sur-Loing (9 %). Ces mêmes lycées forment également au Brevet de Technicien Supérieur (BTS).

Pour les filières BEP ou Bac Pro, les élèves se rendent principalement à Montargis (Lycée Jeannette Verdier) ou à Châlette-sur-Loing (Lycée du Château Blanc).

Les sites d'enseignement supérieur se trouvent entre 30 et 45 km de Bellegarde.

> La Centre de formation d'apprentis

• Le CFA

Le centre de formation professionnelle agricole de Beaune - Bellegarde comprend 2 établissements :

- Le CFA de Beaune-le-Rolande reçoit un établissement scolaire complet,
- Le CFA de Bellegarde reçoit un établissement scolaire complet et son terrain d'application.

Ce Centre de Formation d'Apprentis (CFA) agricole, spécialisé dans l'horticulture, propose les for-

Niveau	Effectif à la rentrée 2011	Nombre de classes	Nombre moyen d'élèves par classe
6e	110	5	22
5e	87	4	22
4e	91	4	23
3e	77	3	26
6e SEGPA	17	1	
5e SEGPA	16	1	
4e SEGPA	16	1	
3e SEGPA	15	1	
ULIS (Unité Localisée pour l'Inclusion Scolaire) réservée aux élèves en situation de handicap, tous niveaux confondus	11	1	

source : diagnostic du SCoT, 2010

mations suivantes : CAP, BEP, Bac professionnel et BTS. Certaines sont en alternance.

L'effectif du centre est de 350 élèves à la rentrée 2011 et correspond à une moyenne sur les 6 dernières années.

La provenance des élèves du centre est inconnue. Certains viennent de Gien ou d'Étampes.

Le centre de Bellegarde est répartie sur trois sites: deux à Bellegarde et un à Quiers-sur-Bezonde.

La création d'un nouveau bâtiment pouvant accueillir 150 élèves supplémentaires est en cours sur le site de Bellegarde. Un projet de réalisation d'une nouvelle chaufferie est à l'étude.

Le schéma directeur de modernisation CFA de Bellegarde, réalisé en 2000, complété par un pré-programme en 2008, indique un besoin de ré-organisation du site de Bellegarde et la création d'équipements (tel un gymnase) pour les étudiants et internes.

• La cantine

La cantine du CFA a une capacité de 95 couverts par service. Pour autant, en un seul service, elle sert environ 200 repas.

La capacité maximale est largement atteinte.

• L'hébergement des apprentis

Un internat accueille 120 étudiants. Bien que le nombre d'élèves réunis sur le site en même temps est d'environ 200 élèves par semaine (du fait des formations en alternance), **le nombre de places est insuffisant.**

La commune de Bellegarde met à disposition depuis fin 2011 douze appartements situés dans les anciens locaux de la maison de retraite Quiétude.

Pour autant, certains apprentis sont régulièrement logés à l'internat du CFA de Beaune-la-Rolande et très occasionnellement à l'internat du Lycée agricole du Chesnoy à Amilly.

⁴ Source : Rectorat de la région Centre, analyse statistique entre 2011 et 2009

d. Des cimetières en capacité suffisante

Chaque commune possède un cimetière. Ladon en possède deux.

La capacité varie d'une commune à l'autre.

Bellegarde souhaite agrandir son cimetière de l'autre côté du chemin. Mais aucune donnée n'est fournie pour évaluer la capacité du cimetière actuel, ni la surface de l'agrandissement.

Aucune donnée n'est également fournie pour la commune de Nesploy. Cependant, il semble que la commune est en mesure de répondre aux inhumations des vingt ans à venir.

En poursuivant le rythme d'inhumations annuel, les communes de Mézières et de Beauchamps ont une capacité suffisante pour les 10 prochaines années. Au-delà un nouveau cimetière devra être envisagé.

Les autres communes du territoire n'ont aucun besoin en la matière.

e. Nul besoin apparent de structure d'accueil des gens du voyage

Le schéma départemental des gens du voyage 2013 - 2019 définit des besoins d'aires d'accueil dans le Montargois, le Pithiverais, l'Orléanais et le long de la vallée de la Loire.

Aucun besoin n'est identifié dans le Bellegardois.

Les aires d'accueil des gens du voyage les plus proches, effectives fin 2010, sont à Villemandeur, Amilly, Pithiviers (30 places chacune) et Château-neuf-sur-Loire (24 places).

4. SYNTHÈSE ET ENJEUX

L'offre en équipements est généralement bonne pour un territoire rural, notamment en matière sportive ou culturelle. Cependant, leur capacité globale est très contrastée.

De nombreux équipements, notamment ceux liés à l'enseignement et à la vie des élèves, sont en sur-capacité ou atteignent juste leur capacité maximale. C'est le cas par exemple de l'école primaire de Ladon ou de la structure péri-scolaire de Bellegarde.

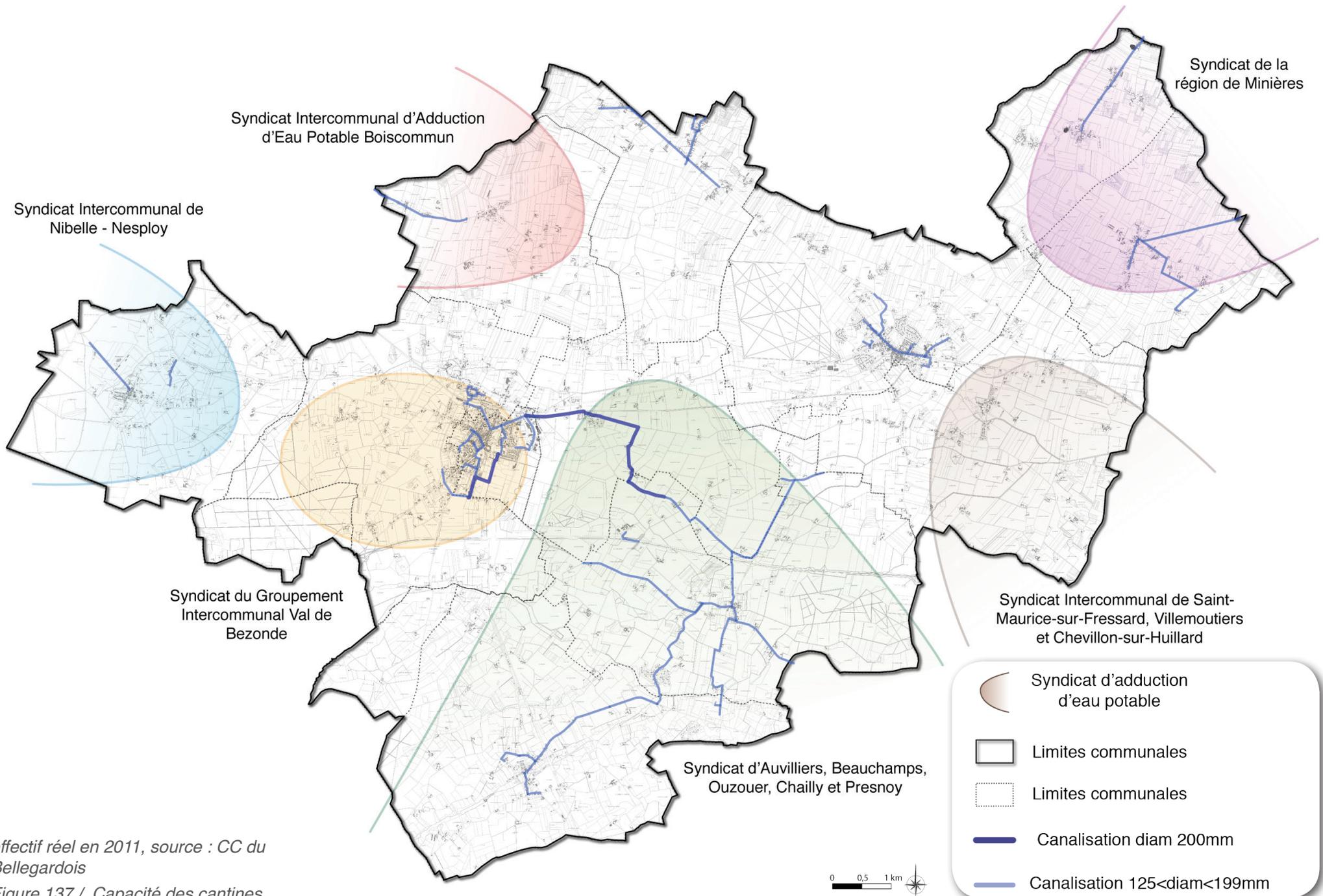
D'autres structures ont une capacité d'extension ou ont une capacité suffisante pour accueillir la population à venir comme par exemple l'école primaire de Quiers ou le RAM en 'péri-scolaire'.

L'enjeu principal est donc l'organisation et la rationalisation des équipements scolaires et péri-scolaires (cantine, garderie et internat), notamment à l'est du territoire.

Le deuxième enjeu est le maintien des équipements en place.

Figure 136 / Capacité des cantines de Bellegarde - Quiers et

	Nombre de place libre	Nombre de concession à récupérer	Nombre d'inhumation sur 10 ans	Capacité du cimetière en années
Auvilliers-en-Gâtinais	199	0	24	83
Beauchamps-sur-huillard	80	1	70	12
Bellegarde	-	-	-	?
Chapelon	100	0	33	30
Fréville-du-Gâtinais	95	0	12	79
Ladon	138	100	17	140
Mézières-en-Gâtinais	29	2	25	12
Moulon	33	0	16	21
Nesploy	-	opération en cours	-	?
Ouzouer-sous-Bezonde	100	0	10	100
Quiers-sur-Bezonde	130	opération en cours	12	108
Villemoutiers	20	0	13	15



-  Syndicat d'adduction d'eau potable
-  Limites communales
-  Limites communales
-  Canalisation diam 200mm
-  Canalisation 125<diam<199mm

CHAPITRE 10. RÉSEAUX

1. L'OBJECTIF DU CHAPITRE

S'intéresser aux réseaux pour mieux connaître les capacités d'accueil de population nouvelle.

2. LE RÉSEAU D'EAU POTABLE

a. L'adduction en eau potable

La pluralité des puits assure une couverture correcte sur l'ensemble du territoire. Le Bellegardois est donc globalement bien alimenté. La qualité de l'eau est très bonne à quelques exceptions près : Chapelon subit une pollution accidentelle sur l'ensemble de son réseau dûe au mercure ; Ladon et Nesploy connaissent un excès de fer et de manganèse.

La particularité du territoire est son organisation faisant appel à une multitude de syndicats. Historiquement, le Bellegardois est à l'articulation entre plusieurs groupements de solidarités liées à l'eau.

Aujourd'hui l'interconnexion se développe avec une canalisation commune entre le Syndicat du Groupement Val de Bezonde et celui d'Auvilliers, Beauchamps, Ouzouer, Chailly et Presnoy. Grâce à cette interconnexion, le territoire d'Auvilliers et particulièrement bien desservi.

Cependant, l'absence d'interconnexion mieux développée, et surtout d'intra-connexion, est une réelle lacune. Par exemple, une intra-connexion entre Moulon et Chapelon permettrait de répondre rapidement au problème conjoncturel

de pollution de l'eau potable à Chapelon.

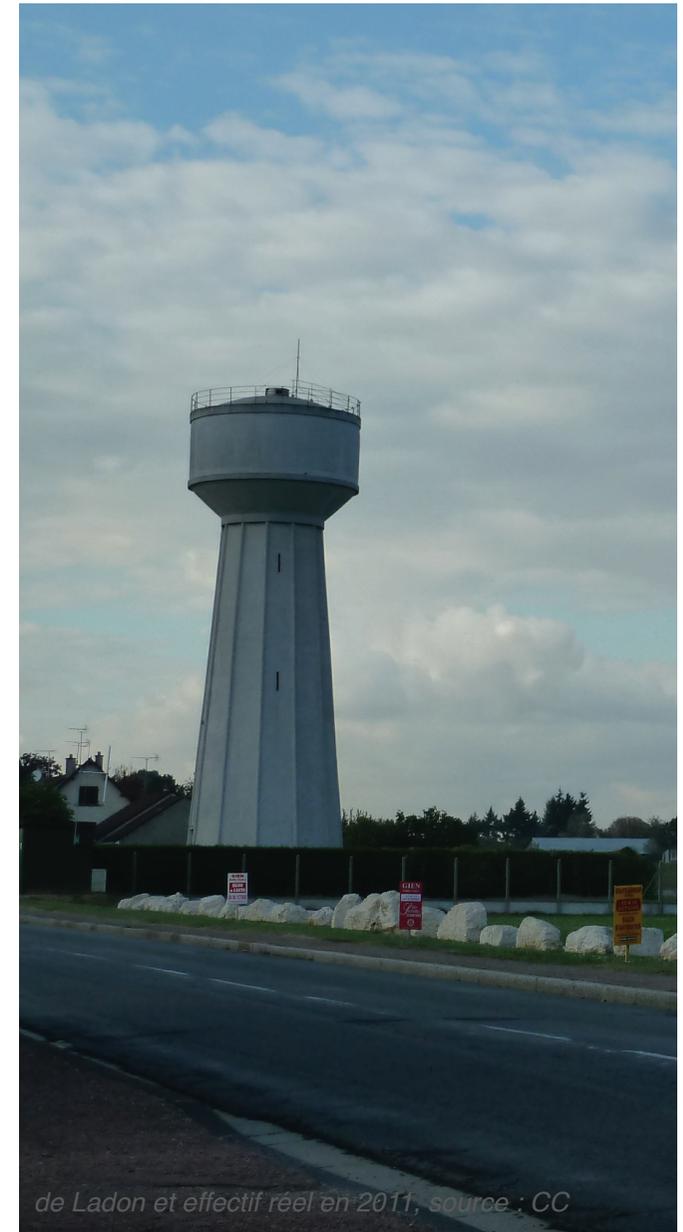
b. La défense incendie

La protection incendie est globalement correcte sur l'ensemble du territoire à l'exception de certains hameaux et écarts. Des citernes enterrées viennent compléter le réseau en eau potable.

L'insuffisance de couverture est constatée sur la périphérie de Quiers-sur-Bezonde, dans les hameaux de Nesploy et dans de nombreux écarts, malgré la présence de mares et points d'eau qui pourraient éventuellement servir d'apport.

Il est important de rappeler que le Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Loiret est exigeant en terme de protection incendie. La règle est la suivante :

- Cas général : la construction doit être implantée à **moins de 200 mètres** d'un point d'eau capable de fournir au minimum de **120 m³ d'eau en 2 heures**.
- Cas d'habitation individuelle présentant un risque faible et isolé, (l'habitation possède une SHOB \leq à 250 m² ou une SHON \leq à 200 m² et qu'elle est située à plus de 5 mètres d'une autre habitation) : la construction doit être implantée à moins de 200 mètres d'un point d'eau capable de fournir au minimum de **60 m³ d'eau en 2 heures**.



de Ladon et effectif réel en 2011, source : CC

c. Synthèse de la couverture en réseau d'eau potable

La carte page suivante fait le bilan de la capacité du réseau d'eau potable sur chaque groupement d'habitations (lieu-dit, hameau, bourg, ville).

Le point vert signifie que le groupement d'habitations possède une bonne desserte en eau potable (tant en terme de qualité que de quantité) et que la défense incendie est assurée selon les règles du SDIS 45.

Le point rouge indique que le réseau d'alimentation en eau potable associé aux citernes enterrées n'est pas suffisant pour assurer ou bien la desserte en eau potable, ou bien la défense incendie, ou bien les deux.

Les points d'interrogation rappellent le problème conjoncturel de la qualité à Chapelon (qui n'est pas encore résolu en février 2012).



3. LES EAUX PLUVIALES

L'Egouement, ruisseau bellegardois, a été canalisé pour éviter les débordements dans le tissu urbain.

Hormis Ladon et Quiers à un degré moindre, aucun bourg n'est concentré dans le lit d'une rivière ou d'un ruisseau susceptible de connaître de fortes variations.

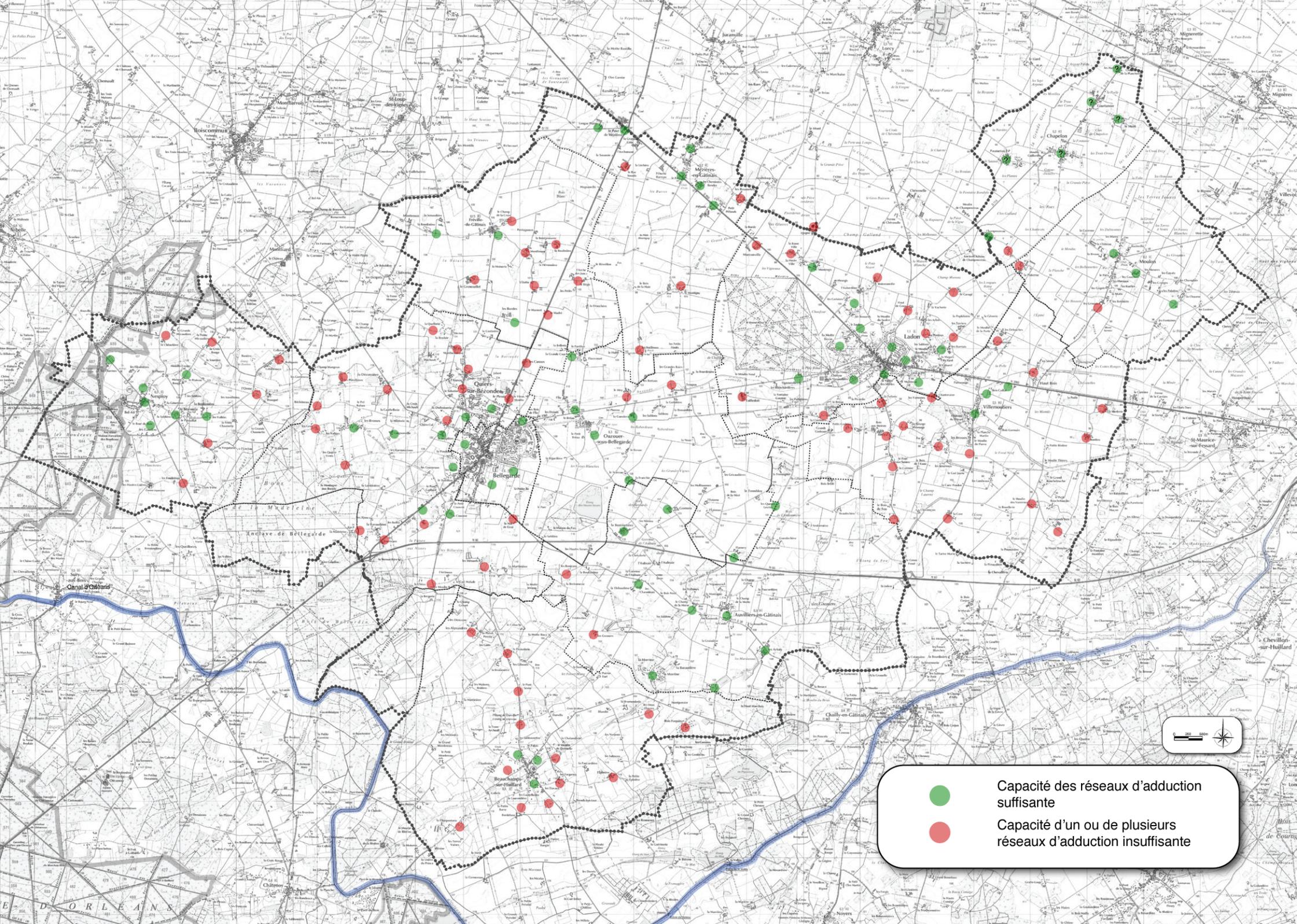
Inversement, les nappes d'alimentation des cours d'eau sont peu profondes. Les débits sont sujets à de grandes variations, amplifiées par les pratiques agricoles de drainage.

du Bellegardois

Figure 138 / Effectif scolaire du collège par niveau, à la rentrée 2011

Figure 139 / Capacité des cimetières du territoire





Capacité des réseaux d'adduction suffisante



Capacité d'un ou de plusieurs réseaux d'adduction insuffisante

4. LES EAUX USÉES

Les villes, certains bourgs et certaines opérations bénéficient d'un assainissement collectif. Le reste du territoire est géré en assainissement autonome.

Le Groupement Intercommunal du Val de Bezonde couvre les communes de Quiers-sur-Bezonde, Bellegarde et l'ouest de Ouzouer-sous-Bellegarde.

Les bourgs suivants ont une station d'épuration :

- Chapelon et le hameau de Paumeton ;
- Villemoutiers ;
- Ladon ;
- Auvillers vient de reconstruire sa station d'épuration pour le bourg en gardant le réseau unitaire ;
- Beauchamps-sur-Huillard ;
- Nesploy possède une station obsolète, un projet de nouvelle station est à l'étude.

Les autres bourgs sont gérés en assainissement individuels, comme le reste du territoire.

Des initiatives marginales existent liées à des opérations d'urbanisme :

- le lotissement de la Morinne, sur la commune d'Auvillers-en-Gâtinais a réalisé son propre assainissement collectif ;
- le lotissement de Ouzouer-sous-Bellegarde a réalisé un assainissement autonome regroupé pour le lotissement.

Rappel :

En ce qui concerne les réseaux d'alimentation en eau potable, défense incendie et électricité :

- *en zone urbaine, la desserte est à la charge de la collectivité. Toute nouvelle construction en zone urbaine peut demander à la collectivité de lui apporter ces réseaux.*
- *en zone à urbaniser, la charge n'est pas systématiquement pour la collectivité.*
- *en zones agricoles et naturelles, l'équipement de la zone n'est pas à la charge de la collectivité.*

Pour ce qui est de l'assainissement collectif, la station d'épuration est à la charge de la collectivité ; pour les réseaux :

- *en zone urbaine, la desserte est à la charge de la collectivité.*
- *en zone à urbaniser, la desserte n'est pas systématiquement à la charge de la collectivité.*

Concernant l'assainissement individuel, les installations sont à la charge des utilisateurs.

Figure 140 / Distribution des différents syndicats d'alimentation



5. LE RÉSEAU ÉLECTRIQUE

Aucune donnée ne permet d'évaluer la qualité du réseau électrique.

Cependant, suite aux ateliers thématiques et aux rencontres avec les différents acteurs du territoire, aucune problématique liée au réseau électrique n'a émergé.

6. LE RÉSEAU NUMÉRIQUE (ET DE FIBRE OPTIQUE)

Source : Schéma d'Aménagement Numérique du Loiret, réalisé en 2009

a. Une bonne connexion ciblée sur les axes principaux

L'offre sur le Bellegardois n'est pas homogène. Aujourd'hui, la couverture est bonne pour l'axe La-

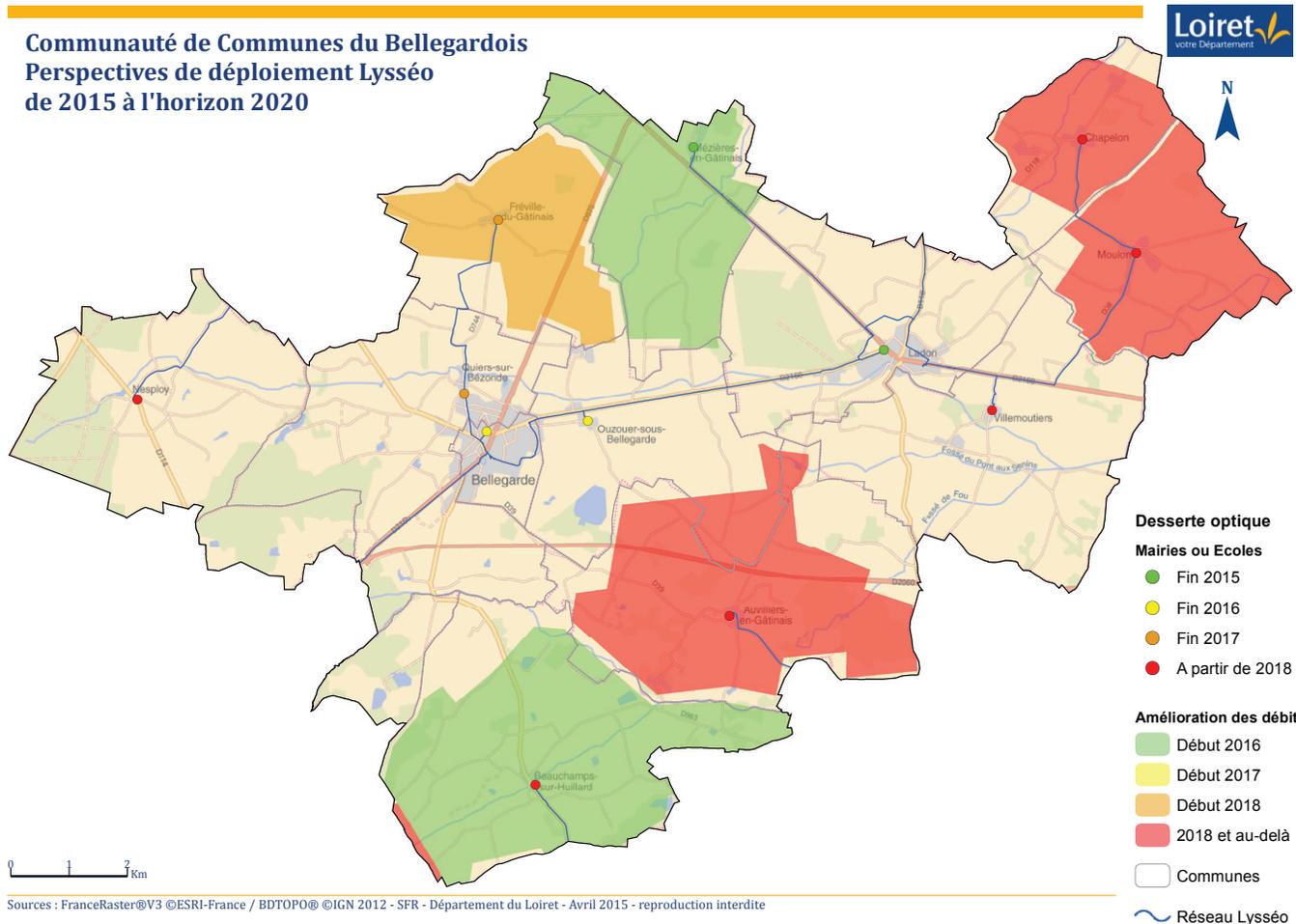
don - Ouzouer - Bellegarde - Nesploy. Le haut débit est fourni entre 2 et 6 Mbits/s.

Une grande part du territoire communautaire autour de cet axe et des grandes routes a un débit compris entre 1 et 2 Mbits/s.

Le reste, le territoire rural insterstitiel, n'a accès qu'à un débit faible, limité à 1 Mbits/s voire 512 Kbits/s.

Le département du Loiret met en place le développement du très haut débit : chantier Lyseo qui affectera le Bellegardois.

Communauté de Communes du Bellegardois Perspectives de déploiement Lysséo de 2015 à l'horizon 2020



b. Une hiérarchisation qui tend à s'accroître

À terme, le schéma départemental vise un très haut débit sur chaque commune, avec au minimum un point d'accès à ce réseau (échéance prévue à 10 ans). Seront favorisées les communes où la population est la plus importante et où les zones d'activités péri-urbaines sont plus présentes.

7. LE RÉSEAU DE TÉLÉPHONIE MOBILE

Aucune donnée ne permet d'évaluer la qualité du réseau électrique.

Cependant, suite aux ateliers thématiques et aux rencontres avec les différents acteurs du territoire, aucune problématique liée au réseau électrique n'a émergé.

8. LES DÉCHETS

Le Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères de Châteauneuf-sur-Loire (SICTOM) couvre onze communes du Bellegardois, toutes sauf Chapelon. Cette dernière fait partie du Syndicat Mixte de Ramassage et de Traitement des Ordures Ménagères (SMIRTOM) de la région de Montargis.

Le plan départemental d'élimination des déchets et assimilés est en cours de révision.

a. Le SICTOM de Châteauneuf-sur-Loire

La déchetterie

Le SICTOM possède une déchetterie à Quiers-sur-Bezonde. La déchetterie a besoin de s'étendre. L'emplacement actuel est limité. La déchetterie doit être délocalisée sur un autre terrain de 6000 à 7000 m². L'objectif du SICTOM est de positionner la déchetterie à une distance maximale de 10-12 minutes des habitants.

La filière post-déchetterie

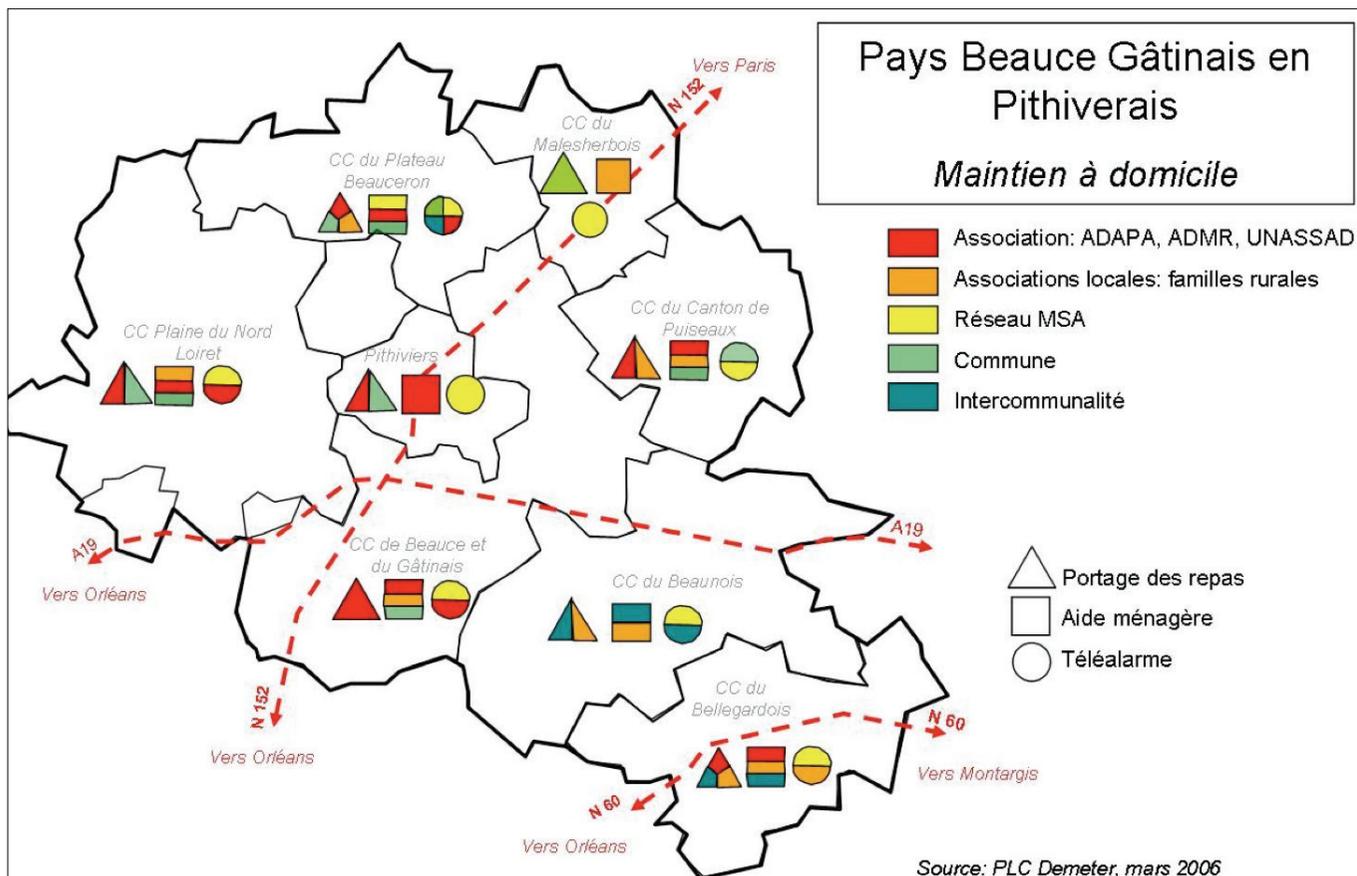
Les déchets incinérés à l'usine de valorisation énergétique d'Arrabloy ; les déchets ultimes sont enfouis au centre de stockage de Saint-Aignan-des-Gués.

b. Le SMIRTOM de la région de Montargis

La déchetterie est située à Corquilleroy.

Les déchets ultimes sont envoyés au centre d'incinération d'Amilly.

Figure 1 / Prestataires de services de maintien à domicile sur le territoire du Pays Beauce Gâtinais en Pithiverais, source : diagnostic du SCoT, 2010



9. LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Aucune filière de production d'énergie renouvelable n'est recensée sur le territoire.

10. SYNTHÈSE ET ENJEUX

L'analyse de ce chapitre fait ressortir une desserte en réseaux globalement correcte sur le territoire, mais avec une faiblesse dans l'organisation du 'système' (multitude de syndicats indépendants).

Le diagnostic révèle aussi quelques lacunes en défense incendie.

Les enjeux qui découlent du chapitre sont :

- Les habitudes de travail en commun qui pourraient aboutir à une interconnexion. Celle-ci pourrait permettre de résoudre rapidement des problèmes conjoncturels, voire structurels.
- La nécessité d'utiliser les ressources en place (mare, piscine, ...) qui apporterait des sources d'appoint en défense incendie.

CHAPITRE 11. ARMATURE DU TERRITOIRE

1. L'OBJECTIF DU CHAPITRE

Comprendre l'organisation territoriale du Bellegardois, sa structure, afin d'anticiper où la demande en nouveaux logements devrait être plus importante et où les besoins (en équipements, commerces, transports, etc.) seront attendus.

2. UNE ORGANISATION HIÉRARCHISÉE

Au regard des différents chapitres traités précédemment, l'armature territoriale du Bellegardois se dessine de la façon suivante :

- **Un pôle structurant principal : le groupement Bellegarde / Quiers-sur-Bezonde.**
- **Un pôle structurant secondaire : la ville de Ladon.**
- Des bourgs : ceux des 9 communes rurales restantes.
- Des hameaux ou lieux-dits implantés de façon diffuse sur le territoire.

a. Les pôles structurants

Bellegarde / Quiers et Ladon sont des pôles structurants pour plusieurs raisons.

Tout d'abord, ils sont bien **desservis**, sur les axes de communication majoritaires, tant routiers que pour les transports en commun.

Ensuite, ils sont de réels **pôles de vie**. Ils rassemblent les équipements d'intérêt communautaire, les services et commerces alimentaires et

autres, les zones d'activités principales et une partie importante des emplois et de l'offre en restauration et hébergement.

Ils concentrent 60 % de la population de la communauté : 41 % habite sur le pôle Bellegarde / Quiers et 19 % sur Ladon.

Enfin, chaque pôle est organisé selon une **structure urbaine dense**. Le noyau urbain s'organise autour d'un carrefour «primaire», avec des espaces publics importants, et offre souvent des formes d'habiter variées (logement individuel pur, individuel groupé, petit collectif).

Certains de ces éléments peuvent être présents dans d'autres communes. Mais c'est leur accumulation ou leur pluralité qui donne l'importance au pôle.

b. Les bourgs et leur distinction avec les hameaux

Les bourgs des communes rurales sont principalement résidentiels, bien qu'ils comprennent des artisans implantés de façon diffuse dans le tissu urbain. La desserte en transport en commun est réduite. Seuls des commerces itinérants desservent ces villages à l'exception de Nesploy qui possède un café-hôtel-restaurant. La population est peu nombreuse. La structure du village est souvent organisée à partir d'un petit noyau.

Souvent les bourgs possèdent un monument d'intérêt touristique comme l'église du village qui attire d'autres visiteurs que les riverains eux-mêmes.

Le tissu urbain des bourgs diffère des hameaux, avec la présence d'équipement(s) d'intérêt communal et d'espace(s) public(s) : place de l'église, salle associative, parc, terrain de sport, étang, ...

Le 3° niveau dans la hiérarchie du territoire est formé par certains **hameaux bien équipés** en réseau d'eau potable et parfois en assainissement qui s'apparentent à des bourgs. Le bâti s'organise autour d'un noyau central (maisons implantées autour d'un carrefour ou implantées «en représentation», s'offrant au regard du nouvel arrivant, ...).

Ces hameaux équipés sont rares :

- Paumeton et Courtamier (commune de Chapelon),
- Flavécourt (commune d'Ouzouer)
- La Morinne (commune d'Auvilliers)
- Mouille - Croûte (commune de Nesploy).

Les autres **hameaux** sont **secondaires** et forment avec les **lieux-dits** le 4° niveau dans la hiérarchie des tissus bâtis sur le territoire.

Cette hiérarchie est forte, ressentie à partir de l'organisation géographique. Elle existe également dans l'accès au numérique : les 2 pôles structurants sont favorisés, à cause de leur implantation le long de l'axe routier principal et à cause de la demande exercée par les zones d'activités, qui n'existent qu'à Bellegarde - Quiers et Ladon.

Remarque :

Cette armature territoriale est également partagée par le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays de Beauce Gâtinais en Pithiviers. Cette structure est la base aux orientations de développement du SCoT.

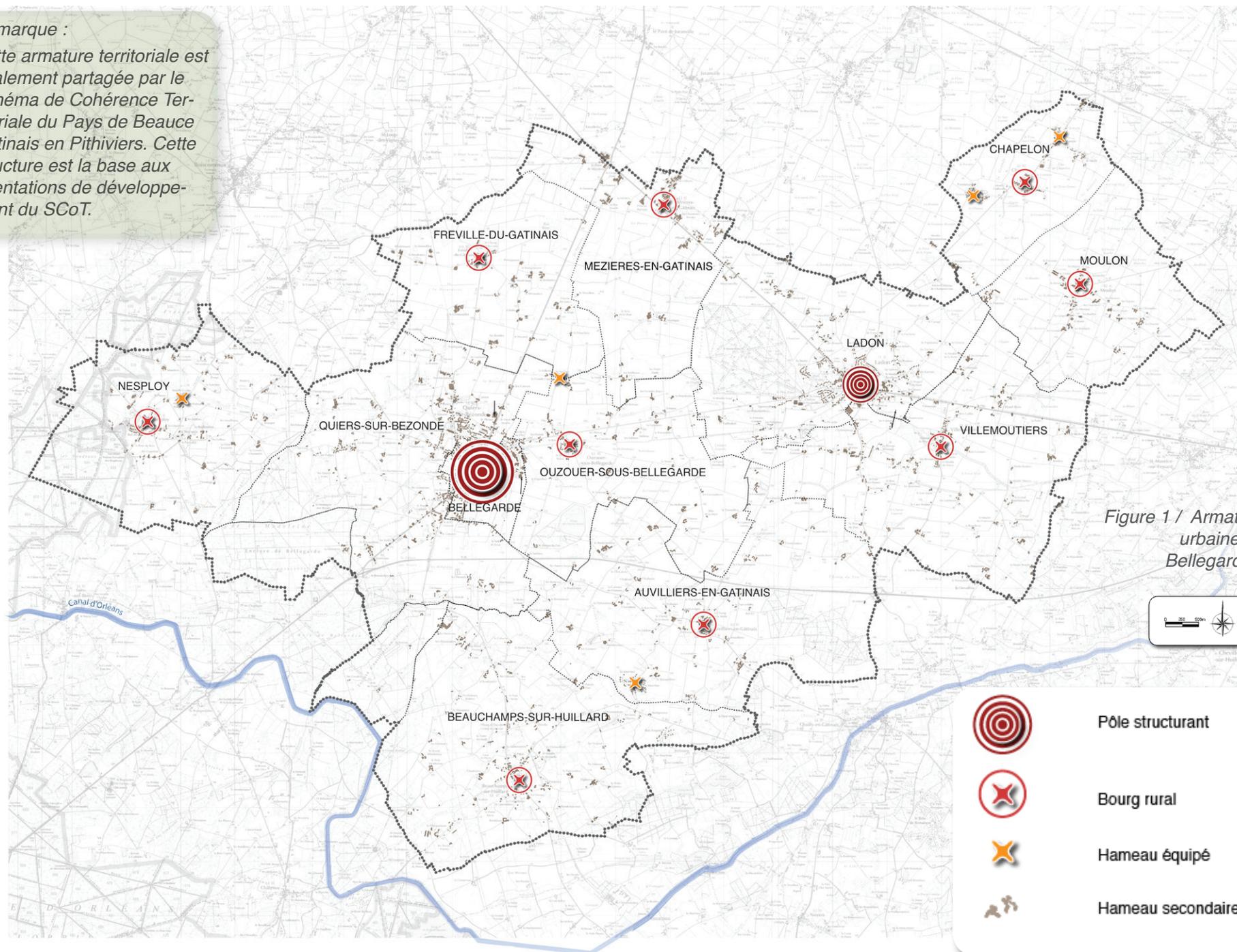


Figure 1 / Armature urbaine du Bellegardois

PARTIE II : CHOIX D'AMÉNAGEMENTS RETENUS

CHAPITRE 1. LES SCÉNARIOS DE DÉVELOPPEMENT ÉTUDIÉS

1. QUATRE SCÉNARIOS : DU LAISSER FAIRE AU VOLONTARISME

Quatre scénarios de développement sont proposés lors du comité de pilotage du 02 février 2012. Les curseurs pour faire fluctuer les scénarios sont :

- Le nombre de résidences secondaires,
- Le nombre de logements vacants,
- Le nombre de constructions neuves commencées par an.

Le tableau ci-contre précise les choix de curseurs. Les scénarios sont présentés page suivante.

• Le scénario n°1 « Demain comme hier » se positionne dans la continuité du fonctionnement du marché du logement d'aujourd'hui. La part de résidences secondaires dans le parc de logement reste la même. Le taux de logements vacants reste stable. Le nombre de constructions neuves par an reste stable au regard de ce qui s'est construit entre 1999 et 2008.

• Le scénario n°2 « Sourire Ultra Bright » imagine une forte réhabilitation des logements vacants, augmentant le parc de logement existant.

• Le scénario n°3 « Boulimique » part du principe que toutes les zones urbanisables immédiatement en 2011 (d'après les documents d'urbanisme en vigueur et le principe de Partie Actuellement Urbanisable) se construisent d'ici 2020, gonflant considérablement le parc de logement.

• Le scénario n°4 « Justaucorps » imagine que seules les zones urbanisables immédiatement, situées sur les pôles structurants ou le pôle relais

› 4 types de 'constructibilité'

	n°1 « Demain comme hier »	n°2 « Sourire Ultra Bright »	n°3 « Boulimique »	n°4 « Justaucorps »
Résidences secondaires	<ul style="list-style-type: none"> • Diminution du nombre à 350 résidences secondaires, Soit 6 à 8 % du parc de logements (Loiret : 5,5 % du parc). 			
Logements vacants	<ul style="list-style-type: none"> • Stabilité du taux de vacance à 300 logements vacants 	<ul style="list-style-type: none"> • Résorption d'1/3 des logements vacants : 200 logements vacants Soit 5 % du parc. 	<ul style="list-style-type: none"> • Stabilité du taux de vacance à 300 logements vacants Soit 5,5 % du parc. 	<ul style="list-style-type: none"> • Stabilité du taux de vacance à 300 logements vacants Soit 6 % du parc.
Construction neuve	<ul style="list-style-type: none"> • Stabilité du nombre de constructions neuves : 33 log./an 	<ul style="list-style-type: none"> • Stabilité du nombre de constructions neuves : 33 log./an 	<ul style="list-style-type: none"> • Construction très importante : l'intégralité des possibilités offertes par les doc. d'urba.en vigueur. 	<ul style="list-style-type: none"> • Construction uniquement sur les pôles structurants et relais + à l'intérieur de l'enveloppe des bourgs et hameaux principaux.

> 4 scénarios différents (présentés le 02 février 2012)

	1999	2008	HYPOTHESE "Demain comme hier"	HYPOTHESE "Sourire ultrabright"	HYPOTHESE "Boulimique"	HYPOTHESE "Justaucorps"
			2020	2020	2020	2020
POPULATION						
Taux d'évolution démographique annuel		1,57%	1,20%	1,48%	5,20%	3,81%
Population des ménages	6 079	6 992	7 996	8 231	11 352	10 186
Taille des ménages	2	2	2	2	2	2
CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS						
Résidences principales	2 564	2 949	3 374	3 473	4 790	4 298
Résidences secondaires	484	376	350	350	350	350
Logements vacants	302	313	300	201	300	300
Nombre total de logements	3 350	3 638	4 024	4 024	5 440	4 948
CONSTRUCTION						
Total de logements commencés (A)		301	396	396	1 812	1 320
Moyenne annuelle de logements commencés		33	33	33	151	110
UTILISATION DE LA CONSTRUCTION						
Composantes du point mort	Logements permettant le renouvellement du parc (B) (=affectés au remplacement des logements sortis du parc)	13	10	10	10	10
	Logements compensant la variation des résidences secondaires (C)	-108	-26	-26	-26	-26
	Logements compensant la variation des logements vacants (D)	11	-13	-112	-13	-13
	Logements permettant de compenser la variation de la taille de ménages (E)	0	0	0	0	0
	Point mort : Logements nouveaux permettant de maintenir la population (E=B+C+D+E)	-84	-29	-128	-29	-29
Logements permettant l'accueil de population (A-E)		385	425	524	1 841	1 349
Nombre de logements commencés (2008-2010)			75	75	75	75
Nombre de logements effectifs à construire			321	321	1 737	1 245

Source : INSEE RGP 1990-1999-2008. Technique du point mort : GTC

et à l'intérieur de l'enveloppe des bourgs et des hameaux principaux se construisent dans les prochaines années.

2. LES IMPACTS DES 4 SCÉNARIOS

a. Les conséquences sur la consommation spatiale

Rappel : le diagnostic a fait ressortir que :

- 200 hectares de terres ont été urbanisés en 50 ans, entre 1960 et 2010 ;
- le Bellegardois a accueilli 2 500 habitants en 30 ans, entre 1980 et 2010 ;
- le Bellegardois, aujourd'hui, compte une offre foncière (à vocation d'habitat) importante, 181 hectares déclinés comme suit :
 - 47 hectares de constructibles immédiatement en 'dents creuses' à l'intérieur du tissu déjà urbanisé,
 - 48 hectares de constructibles immédiatement dans les secteurs non construits,
 - 86 hectares dans les zones à urbaniser.

Le document d'orientations générales (DOG) du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays de Beauce Gâtinais en Pithiviers fixe des objectifs cible à atteindre en matière de construction neuve et de consommation foncière afférente. Pour le Bellegardois il fixe l'objectif à :

- 78 hectares de consommation foncière maximale **en extension du tissu urbain** d'ici 2029 et
- 970 logements de construits maximum d'ici 2029.

Il impose un échéancier sur deux tranches : 39 hectares d'urbanisés d'ici 2020 et 39 autres entre 2021

	n°1 « Demain comme hier »	n°2 « Sourire Ultra Bright »	n°3 « Boulimique »	n°4 « Justaucorps »
Croissance de population	Progression limitée	Progression moyenne : on retrouve l'évolution actuelle.	Progression très forte : excessive ?	Progression forte : nécessaire ?
Taux annuel d'évolution démographique	1,20 %	1,48 %	5,20 %	3,81 %
Impact	Consommation de 43 ha en 12 ans. Pas de pression à la construction: les prix restent attractifs.	Consommation de 53 ha en 12 ans. Avez-vous les moyens de réhabiliter 1/3 des logements vacants en 12 ans ?	Consommation de 180 ha en 12 ans.	Consommation de 135 ha en 12 ans.

et 2030.

Le SCoT encourage la construction à l'intérieur du 'tissu déjà urbanisé' ainsi que la remise sur le marché des logements vacants, mais précise que ces nouveaux logements n'entrent pas dans les objectifs de construction neuve, mais s'ajoutent.

Les scénarios n° 3 et 4 sont plus ambitieux que les objectifs cible du SCoT.

b. Les conséquences sur les enjeux

Enjeux	"Demain comme hier"	"Sourire Ultra Bright"	"Boulimique"	"Justaucorps"
Population	<ul style="list-style-type: none"> - Population faiblement croissante. - Familiale / actif. 	<ul style="list-style-type: none"> - Population croissante. - Familiale / actif. 	<ul style="list-style-type: none"> - Population très fortement croissante. - Pose la question : va-t-elle venir sur le territoire ? De manière fluide et continue ? - Possibilité de hiérarchiser l'accueil de population. 	<ul style="list-style-type: none"> - Population fortement croissante. - Pose la question : va-t-elle venir sur le territoire ? De manière fluide et continue ? - Possibilité de hiérarchiser l'accueil de population.
Logement	<ul style="list-style-type: none"> - Renforce l'attractivité du parc : logement neuf. - Poids d'une typologie majoritaire et consommatrice d'espace : logement individuel. - Ne revitalise pas les centres anciens : forte vacance non résolue. - Opérations au coup par coup. 	<ul style="list-style-type: none"> - Revitalise les pôles en réutilisant la vacance. - Utilise les bâtiments agricoles délaissés : transformation. - Variété de typologie d'habitat. - Opération au coup par coup. 	<ul style="list-style-type: none"> Idem scénario 1, sauf : - Possibilité d'organisation d'ensemble prévoyant une mixité. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pôles : idem scénario 3. - Bourgs + hameaux principaux : minimale.
Consommation spatiale	<ul style="list-style-type: none"> - Consommation d'espace importante rapportée au nombre d'habitants. - De grands terrains. - Souvent typologie : individuelle pure. 	<ul style="list-style-type: none"> Minimale (utilisation de l'existant). 	<ul style="list-style-type: none"> - Très consommateur d'espace. Souvent hors enveloppe. - Pose de nombreuses questions de conditions d'implantation. 	<ul style="list-style-type: none"> Peu importante : - Dans les pôles : consommation des surfaces agricoles. - Dans les bourgs et les hameaux principaux : à l'intérieur de l'enveloppe.
Consommation d'espaces agricoles	<ul style="list-style-type: none"> Importante : les constructions s'implantent davantage en périphérie des hameaux et bourgs. 			
Vie agricole	<ul style="list-style-type: none"> - Nouvelle population : accepte-t-elle les "contraintes rurales" ? - Contact durci entre habitation et agriculture : Pose de nombreuses questions de conditions d'implantation. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pose la question de l'évolution des pépinières à l'intérieur du tissu urbain. - Conflit possible entre les nouveaux habitants et les exploitants. 	<ul style="list-style-type: none"> Idem scénario 1. 	<ul style="list-style-type: none"> Idem scénario 1.
Structure urbaine du territoire	<ul style="list-style-type: none"> Renforce les bourgs et les hameaux : dynamite la population 'façon puzzle'. 	<ul style="list-style-type: none"> - Renforce la structure existante. - Bouche les évolutions futures. 	<ul style="list-style-type: none"> Renforce les bourgs et les hameaux : dynamite la population 'façon puzzle'. 	<ul style="list-style-type: none"> Renforce la structure existante avec des pôles structurants.

Enjeux	"Demain comme hier"	"Sourire Ultra Bright"	"Boulimique"	"Justaucorps"
Structure urbaine du bourg	Déstructure l'organisation du bourg en éloignant la population des centralités.	Entérine l'existant.	- Déstructure l'organisation du bourg en éloignant la population des centralités. - La large surface des nouveaux quartiers peut permettre une organisation globale et cohérente : pose la question des conditions d'aménagement.	- Renforce la structure existante des bourgs. - La large surface des nouveaux quartiers, dans les pôles structurants, permet une organisation globale et cohérente.
Economie	Dépend de la croissance de population et de la libération des terrains.	Idem scénario 1.	- Peut briser l'équilibre entre résidentiel et activité. '- Risque de devenir la région d'ortoire de Montargis.	Idem scénario 1.
Déplacement et stationnement	- Augmente les déplacements. - Nécessite des places de stationnements dans les pôles structurants + dans les bourgs + dans les hameaux.	Minimale.	- Augmente beaucoup les déplacements. - Nécessite des places de stationnements dans les pôles structurants + dans les bourgs + dans les hameaux.	- Nécessite des places de stationnements dans les pôles structurants + dans les bourgs. - Facilite les alternatives à la voiture individuelle.
Transport scolaire	Complexifie l'organisation.	Minimale.	Idem scénario 1.	Minimale.
Équipements (péri)-scolaire	- Réorganisation du groupement de Ladon. Maternelle: +1 classe en 2014. Primaire: +0 classe jusqu'en 2020.	- Réorganisation du groupement de Ladon. Maternelle: +1 classe en 2013. Primaire: +0 classe jusqu'en 2020.	- Réorganisation du groupement de Ladon. Maternelle: +2 classes en 2012 et 2014. Primaire: +6 classes (1/an) .	- Réorganisation du groupement de Ladon. Maternelle: idem scénario 3. Primaire : +4 classes jusqu'en 2020.
Réseaux AEP, défense incendie, électrique	Allonge les réseaux.	Optimisation et renforcement des réseaux existants.	Idem scénario 1 (en plus conséquent).	- Pôles : allongement et renforcement des réseaux. - Bourgs : optimisation.
Réseaux numériques	Beaucoup de nouveaux habitants sans haut débit.	Idem scénario 1.	Idem scénario 1 (en plus conséquent).	- Pôles : part importante de la population reliée au haut débit. - Bourgs + hameaux principaux : accepte faible débit pour faible part de population.
Déchetterie	Augmente la quantité de déchets végétaux (maison individuelle pure) ?	Minimale.	Idem scénario 1 (en plus conséquent). Exception : si organisation autonome.	Minimale.

Enjeux	"Demain comme hier"	"Sourire Ultra Bright"	"Boulimique"	"Justaucorps"
Site naturel protégé (ZNIEFF, Natura 2000, ...)	Aucun	Aucun	Aucun	Aucun
Paysage	<p>Transformation importante des paysages :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Mitage et dilution des constructions. - Bâtiments agricoles délaissés / dégradés dans le paysage. - Contact frontaux entre habitation et agriculture. - Pose de nombreuses questions de conditions d'implantation. 	<p>Garde le caractère rural du territoire : préserve l'existant.</p>	<p>Idem scénario 1 (en plus conséquent).</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Pôles : transformation des paysages, résolvable par l'organisation d'ensemble et le travail sur les conditions d'intégration de ces nouveaux quartiers. - Bourgs + hameaux principaux : minimale.
Tourisme	<p>Peut perturber le caractère rural et la qualité du paysage du Bellegardois.</p>	<p>Peut augmenter la capacité d'hébergement touristique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Perturbe le caractère rural : transformation des limites habitat et grand paysage... - Peut perturber la qualité du paysage du Bellegardois. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pôles : peut perturber le caractère rural et la qualité du paysage du Bellegardois. - Bourgs + hameaux principaux : minimale.
Implication de la collectivité	<ul style="list-style-type: none"> - Gros effort politique : restreindre les zones urbanisables. - Gros efforts économiques (réalisation des réseaux...). - Accentue les disparités entre communes. 	<p>Gros efforts :</p> <ul style="list-style-type: none"> - politique. - de communication (OPAH). - de réflexion sur le foncier et sa libération. 	<ul style="list-style-type: none"> - Gros efforts économiques (réalisation des réseaux, revoir les circuits scolaires, équipements,...). - Pression sur les équipements. - Nécessite d'encadrer les conditions : <ul style="list-style-type: none"> • d'implantations des nouvelles constructions. • d'ouverture à l'urbanisation des zones AU à l'extérieur des pôles / bourgs. - Nécessite une organisation d'ensemble des nouveaux quartiers. - Accentue les disparités entre communes. 	<ul style="list-style-type: none"> - Maitrise la pression sur les équipements. - Nécessite d'encadrer les conditions : <ul style="list-style-type: none"> • d'implantations des nouvelles constructions. • d'ouverture à l'urbanisation des zones AU à l'extérieur des pôles / bourgs. - Nécessite une organisation d'ensemble des nouveaux quartiers. - Renforce les liens entre communes.

3. DE NOUVELLES HYPOTHÈSES POUR AFFINER

la réduction des logements vacants comme aujourd'hui, soit elle est nettement plus volontaire

a. Evaluer la population

A partir de ce premier «dégrossi» qui élimine de fait les hypothèses les plus extrêmes, 3 nouveaux scénarios ont permis d'affiner la stratégie.

Chacun est divisé en 2, selon la part dévolue à la réhabilitation : soit celle-ci permet de poursuivre

Scénario n°5
8 000 habitants
Constructions dans les dents creuses

Scénario n°6
8 500 habitants
Constructions dans les dents creuses + extensions 'mesurées'

Scénario n°7
10 000 habitants
Constructions dans les dents creuses + toutes extensions possibles

	1999		2008		2020		2020		2020		2020			
	HYPOTHESE		HYPOTHESE		HYPOTHESE		HYPOTHESE		HYPOTHESE		HYPOTHESE			
	"Constructions dans les DC du SCoT"		"Constructions dans les DC du SCoT + réhab."		"Objectif SCoT : 49 constructions / an"		"Objectif SCoT : 49 constructions / an + réhab."		"Constructions dans les DC du SCoT + extension"		"Constructions dans les DC du SCoT + extension + réhab."			
POPULATION														
Taux d'évolution démographique annuel		1,57%		1,08%		1,36%		1,74%		1,99%		3,52%		3,69%
Population des ménages	6 079	6 992	7 895	8 134	8 451	8 663	9 949	10 086						
Taille des ménages	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37	2,37						
CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS														
Résidences principales	2 564	2 949	3 331	3 432	3 566	3 655	4 198	4 256						
Résidences secondaires	484	376	350	350	350	350	350	350						
Logements vacants	302	313	300	199	300	211	300	242						
Nombre total de logements	3 350	3 638	3 981	3 981	4 216	4 216	4 848	4 848						
CONSTRUCTION														
Total de logements commencés (A)		301	353	353	588	588	1 220	1 220						
Moyenne annuelle de logements commencés		33,4	29	29	49	49	102	102						
UTILISATION DE LA CONSTRUCTION														
Logements permettant le renouvellement du parc (B) (=affectés au remplacement des logements sortis du parc)		13	10	10	10	10	10	10						
Composantes du point d'équilibre														
Logements compensant la variation des résidences secondaires (C)		-108	-26	-26	-26	-26	-26	-26						
Logements compensant la variation des logements vacants (D)		11	-13	-114	-13	-102	-13	-71						
Logements permettant de compenser la variation de la taille de ménages (E)		0	0	0	0	0	0	0						
Point d'équilibre : Logements nouveaux permettant de maintenir la population (F=B+C+D+E)		-84	-29	-130	-29	-118	-29	-86						
Logements permettant l'accueil de population (A-F)		385	382	483	617	706	1 249	1 306						

Source : INSEE RGP 1990-1999-2008. Technique du point d'équilibre : GTC - Guy TAIEB Conseil

b. conséquences sur les enjeux

Enjeux	"Hypothèse 5" Constructions dans les dents creuses	"Hypothèse 6" Constructions dans les dents creuses + extension 'mesurée'	"Hypothèse 7" Constructions dans les dents creuses + toutes les extensions possibles
Population	<ul style="list-style-type: none"> - Population croissante. - Familiale / actif. 	<ul style="list-style-type: none"> - Population fortement croissante. - Pose la question : va-t-elle venir sur le territoire ? De manière fluide et continue ? - Possibilité de hiérarchiser l'accueil de population. 	<ul style="list-style-type: none"> - Population très fortement croissante. - Pose la question : va-t-elle venir sur le territoire ? De manière fluide et continue ? - Possibilité de hiérarchiser l'accueil de population.
Logement	<ul style="list-style-type: none"> - Revitalise les pôles en réutilisant la vacance. - Utilise les bâtiments agricoles délaissés : transformation. - Variété de typologie d'habitat. - Opération au coup par coup. 	<ul style="list-style-type: none"> - Renforce l'attractivité du parc : logement neuf. - Poids d'une typologie majoritaire et consommatrice d'espace : logement individuel. - Revitalise peu les centres anciens : vacance peu diminuée. - Opérations au coup par coup. - Possibilité d'organisation d'ensemble prévoyant une mixité. 	<ul style="list-style-type: none"> - Pôles : idem scénario 6 mais en plus conséquent.
Consommation spatiale	<p>Minimale (utilisation de l'existant).</p>	<p>Peu importante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dans les pôles : consommation des surfaces agricoles. - Dans les bourgs et les hameaux principaux : à l'intérieur de l'enveloppe. 	<ul style="list-style-type: none"> - Très consommateur d'espace. Souvent hors enveloppe. - Pose de nombreuses questions de conditions d'implantation.
Consommation d'espaces agricoles			
Vie agricole	<ul style="list-style-type: none"> - Pose la question de l'évolution des pépinières à l'intérieur du tissu urbain. - Conflit possible entre les nouveaux habitants et les exploitants. 	<ul style="list-style-type: none"> - Nouvelle population : accepte-t-elle les "contraintes rurales" ? - Contact durci entre habitation et agriculture : Pose de nombreuses questions de conditions d'implantation. 	<p>Idem scénario 6.</p>

Enjeux	"Hypothèse 5" Constructions dans les dents creuses	"Hypothèse 6" Constructions dans les dents creuses + extension 'mesurée'	"Hypothèse 7" Constructions dans les dents creuses + toutes les extensions possibles
Structure urbaine du territoire	- Renforce la structure existante. - Bouche les évolutions futures.	Renforce la structure existante avec des pôles structurants.	Renforce les bourgs et les hameaux : dynamite la population 'façon puzzle' .
Structure urbaine du bourg	Entérine l'existant.	- Renforce la structure existante des bourgs. - La large surface des nouveaux quartiers, dans les pôles structurants, permet une organisation globale et cohérente.	- Déstructure l'organisation du bourg en éloignant la population des centralités. - La large surface des nouveaux quartiers peut permettre une organisation globale et cohérente : pose la question des conditions d'aménagement.
Economie	- Dépend de la croissance de population et de la libération des terrains. - Aujourd'hui : 3200 actifs, 2020 : 3650 actifs.	- Dépend de la croissance de population et de la libération des terrains. - Aujourd'hui : 3200 actifs, 2020 : 3900 actifs.	- Peut briser l'équilibre entre résidentiel et activité. - Risque de devenir la région dortoir de Montargis. - Aujourd'hui : 3200 actifs, 2020 : 4550 actifs.
Déplacement et stationnement	Minimale.	- Nécessite des places de stationnements dans les pôles structurants + dans les bourgs. - Facilite les alternatives à la voiture individuelle.	- Augmente beaucoup les déplacements. - Nécessite des places de stationnements dans les pôles structurants + dans les bourgs + dans les hameaux.
Transport scolaire	Minimale.	Minimale.	Complexifie l'organisation.
Equipements (péri)-scolaire	- Réorganisation du groupement de Ladon. Maternelle: +0 classe. Primaire: + 1 classe.	- Réorganisation du groupement de Ladon. Maternelle: + 1 classe. Primaire: + 3 classes.	- Réorganisation du groupement de Ladon. Maternelle: + 2 classes. Primaire : + 10 classes.

Enjeux	"Hypothèse 5" Constructions dans les dents creuses	"Hypothèse 6" Constructions dans les dents creuses + extension 'mesurée'	"Hypothèse 7" Constructions dans les dents creuses + toutes les extensions possibles
Réseaux AEP, défense incendie, électrique	Optimisation et renforcement des réseaux existants.	- Pôles : allongement et renforcement des réseaux. - Bourgs : optimisation.	Allonge considérablement les réseaux.
Réseaux numériques	- Pôles : part importante de la population reliée au haut débit. - Bourgs + hameaux principaux : accepte faible débit pour faible part de population.	- Pôles : part importante de la population reliée au haut débit. - Bourgs + hameaux principaux : accepte faible débit pour faible part de population.	Beaucoup de nouveaux habitants sans haut débit.
Déchetterie	Minimale.	Augmente la quantité de déchets végétaux (maison individuelle pure) ?	Augmente la quantité de déchets végétaux (maison individuelle pure) ?
Site naturel protégé (ZNIEFF, Natura 2000, ...)	Aucun	Aucun	Aucun
Paysage	Garde le caractère rural du territoire : préserve l'existant.	- Pôles : transformation des paysages, résolvable par l'organisation d'ensemble et le travail sur les conditions d'intégration de ces nouveaux quartiers. - Bourgs + hameaux principaux : minimale.	Transformation importante des paysages : - Mitage et dilution des constructions. - Bâtiments agricoles délaissés / dégradés dans le paysage. - Contact frontaux entre habitation et agriculture. - Pose de nombreuses questions de conditions d'implantation.
Tourisme	Peut augmenter la capacité d'hébergement touristique.	- Pôles : peut perturber le caractère rural et la qualité du paysage du Bellegardois. - Bourgs + hameaux principaux : minimale.	- Perturbe le caractère rural : transformation des limites habitat et grand paysage... - Peut perturber la qualité du paysage du Bellegardois.

Enjeux

"Hypothèse 5" Constructions dans les dents creuses

"Hypothèse 6" Constructions dans les dents creuses + extension 'mesurée'

"Hypothèse 7" Constructions dans les dents creuses + toutes les extensions possibles

Implication de la collectivité

Gros efforts :
- politique.
- de communication (OPAH).
- de réflexion sur le foncier et sa libération.

- Maitrise la pression sur les équipements.
- Nécessite d'encadrer les conditions :
• d'implantations des nouvelles constructions.
• d'ouverture à l'urbanisation des zones AU à l'extérieur des pôles / bourgs.
- Nécessite une organisation d'ensemble des nouveaux quartiers.
- **Renforce les liens entre communes.**

- Gros efforts économiques (réalisation des réseaux, revoir les circuits scolaires, équipements,...).
- Pression sur les équipements.
- Nécessite d'encadrer les conditions :
• d'implantations des nouvelles constructions.
• d'ouverture à l'urbanisation des zones AU à l'extérieur des pôles / bourgs.
- Nécessite une organisation d'ensemble des nouveaux quartiers.
- Accentue les disparités entre communes.

Les scénarios 5 et 6 les plus modérés ont l'inconvénient de poser la communauté de communes dans un rôle politique fort de régulation. De plus, le scénario 5 pose comme préalable une dépendance forte vis à vis des opportunités foncières.

Le scénario 7 rejoint les hypothèses trop expansionnistes et coûteuses.

Les versions avec un poids fort de la réhabilitation sont possibles mais peu probables : ils demandent une forte participation de la collectivité qui possède peu de bâti et qui se heurtera à la rétention foncière à des stratégies individuelles, familiales ; les résultats en sera aléatoire.

Le choix de la communauté s'est porté sur le scénario 6 à partir de la mesure de ces impacts. Les 2

variantes dans ce scénario sont une poursuite de la réhabilitation au fil de l'eau (une quinzaine de logements) ou une réhabilitation plus volontariste d'une cinquantaine de logements en 10 ans.

Au final, les calculs sur ces 2 variantes n'impliquent pas de vrai changement dans la consommation foncière.

Les conséquences en terme de consommation foncière sont les suivantes : une consommation en

extension (à l'extérieur du tissu bâti) de l'ordre de 30 ha et une construction à l'intérieur du bâti, de l'ordre de 30 ha également.

	1999	2009	HYPOTHESE "Perspective maximale de 8500 habts en 2025 + diminution de 20 RS + réhab. 1 LV/an"	HYPOTHESE "Perspective maximale de 8500 habts en 2025 + diminution de 20 RS + réhab. 3,5 LV/an"
			2025	2025
POPULATION				
Taux d'évolution démographique annuel		1,41%	1,20%	1,28%
Population des ménages	6 079	7 054	8 403	8 497
Taille des ménages	2,37	2,34	2,34	2,34
CARACTÉRISTIQUES DU PARC DE LOGEMENTS				
Résidences principales	2 564	2 989	3 591	3 631
Résidences secondaires	484	375	355	355
Logements vacants	302	317	301	261
Nombre total de logements	3 350	3 681	4 247	4 247
CONSTRUCTION				
Total de logements commencés (A)		325	560	560
Moyenne annuelle de logements commencés		36,1	35	35
Nombre de logements commencés (2010-2011)			32	32
Nombre de logements effectifs à construire			528	528
NB DE LOGEMENTS EN CONSTRUCTION NEUVE, SITUES :				
Dans les dents creuses du "tissu déjà urbanisé" (DC=30 ha)	<ul style="list-style-type: none"> ● sans tenir compte de la rétention foncière (10 logts/ha) ● en tenant compte de la rétention foncière (taux : 1,5). 		300	300
Dans les secteurs d'aménagement d'ensemble	<ul style="list-style-type: none"> ● sans tenir compte de la rétention foncière. ● en tenant compte de la rétention foncière (taux : 1,2). 		200	200
			328	328
			394	394
CONSOMMATION FONCIERE ENGENDREE (13 logts/ha)			30	30

CHAPITRE 2. LES JUSTIFICATIONS DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CETTE CONSOMMATION ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

1. DANS LE PADD

a. L'organisation du padd

Le projet du territoire est organisé à partir d'une prise en compte de l'état des lieux, des caractéristiques du territoire puis il fixe les conditions d'accueil d'une population nouvelle de façon modérée.

Il décrit ces objectifs de façon la plus pragmatique possible avec des mots simples qui ont été choisis avec les élus communautaires. Ainsi les orientations ont parfois des portées générales, dont la traduction affectera plusieurs volets du PLU ou au contraire seront plus spécifiques, avec une portée précise.

La prise en compte de l'état des lieux est articulée en 2 temps.

La première partie rappelle les grands thèmes à prendre en compte et définit des orientations dans ce but pour l'agriculture, le tourisme et le réseau de chemin.

Une 2^e partie cite les éléments fondamentaux sur lesquels doit s'appuyer le projet de territoire et de manière transversale : l'eau et la lisière de la forêt d'Orléans.

L'élément fondamental du projet de territoire est la maîtrise de l'accueil de population.

L'objectif de population fixé, 2 grands axes définissent les conditions de cette maîtrise.

Le premier s'attache aux objectifs liés à l'habitat, depuis le logement, sa situation en ville ou en campagne et son statut : neuf ou réhabilité, ses relations avec les sites.

Un deuxième volet élargit l'objectif « habiter » au maintien des équilibres sur le territoire mais aussi aux équipements, déplacements et réseaux.

Les documents graphiques recherchent aussi cette simplicité d'expression. Le fond des cartes est géographique et constitue un repérage. Les pôles ont une représentation propre ; les autres éléments, équipements, zones d'activités,... interviennent de façons secondaire sous forme de symboles.

De plus, cette transposition du projet et ces choix graphiques facilitent l'interprétation des conséquences du projet sur les continuités écologiques.

b. Privilégier la construction à l'intérieur des tissus déjà urbanisés

Le projet de territoire donne un ordre de grandeur pour la population en 2025. Les résultats des calculs pour les besoins en foncier dans les tableaux de calcul du point mort ne font pas de différence vraiment significative selon la part donnée à la réhabilitation. Pour celle-ci un objectif raisonnable a été ciblé, correspondant aux potentialités du parc de logements. Cette part estimée de la réhabilitation reste ambitieuse, en cela c'est un vrai choix politique, mais sans réelle influence sur la consommation foncière.

La décision importante pour ramener la construction à l'intérieur des tissus est de considérer en premier les lieux potentiels assez vastes à l'intérieur du tissu bâti puis en second, les parcelles non encore bâties (les « dents creuses »).

En parallèle, pour obtenir une réelle efficacité dans ce choix, le fait de privilégier les pôles donne plus de choix dans les situations urbaines : des quartiers comme Le Plessis à Quiers, ou les Arrachis offrent des potentialités en habitat, en organisation très différentes. L'urbanisation peut de plus s'y appuyer sur de véritables projets d'ensemble, sur des dessins efficaces qui dépassent le simple coup par coup des parcelles isolées en dents creuses.

Enfin, Bellegarde - Quiers et Ladon sont bien équipés : une densité d'habitat est envisageable, le besoin en foncier décroît d'autant.

Par conséquent, la perspective d'accroissement urbain (+ 30 ha) est en - dessous de l'objectif maximum de consommation foncière fixée par le SCoT qui est de 39 ha en dix ans.

Ce choix fort va à rebours de l'ensemble des documents d'urbanisme existant jusque là sur le territoire.

c. S'appuyer sur la structure du territoire et la renforcer

Là aussi, le SCoT donne une structure pour le territoire, avec 2 pôles, Bellegarde - Quiers et Ladon et un ensemble de villages ruraux. Les hameaux et les écarts ne sont envisagés qu'au 3^e rang de la

hiérarchie urbaine.

Le projet de territoire reprend cette structure et la développe.

Les pôles structurants accueillent deux tiers de la construction neuve, les villages ruraux un tiers. Les hameaux, en règle générale, ne peuvent accueillir de construction neuve.

Par contre, la réhabilitation et la transformation du bâti sont possibles quel que soit le lieu d'implantation.

Les zones d'activités sont localisées exclusivement sur les pôles.

Au-delà de l'efficacité en nombre de construction ou en nombre d'habitants ce projet reste économique : les investissements nouveaux, coûteux sont minimisés et localisés à priori là où les potentialités sont les plus fortes. Les réseaux d'eau potable ou d'eaux usées forment un bon exemple : ils ont plus de capacité autour des pôles et peuvent être plus facilement étendus ou ramifiés.

d. Mettre en valeur les espaces agricoles naturels et forestiers

Le territoire est d'essence rurale et forestière. Il a hérité ces caractéristiques de sa conquête aux dépens de la forêt d'Orléans notamment. La campagne est habitée avec beaucoup d'écarts, de hameaux sans doute gagnés progressivement sur les bois avec plusieurs types d'agriculture : différents élevages, des pépinières de rosiers en particulier mais pas seulement, des grands cultures céréalières et betteravières.

Les activités industrielles se sont développées de manière forte mais à proximité, voire à l'intérieur des tissus bâtis. Pour autant, l'identité du territoire reste très liée à l'agriculture. Cette proximité est quasi organique avec la présence entre les

tissus bâtis des pépiniéristes ; elle est également très forte dans les ouvertures des villages sur les champs alentour, sur la bonhomie des contacts de champs cultivés et des maisons, avec ou sans l'intermédiaire de jardins.

2. DANS L'OAP VALANT PLH

Ce document ne s'inscrit pas dans la même durée de temps que le PLU. Il définit une politique logements qui est assez complexe, avec de nombreux intervenants avec des domaines d'interventions difficiles à cerner. Le PLH mis en place est d'abord une démarche avec une prise de conscience du parc de logements, des personnes qui cherchent à habiter sur le territoire, de leurs revenus, des possibilités et des difficultés de la réhabilitation du parc privé, ... en bref de la nécessité d'une politique logements et des multiples ressorts qu'elle peut et doit mobiliser.

a. L'organisation du PLH

Le document comme le PADD est bâti à partir de l'objectif de construction et de réhabilitation de logements sur le territoire.

Les objectifs et les orientations reprennent les enjeux cernés et les approfondissent. Certaines propositions ne sont que des propositions de veille : le logement de population spécifiques par exemple ; elles ne correspondent pas en effet à des enjeux cernés sur le territoire.

b. 2 entités sur le territoire

La communauté scinde son territoire en 2 entités différentes pour l'ensemble de son PLH : les pôles structurants et les villages ruraux. Les répartitions

ultérieures seront sur cette base géographique peu contraignante mais efficace, qui laisse place aux opportunités de terrain. L'important est la réalisation des objectifs avec toujours la possibilité de la répartir sur le territoire. L'esprit et la lettre du SCoT sont respectés dans cette répartition.

- Les densités moyennes des nouveaux quartiers oscillent entre 10 logements à l'hectare en secteur rural à 15 dans les pôles.

Par contre, pour les parcelles isolées en milieu urbain, la densité projetée est de 10 logements à l'hectare ; beaucoup de ces dents creuses ont des accès difficiles, des usages sous forme de jardins imbriqués dans le bâti qui compliquent leur aménagement et qui rendent une réelle densification problématique.

c. Des principes de répartition d'accueil des nouveaux logements

- Les objectifs de constructions neuves sont répartis en deux tiers pour le groupe des pôles structurants et un tiers pour l'ensemble des villages ruraux. Cette répartition s'inscrit dans le choix de privilégier les pôles. Elles permet toutefois de ménager les possibilités de construction dans les villages comme Nesploy, Ouzouer qui avaient déjà un PLU mais nettement plus « ouvert » ou d'autres communes très peu limitées par leur carte communale : Mézières, Moulon, Villemoutiers, Beauchamps par exemple. Par cette restriction imposée, la construction neuve n'est plus permise dans la plupart des écarts et des hameaux, sauf exception très ponctuelle.

- Comme prévu dans le SCoT, le PLH reprend la proportion de 12,7% de logements comme loge-

ments locatifs aidés.

80% de ces logements aidés seront localisés dans les pôles qui ont les écoles, les commerces et tous les services permettent un accueil de la population.

Les taux de représentation de PLAi ne sont fixés que pour les opérations de plus de 10 logements, dans une proportion des 30% à respecter.

Ce quota n'interdit pas de créer des logements très aidés en milieu rural, ou dans des opérations ponctuelles. De fait, là aussi, la proportion de PLAi sera de fait plus importante dans les pôles structurants. Le principe choisi est de ne pas disperser de façon systématique les logements locatifs les plus aidés mais au contraire de pouvoir offrir les conditions d'accueil les plus ouvertes.

• La question de la forme de l'habitat est également abordée de manière à la fois peu contraignante et en même temps adaptée au site.

Cette répartition reprend la répartition des logements individuels isolés / individuels groupés / collectifs existant sur le territoire et pour laquelle aucun manque structurel n'est constaté.

Dans les villages ruraux, aucune obligation n'est donnée de créer de logements collectifs. La proportion est équivalente entre les individuels groupés et isolés.

Dans les pôles, la création imposée de logements collectifs est faible : aujourd'hui les organismes logeurs tentent de minimiser ce parc même si celui-ci offre des potentialités intéressantes en coût ramené au logement ou en qualité thermique par exemple. Enfin la fourchette demandée pour les logements individuels isolés est moins étendue que celle pour les logements individuels groupés. Ce principe, sans être trop coercitif, laisse place à de multiples possibilités. Il tient compte également de la demande actuelle sur le territoire. Enfin, il per-

mettra de respecter les densités recherchées dans les nouveaux quartiers.

d. Des principes de répartition non utilisés pour la réhabilitation

A l'inverse, les objectifs de répartition des réhabilitations sont évalués avec l'expérience de l'opération programmée d'amélioration de l'habitat et selon la connaissance de terrain des élus sans ségrégation pôles / villages ruraux. Par ailleurs, ces objectifs ont été revus à partir de l'expérience de l'OPAH terminée en 2009.

Ils tiennent également compte de la diversité des situations des âges de construction en milieu rural et de la typologie de l'habitat.

e. Une répartition déjà en œuvre aujourd'hui

Actuellement, cette politique existe de fait. Le tableau suivant, répertoriant les projets en cours le montre.

Les communes font d'elles mêmes de gros effort pour acquérir du foncier, démolir des bâtiments vétustes, reconstruire, ou réhabiliter. Les résultats sont cohérents avec ce que produirait une politique à la mesure du territoire.

Rappel des objectifs du PLH (2014 - 2020) :

- Transformer 8 résidences secondaires en principales,
- Réhabiliter ou améliorer 120 logements;
- Construire 210 logements nouveaux (soit 35 par an en moyenne) comprenant 12,7% de logements sociaux soit 30 au total ou 5 par an.

3. DANS LES OAP «CLASSIQUES»

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent le projet de territoire. Elles ont été menées dans le même temps de réflexion que le PLH, le règlement et le zonage ; elles reflètent donc entièrement le souci de dessiner un projet territorial. Chacune d'entre elles a nécessité des discussions, une ou plusieurs visites de terrain partagées entre les élus et les bureaux d'études.

Ces orientations s'appliquent parfois en zone U quand des règles sont difficilement exprimables par le règlement et sur pratiquement toutes les zones AU (une seule zone AU à Nespley n'est pas concernée).

Ces orientations sont dessinées de façon minimale. Des thèmes reviennent fréquemment : le principe de passage d'une voirie traversante, la nécessité d'organiser le lieu autour d'un espace public, la disposition des façades, un recul des façades, un secteur à laisser sans construction pour des raisons de rétention d'eau pluviale ou des ouvertures sur le paysage alentour sont les préoccupations qui reviennent le plus souvent.

Ces indications reprennent de façon précise les thèmes du PADD : attention portée à l'eau, modalité de contacts avec les champs, conditions d'insertion des arbres dans les nouveaux quartiers et appui sur les éléments du bâti existant par exemple. Les lieux d'observation privilégiés du paysage sont utilisés pour élaborer ces orientations. A Moulon, Fréville, Ouzouer, Ladon (zone d'activités), Beauchamps, Nespley les secteurs concernés ont été observés et étudiés depuis les points repérés dès le diagnostic.

Ces principes constituent l'esprit des lieux et non

Projet d'habitat en cours (décembre 2013)	Commune	Adresse	nombre de logement(s) réhabilité(s)	Taille des logements	Financement	Maîtrise d'ouvrage	phase d'avancement du projet	Échéance de livraison
Secteur n°1								
Réhabilitation des logements Quiétude pour personnes âgées autonomes	Bellegarde	Ancienne maison de retraite Quiétude	17 logements réhabilités	T3		commune	projet	
Réhabilitation de 1 logement Quiétude pour logement de garde dans le cadre du projet de Maison de santé pluridisciplinaire	Bellegarde	Ancienne maison de retraite Quiétude	1 logement réhabilité			commune	projet	2013-2014
Rénovation d'un bâtiment	Bellegarde	rue Demersay	6 logements créés	trois T3, deux T4 et un T2.				
	Bellegarde	rue des jardins					avant-projet	
	Bellegarde		6 logements créés		6 PLUS	LogemLoiret	projet en cours	
	Quiers sur Bezonde	rue de la briquetterie	4 logements créés	quatre T4	3 PLUS 1 PLAi	Vallogis		1 ^{er} semestre 2014
Constructions neuves au sein d'un nouveau quartier	Ladon	secteur de La Sablonnière	8 logements créés	deux T3 et six T4	7 PLUS 1 PLAi	Vallogis	réalisation	1 ^{er} semestre 2013
Réhabilitation	Ladon	47 rue Michel Pillard	1 réhabilité	un T3	1 PLAi	Vallogis	projet	1 ^{er} semestre 2014
Secteur n°2								
Construction neuve	Nesploy	4 rue de Montliard	4 logements créés	deux T4 et un T3	2 PLUS 1 PLAi	Vallogis	avant-projet ?	1 ^{er} semestre 2014
Agrandissement de la MARPA	Nesploy	Route de Sully	0	un T1	1 PLUS	Vallogis	Réalisation	2 ^{ème} semestre 2013

la forme : celle-ci sera à produire avec les premiers dessins de maîtrise d'œuvre.

Volontairement, le dessin est simple, à la limite d'un trait naïf pour laisser place à la transposition mais tenir fermement sur le principe retenu.

Plusieurs orientations cristallisent beaucoup de ces principes et les déclinent. D'autres ont des ambitions plus modestes mais sont nécessaires pour permettre la greffe entre le nouveau tissu à venir et l'existant.

Pour éviter une liste trop fastidieuses, nous les regroupons leurs justifications par « famille ». Nous détaillerons les justifications de quelques unes, les plus significatives.

a. Les orientations « complexes »

Ces orientations intègrent des réflexions très différentes, sur le bâti, l'organisation mais sur le contexte et l'installation dans le temps de l'aménagement. 2 secteurs sont concernés particulièrement : les Arrachis et la zone d'activité des Chantereines de Ladon.

• LES ARRACHIS À BELLEGARDE

L'orientation d'aménagement sur ce lieu traduit à elle seule le changement entre le PLU intercommunal Bellegarde - Quiers et le PLU intercommunal à l'échelle du Bellegardois. Un premier projet sur ce lieu prenait place non pas sur la seule zone AU mais englobait les 40 ha de cette partie Ouest de l'ancien parc du château. Le dessin était celui d'un vaste lotissement de maisons majoritairement individuelles avec quelques logements groupés, notamment autour des espaces collectifs.

Aujourd'hui à travers cette orientation, la volonté est de créer un éco - quartier.

L'orientation d'aménagement décline cette idée sur quelques points forts qui donnent le ton. Les voitures n'ont qu'un accès extérieur, par la route d'Auvilliers : les liaisons au centre ville doivent être d'abord piétonnes et cyclables. Une grande place est donnée à l'infiltration des eaux de pluie : un grand espace non constructible dédié aux équipement est situé en partie nord du terrain. Il pourra être occupé par des stationnements, des cours d'écoles, une place... Il reprend l'emplacement d'un ancien bassin déjà présent dans le parc du château.

La limite à l'Est est l'ancienne voie ferrée. A l'Ouest, l'actuel chemin reste à vocation piétonne et permet ainsi une bonne lecture avec les bassins et l'organisation encore perceptible dans la propriété privée voisine. De manière générale, le dessin recherche les appuis sur la géométrie du parc pré-existant.

• LA ZONE D'ACTIVITÉS DES CHANTEREINES À LADON

La surface de l'ensemble de la zone d'activités à constituée est conséquente : 15,7 ha.

La zone et son extension est bien cadrée sur le territoire : par la route départementale et l'ancienne voie ferrée au Nord, par une chemin rural à l'Est, la Bezonde au Sud et la ville à l'Ouest.

L'orientation doit ménager toutes les possibilités, mais en gardant une présence du site forte ; de plus, elle doit être déclinable à une échelle plus précise.

A partir de l'accès existant à proximité du silo, un seul véritable accès est fait sur la route départementale et cet accès n'est pas une voirie lourde banale : il doit conjuguer la voirie, un espace public planté en lien avec l'alignement de grands platanes. Les circulations Ouest - Est permettent de quadriller la surface, en réutilisant la voie existante

et en créant un lien fonctionnel avec le centre ville. Toute la frange Sud, le long de la Bezonde n'est pas constructible pour donner une distance entre le fil de l'eau et les bâtiments à venir mais aussi amorcer les circulations piétonnes. De même, le chemin rural des Chantereines, ne devra pas être affecté par cet aménagement et garder son caractère de chemin rural, sa sortie étroite entre les maisons au Nord.

La disposition du bâti prendra modèle pour l'orientation, le gabarit, la disposition sur les bâtiments agricoles existants dans la zone ou riverains.

b. Les orientations pour garder les liens entre les tissus bâtis

Des secteurs d'aménagement forment de grands espaces entre des tissus bâtis apparemment sans lien. L'orientation va au-delà de la question interne d'aménagement pour recréer des liens entre les quartiers.

Beaucoup d'orientations entrent dans cette catégorie : à Quiers, Ladon : route de Mézières, la Mazure Richard, mais aussi Auvilliers, Beauchamps : entrée Sud et Le Palais, Nesploy : route de Bellegarde, Ouzouer dans le village, et Villemoutiers : les Gonnets.

• LE PLESSIS ET LE POIRIER À QUIERS

Le découpage des parcelles, leur position de part et d'autre de la voie ferrée, elle-même disposée en remblai, nécessite une vision globale en envisageant des traverses piétonnes, des espaces publics qui communiquent d'un secteur à l'autre notamment par des voiries qui sont également le support de lieux plantées.

• **LE SENTIER DE LA MOTHE À LADON**

Le quartier est enclavé au-delà de la Bezonde, derrière la salle des fêtes.

Il est mal relié au centre ville par une petite rue étroite. Par contre, il bénéficie de proximité de la place de l'église et il occupe une position stratégique dans le dessin de Ladon, notamment une des anciennes allées du parc constitue sa frange sud au contact d'un lotissement nouveau et débouche sur la grande route.

Le programme de zone future à vocation d'équipement n'est pas complet. Les principes de dessin sont donc de réserver des possibilités de liaison avec la place de l'église, définir des gabarits d'espaces au nord pour assurer le contact avec le bâti riverain et prévoir le stationnement principal des automobiles hors du site, notamment en utilisant la place de l'église.

c. Les orientations pour prolonger le bâti

Ces orientations existent à Ladon : La Borde et rue du Saulce mais surtout dans les villages ruraux, comme Chapelon, Fréville, Mézières, Moulon : Flavécourt, Villemoutiers : le chemin de l'école.

Leur but est de permettre les conditions d'insertion dans les tissus souvent peu épais en tenant compte du voisinage. Les dessins sont très simples, comportent les principes d'accès et de disposition du bâti. Les contacts avec l'agriculture proche est également un thème récurrent, reprenant un objectif du PADD : le fond des parcelles constructibles est destiné au jardin le plus souvent.

• **CHAPELON, HAMEAU DE COURTAMIER**

Ce hameau constitue une exception dans la constructibilité. En suivant la logique implacable du PADD, il ne devrait pas être possible d'y accueillir des nouvelles constructions. Pourtant, il est équipé et la non constructibilité aboutirait au développement d'une friche dans le hameau : le terrain concerné n'a pas de valeur agricole, il n'est plus cultivé.

Le choix a été fait de l'inclure en zone U. L'orientation détermine le sens d'implantation des constructions ; celles-ci devront laisser le fond du terrain en jardin. L'entrée sera effective par la grande route. Avec ces principes, le lieu gardera son caractère en évitant de se dégrader sans pour autant s'agrandir sur l'extérieur

d. Les orientations liées à l'organisation dans le temps

Des orientations sont davantage des réflexions et des principes d'installation dans le temps en réservant les possibilités pour l'avenir. Sont ainsi concernées : la Tuilerie du Bastillon, l'ancienne halte de Beauchamps, les Terres du bourg et la route de Bellegarde à Nesploy.

• **LA TUILERIE DU BASTILLON À BELLEGARDE**

Ce dessin est plus simple dans son esprit il est davantage le phasage dans le temps de l'aménagement, en réservant suffisamment de principes pour réussir la globalité.

La façade déjà équipée et bien desservie par les réseaux est immédiatement constructible. L'aménagement à l'arrière est différé pour permettre son équipement. Le troisième temps interviendra ulté-

rieurement après une révision du PLU, les terrains sont toujours cultivés.

4. DANS LE RÈGLEMENT

a. Les traits communs

Créer un règlement commun n'est pas chose facile. Bellegarde et Quiers ont un PLUi depuis peu de temps, Nesploy et Ouzouer ont aussi des PLU récents mais communaux. Ladon connaît encore son plan d'occupation des sols. Beauchamps, Fréville, Moulon, Mézières, Villemoutiers n'ont pas de règlement avec leur carte communale. Auvilliers et Chapelon ont encore moins l'habitude d'utiliser un règlement avec l'application du règlement national d'urbanisme. Il n'existe donc pas de dénominateur commun à priori.

La mise au point a été faite à partir des documents existants et d'exercices sur des constructions en cours ou projetées sur le territoire.

Par ailleurs, les caractères des constructions diffèrent d'un bout à l'autre de la communauté de communes.

Les principes choisis sont la simplicité de l'écriture du règlement qui amène parfois à une certaine répétitivité des règles, la primauté de la vocation de chaque zone (article 0) et la création d'autant de zones ou de secteurs homogènes nécessaires pour éviter les exceptions aux règles et le langage trop techniciste.

En dehors de la vocation de la zone et des articles 1 : « interdits » et 2 : « autorisés sous conditions » dont le contenu varie évidemment, seules les conditions d'implantation par rapport à l'espace public et par rapport aux limites séparatives (articles 6 et 7) diffèrent vraiment d'une zone à l'autre.

Généralement, l'article 11 est symptomatique d'une recherche de règles pour encadrer la construction neuve ou la réhabilitation. Dans ce règlement, la primauté est toujours donnée au projet, dans la mesure où le pétitionnaire peut démontrer que son projet s'inscrit dans les caractères du Bellegardois. La notice du permis de construire, qui comporte des documents graphiques permettant d'apprécier le contact avec le voisinage est donc un atout important : le contenu de cette notice est donc rap- pelé au début du règlement.

Le règlement ne constitue pas une entité scindée du PADD : il décline ses principes, notamment pour la rétention des eaux pluviales et l'infiltration dans son article 3. La disposition du bâti, la nature des matériaux à utiliser, la forme de la construction ou de la réhabilitation décrits à l'article 11 sont égale- ment le prolongement de la réflexion du projet de territoire.

«Concernant l'accès aux routes départementales, le département du Loiret peut émettre des prescrip- tions ayant pour objet de limiter, d'organiser et/ou d'interdire le nombre des accès au domaine public routier dans le but d'assurer la sécurité, la fluidité de la circulation sur la voie ainsi que la conserva- tion du domaine public. La sécurité des usagers est appréciée compte tenu notamment des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et intensité du trafic.

En agglomération, le département du Loiret saisira la commune pour avis et complément d'informa-

tion, préalablement à la délivrance de l'autorisation d'accès et des prescriptions spéciales associées, notamment en fixant l'emplacement et le nombre des accès ou en exigeant des aménagements à la charge du riverain conformément au règlement de voirie départemental en vigueur». (*source : départe- ment du Loiret*)

De même, la place importante pour les transports cernée dès le diagnostic du PLU, et la volonté de réduire les déplacements automobiles individuels a conduit la rédaction de l'article 12, sur la créa- tion de places de jours ou de parkings communs. Cependant, c'est bien le principe de stationnement hors de l'espace public qui est le plus important

L'article 13 ne donne pas d'obligations dans le choix des plantes mais donne un principe compa- tible avec les articles précédents et issu des orien- tations du PADD : la perméabilité des espaces.

b. Une zone U à vocation habitat et 2 secteurs

Tous les centres bourgs et centres villes ont été classés en U.

2 secteurs Ua et Ub diffèrent légèrement notam- ment et sur la construction en double rideau (article 3) sur la position par rapport à l'alignement (articles 6) ou aux limites séparatives (article 7), les hau- teurs (articles 10) et sur quelques points de détails. Ces adaptations sont dues à la prise en compte des qualités des tissus.

Par exemple, les implantations en double rideau existent déjà dans ces vieux centres, alors qu'ils ne sont pas recherchés en règle générale. De même, le bâti est plus bas dans les villages et les périphéries de pôles que dans les centres anciens. Cependant, les vocations sont les mêmes : accueil de l'habitat et des activités compatibles.

c. Des zones AU

Ces zones ne sont pas encore équipées. Elles sont appelées à terme à devenir des zones urbaines mais une fois leur équipement réalisé et après applications des principes donnés par les orienta- tions d'aménagement. Elles sont divisées en zones appelées à être urbanisées :

- à court terme : dont l'ouverture est simple et ne nécessite pas le déclenchement d'une procédure. Le règlement est celui des zones Ub, présentes à la fois dans les pôles structurants et les villages ruraux.

- ou à plus long terme. Ces zones demandent en plus une procédure de déclaration de projet, donc un temps de réflexion communautaire plus long et une enquête publique. L'écriture du règlement de ces 2AU est donc simplifiée ; le règlement de la zone 1AU sera mis en place lors de la procédure de déclaration de projet.

d. Des zones U et AU spécifiques

Ces zones sont créées pour accueillir les équipe- ments, les activités. Les règlements diffèrent très peu des zones U à vocation habitat.

Les zones d'aménagement futur et correspondant à ces vocations sont mises en place.

Il existe ainsi des zones 1AUe, 1AUx et 2AUx. La zone d'activités de Ladon est ainsi segmentée en 2 parties pour pouvoir planifier son aménagement et réussir son intégration progressivement, tout en se laissant la possibilité, en cas de besoin, par exemple lors d'une implantation d'entreprise, d'ou- vrir une zone plus vaste.

e. Une zone A avec plusieurs secteurs

La zone A est appliquée sur l'essentiel du territoire. Elle comporte du bâti d'origine agricole :

- Classé en zone A si la vocation est affirmée et pérenne. Ce caractère pérenne a été cerné par le diagnostic agricole mené concomitamment au PLU, la connaissance des élus et les discussions en commune.

- Classé dans un autre secteur : Ah, qui autorise tout changement de vocation.

- Ce **secteur Ah** concerne également toutes les constructions qui ne sont pas d'origine agricole et donc tous les hameaux et écarts sur le territoire. Pour rester cohérent avec le PADD, ce secteur ne permet pas la construction neuve, seulement la réhabilitation transformation et extension mesurée du bâti existant. Il permet donc, là aussi en accord avec le projet de territoire la requalification du parc existant et l'adaptation des logements.

Les règles qui s'appliquent sur ce secteur AH et concernant le bâti existant seront donc proches de celles des zones U des villages à partir de l'article 3 jusqu'au 16. Evidemment, la vocation n'est pas similaire, les « interdits » et « autorisés » (articles 0, 1 et 2) également.

- Un autre **secteur particulier : Ax** concerne les activités dispersés sur les terres cultivées notamment pour un silo (Fréville) ou un garage automobile (Beauchamps) ou un transporteur artisanal (Beauchamps également). Ce secteur a été créé pour permettre la vie de ces activités dans leur contexte. En cas de volonté d'agrandissement trop important, elles devront se délocaliser en zone d'activités.

- Enfin, le dernier secteur agricole : **Ap** n'autorise aucune construction. C'est un secteur de protection stricte. Ce secteur existait dans le PLU d'Ouzouer et Nesploy : il a été repris en tant que tel et appliqué à d'autres communes comme Moulon.

f. Une zone N avec également plusieurs secteurs

La zone N stricte constitue une autre grande entité présente sur le territoire. Elle recouvre les forêts, les bois, les rivières et leurs abords... Tous les lieux où la construction n'est pas souhaitable.

Pour autant, il existe des exceptions, à l'image de la zone A.

- Tout d'abord, un secteur **Ne** accueille des équipements qui n'ont pas besoin de réseaux en milieu naturel : le terrain de sports de Villemoutiers par exemple ou un captage à Auvilliers ou Moulon ou encore le moulin de Chapelon. Comme l'importance des constructions est faible et justifiée seulement par des équipements à vocation publique, ce secteur a un règlement très proche de celui de la zone N stricte.

- Un secteur **Nh** ne diffère du Ah que par le contexte (naturel au lieu d'agricole) dans lequel il s'inscrit. Le contenu des articles est exactement le même. Il concerne donc des constructions isolées, des écarts en milieu naturel pour lesquels, seules la réhabilitation, la transformation des bâtiments est autorisée.

Par exemple, le lotissement du Bois Foquin sur la commune de Beauchamps qui ressemble par sa situation dans un bois à La Morinne, n'est pas du tout équipé et donc classé en Nh pour arrêter toute

nouvelle construction qui reviendrait cher à la collectivité.

- Un secteur **Nx** accueille des activités isolées, à Nesploy par exemple, comme Ax dont il reprend également le contenu des articles.

- Un secteur **Nj** correspond au territoire à vocation de jardin. Si l'habitat n'y est pas autorisée les constructions d'abris et de piscines sont permises. Là encore, la vocation (article 0) est différente amis tous les autres articles sont similaires avec les autres secteurs de la zone N.

5. ET DANS LE ZONAGE

Sur les plans de zonage, les nouvelles constructions non encore reportées au cadastre sont matérialisées par un symbole rappelant une maison. De plus, là où des permis de construire sont déposés et acceptés, les lettres « PC » sont inscrites. Ces 2 symboles permettent aussi de comprendre les contours des zones qui doivent intégrer l'existant.

Rappel

Le bilan des zones constructibles de l'ensemble des documents d'urbanisme précédents le PLUi est le suivant :

- 100 ha de zones sont classées en U et sont constructibles. Ces 100 ha comprennent des parcelles isolées (dents creuses) pour moitié et des secteurs entiers.

- 122 ha sont des zones à urbaniser, classés en AU.

Avec le choix de développement, l'écriture du PADD, les surfaces des zones urbaines et à urbaniser sont forcément restreintes dans le PLU intercommunal.

Les grands secteurs non bâtis qui existaient dans le PLU ou POS ont été transformés en zone AU. Le cas échéant, si ces secteurs ne sont pas prioritaires pour le développement ou dans une situation bloquée de rétention foncière, ils deviennent N ou A : La Poudrière à Quiers par exemple. Si leur aménagement est repoussé après une révision générale du document, ils sont classés en N, comme la partie sud des Arrachis à Bellegarde.

a. Les zones U à vocation habitat et les zones AU (1 et 2AU)

• PÔLES ET VILLAGES

Ces zones où la constructibilité est ouverte sont situées sur chacun des pôles, sur chaque village et sur quelques hameaux équipés.

Sur les pôles et les villages, ces zones sont définies de manière restrictive, de manière à ne pas laisser le bâti s'étirer le long des routes ou s'installer en second rideau, alors que le règlement ne permet pas cette implantation.

- **A Auvilliers**, la zone U comprend une parcelle non construite à l'ouest du village, à proximité de la mairie propriété communale et aujourd'hui occupée par un jardin. A part cet exemple, la limite de la zone U est très serrée autour du bâti.

Les zones AU sont dans le prolongement direct, au nord, de part et d'autres de la route. La zone 2AU est une propriété communale et viendra en complément du petit quartier avec logements sociaux construits à proximité.

- **A Beauchamps**, le principe de dessin est le même. Les parcelles non construites, entre les maisons sont incluses en zones U : elles bénéficient des mêmes équipements que leurs voisines. Plusieurs sont en friche et ne servent pas à desservir les parcelles agricoles en arrière plan. Les parties les plus éloignées du village sont classées comme des hameaux.

Les zones AU du cimetière, du Palais et la l'ancienne halte sont complètement incluses dans le bâti. Au contraire, la grande zone prévue dans la carte communale à côté de la mairie a été supprimée.

- **A Bellegarde - Quiers**, Les zones U et AU forment un dessin cohérent et qui ne s'étend pas trop le long des axes. Cependant, ont été englobées dans la zone U, les constructions qui se sont étirées progressivement de l'autre côté de la Bezonde et le long de la route de Nesploy et Bois-Commun. Les grands secteurs de l'Ouest ne sont pas, ou ne sont plus, constructibles. Au Sud, les zones U sont délimitées autour des bâtiments existants pour garder au maximum les parcelles agricoles et horticoles sans construction.

Au total, les possibilités de constructions sont réduites.

Par contre, tous les écarts, qui ne sont pas directement en continuité sont classés comme des hameaux. Ces écarts connaissent tous par ailleurs des difficultés de desserte par le réseau de protection incendie.

Les zones d'extension AU ont été fermement limitées, sur les Arrachis et en partie Ouest de Quiers malgré leur statut de propriété communale, la zone AU de la Souplière a été également indiquée en 1AU pour tenter de clore rapidement l'extension vers l'Ouest.

Seule la zone du Clos du Plessis est en 2AU. Il

y avait dans ces potentialités offertes par le PLU précédent de quoi dépasser les prévisions de construction et d'accueil démographique intercommunales.

- **Chapelon** a lui aussi une zone urbaine très resserrée dans le village.

Il n'y a aucune zone AU à Chapelon.

- **A Fréville**, les possibilités dans les parcelles vides sont très restreintes, notamment avec la présence d'un élevage et de jardins arborés que la commune souhaite protéger. La constructibilité sur ma parcelle 78 au Sud Ouest est réglée avec une orientation d'aménagement qui vise à empêcher la construction en 2° rideau. Cette potentialité est un véritable coup parti : 2 maisons ont été construites, le chemin d'accès aménagé en prévision de cette 3° parcelle.

Il n'y a aucune zone AU à Fréville.

- **A Ladon**, le centre ancien est en secteur Ua. La périphérie, qui correspond aux quartiers récents est en Ub. Sur les plans, le quartier de la Sablonnière apparaît sans construction : celles-ci sont en cours de construction ou en phase projet (voir tableau des projets en cours dans les justifications du PLH).

Les zones 1 et 2 AU permettent de retrouver une continuité entre les extensions pavillonnaires de La Motte Bezin et La Sablonnière. Le choix de la zone prioritaire est fait sur des parcelles simples à aménager et à acquérir alors que la zone le long de la route de Mézières, en partie occupée par d'anciennes serres, risque de connaître une rétention foncière plus importante

- **A Mézières**, le bourg apparaît en Ub mais sans extension possible. La zone AU est au centre du village et jouxte le champ que la commune veut garder cultivé : il fait partie intégrante de la personnalité du village.

- **A Moulon**, le contexte est là aussi d'un village très étiré mais il diffère par l'absence de grandes routes et par la faible épaisseur du village. Le dessin de la zone U suit les potentialités en réseau, en particulier du réseau de défense incendie entre Les Berthiers au Sud et Les Mares au Nord. Sur les parcelles de La Motte, incluses dans ce périmètre, le choix a été fait de les classer en U, mais d'encadrer cette constructibilité par une orientation d'aménagement, qui laisse la vue sur la paysage, organise la disposition du bâti à venir et restreint les possibilités en partie éloignée, plus humide. En revanche, la zone U est absente à L'Ouche Jacques, là où les cultures viennent au ras de la route laissant un bel arrière plan.

Il n'y a pas de zones AU à Moulon.

- Le PLU communal de **Nesploy** avait dessiné des zones urbaines tout autour du bourg et parfois de manière assez éloignée, en particulier sur les terrains communaux de la Gennetière, trop pauvres, mal desservie par une petite route. Le nouveau dessin des zones urbaines est vraiment centré sur le bourg. Les extensions possibles sont en relation directe avec le tissu existant et laissent les lieux cultivés en zone agricole. Les parcelles de la Gennetière, sans vrai projet, deviennent naturelles par défaut.

Les zones d'extension sont situées comme des pièces de puzzle dans le contour urbain, à l'ouest de bourg, en arrière du carrefour central et enfin à l'arrière de la MARPA, sur des terrains en partie occupés par une pépinière en fin d'exploitation. Ce dernier terrain offre la possibilité de créer des circulations douces, de relier la MARPA puis la mairie. La zone AU de l'ouest est la seule à ne pas avoir d'orientation d'aménagement. Trop étroite, les possibilités de constructions ne sont pas très ouvertes. L'organisation du village est préservée, à distance avec la forêt, avec des champs ou des jardins sur

les ¾ du périmètre.

- **A Ouzouer** la zone urbaine reprend le tracé du PLU communal. Peu de possibilités existent dans le tissu.

Une zone d'extension mais à terme est prévue dans la partie Sud ; elle complètera le quartier récent de l'Est. Sur des terres cultivées, elle est positionnée entre une ancienne exploitation et le village non pas à la manière d'un étirement simple du tissu bâti mais plutôt comme un complément de l'existant. L'orientation d'aménagement précise cette complémentarité : l'impact de cette zone a été étudié depuis le point de vue repéré dans le diagnostic sur la route d'Auvilliers, à proximité du Fresne.

- **Villemoutiers** a connu une extension vers le Nord et le Sud importante. Seul le village est en zone urbaine avec quelques possibilités. Le long du Chemin de l'Ecole, ces potentialités sont encadrées par une orientation d'aménagement.

La zone d'extension des Gonnets est prévue de longue date ; les terrains ont été acquis par la commune. Ils ont le mérite de se caler sur la voie ferrée et sa grosse haie qui constitue de fait l'enveloppe Nord de Villemoutiers séparant le village de la route de Montargis.

• *ET QUELQUES EXCEPTIONS*

Dans les hameaux, les zones U sont exceptionnelles. Elles ne concernent que :

- **La Morinne**, hameau d'Auvilliers complètement équipé, bénéficiant de plus d'une station d'épuration en très bon état. Le hameau est conçu comme replié sur lui-même et il reste des parcelles vides à l'intérieur du dessin. Ces parcelles ne sont pas des terres agricoles encore moins naturelles mais boisées : ces arbres hérités d'un bois précé-

dent sont en mauvais état aujourd'hui, mis en lumière latéralement par les constructions voisines et pas du tout pérennes. La zone constructible a été réservée le long des voies, l'arrière est exclu par une zone non *œdificandi* et non une protection des bois inadaptée dans ce cas.

- **Paumeton**, hameau de Chapelon, équipé et bénéficiant de l'assainissement collectif avec la station d'épuration à proximité. Là aussi quelques parcelles non construites subsistent à l'intérieur.

- **Courtamier**, hameau également de Chapelon, équipé lui aussi. Le hameau est linéaire et la parcelle non construite est à l'intérieur du tissu, à l'écart des exploitations agricoles ; une orientation d'aménagement est mise en place. La zone constructible est circonscrite à une seule parcelle, en dehors des bâtiments agricoles et à l'écart (plus de 100 m) de l'élevage un peu plus au Nord.

- **Flavecourt**, hameau d'Ouzouer. Ce hameau, équipé, était constructible dans le PLU communal mais de manière à garder son tissu urbain lâche. La zone U ne concerne que les parties à l'intérieur du bâti. Une partie est réservée pour des équipements publics. Une orientation d'aménagement permet de ménager le caractère de ce hameau.

- **Mouille Croûte**, écart équipé de Nesploy était aussi zone constructible au PLU communal. Une parcelle non construite est située dans ce tissu pavillonnaire, non agricole. Seule la façade est restée constructible, tout l'arrière des parcelles est devenu N à vocation jardin.

- A un degré moindre, **Les Terres du Doisis** à Ouzouer est concerné par ce zonage en U. Cet écart est situé à proximité de la zone d'activité de Bellegarde - Ouzouer, le long de la route départementale 2160, classée à grande circulation et il est équipé. Cependant, la volonté est d'encadrer

	zone U (ha)	zones 1AU ou 2AU (ha)	zones 1AUE ou 2AUE (ha)	Zones 1AUX ou 2AUX (ha)	Totaux zones U et AU - habitat	Nombres de constructions envisageables
BELLEGARDE - QUIERS / pôle structurant	7,46	18,96	7,33		25,75	484
dont La Souplière, parcelle 58	0,17					1
dont La Souplière, le long de la route	0,16					2
dont La Souplière, parcelle 113	0,12					1
dont La Souplière, parcelles 112 et 141	0,32					2
dont Quiers, le bourg Ouest (nord église)	-0,35					-2
dont Bellegarde, clos des Préquins	0,25					4
LADON / pôle structurant	3,57	2,28	4,35	18,17	5,85	60
NESPLOY	1,56	3,19			4,75	46
FREVILLE	1,38				1,38	10
MEZIERES	1,55	0,58			2,13	24
MOULON	2,44				2,44	17
CHAPELON	2,13				2,13	21
VILLEMOUTIERS	0,69	2,37			3,06	31
AUVILLIERS	1,96	1,49			3,45	27
BEAUCHAMPS	1,96	2,51			4,35	40
dont le pont Ganet, parcelle 198	0,12					1
OUZOUER	1,74	0,86			2,48	16
dont les terres du Doissis	0,12					1
sur l'ensemble du territoire	26,44	32,24				776 logements
Totaux des zones U et AU (zonage après enquête publique)	58,68					
					hectares	
totaux des zones U et AU (PLUi arrêté)	57,77					766 logements
					hectares	
objectifs recherchés au PADD	60					528 logements
					hectares	

la zone U aux parcelles déjà construites pour permettre des agrandissements, voire une densification et se limiter aux parcelles aujourd'hui non bâties, jusqu'à la limite tangible du chemin rural bordé d'arbres à l'Est. L'accueil de nouveaux immeubles y sera donc marginal.

- **Le Petit Piffond** à Mézières relève du même cas. Là aussi, les possibilités de construction sont très restreintes avec comme aux Terres du Doissis, la contrainte de la RD 951 classée à grande circulation et par conséquent le recul obligatoire de 75 m de son axe.

Le tableau précédent fait la somme des surfaces U et AU liées à l'habitat à partir des plans de zonages et les compare aux prévisions «théoriques» calculées pour établir l'objectif de population du PADD, ainsi que les surfaces constructibles, leur répartition entre les dents creuses et les secteurs d'aménagement d'ensemble dans l'OAP valent PLH. Les surfaces prennent en compte la rétention foncière, différente en tissus déjà construit et non construits. Ces derniers sont souvent propriétés communales. Ce tableau fait également le lien avec le nombre de logements potentiels.

En premier lieu, les surfaces réellement constructibles en U ou en AU diffèrent un peu des calculs précédents : ce décalage est dû à la précision parcellaire. Cependant la somme des potentialités est légèrement inférieure à l'enveloppe du PADD.

Pour le nombre de logements possibles, les densités différentes selon la situation dans un pôle ou dans un village ou en dent creuse modifient le résultat. Le nombre de constructions possibles est bien supérieur aux besoins notamment à cause du choix de construire dans les pôles où la densité minimale du SCoT est plus grande (15 logement à l'hectare dans les extensions des tissus).

b. Les zones à vocations d'équipements et à urbanisation future destinée aux équipements

Les zones existantes sont situées autour ou dans le Pôles correspondant aux écoles et leurs terrains de sports attenants par exemple : Bellegarde et Quiers, Ladon : les zones d'extension sont à proximité, comme la zone destinée au gymnase rue du Saulce à **Ladon**.

A **Bellegarde** une zone UE est au centre ville sur une ancienne ferme agricole le terrain n'est pas construit, à l'écart des circulations mais bien desservi : un projet y a toute sa place.

Au Sud de Bellegarde, les zones d'équipements correspondent au camping et terrains de sports, au foirail et à la maison d'accueil des personnes âgées. La zone d'aménagement futur réservée aux équipements un peu plus au Sud est imaginée en continuité avec le quartier d'habitat des Arrachis : l'orientation d'aménagement est d'ailleurs commune. Les terrains sont humides et ne peuvent accueillir des constructions de logements.

Plus au Sud, la zone AUE est prévue pour un équipement dont les contours sont encore à venir. Elle est bien desservie, à la fois au contact du tissu bâti existant et à créer.

Des zones d'équipements existent dans les villages ruraux. A **Beauchamps**, la zone correspond à l'ensemble cimetière - place - chemin d'accès. A **Fréville**, la zone correspond à l'ensemble mairie et salle communale - cimetière - terrain de jeux. A **Ouzouer**, la zone UE correspond à la station d'épuration.

Il n'y pas de zone 2AUE.

c. Les zones à vocations d'activités et à urbanisation future destinée aux activités

En accord avec le PADD, les zones d'activités et leurs extensions sont localisées d'abord autour des pôles. La réflexion communautaire sur ces zones est ancienne, elle cherche à optimiser les emplacements vis à vis des dessertes routières, des connections numériques à très haut débit. La communauté mise sur 2 zones : Bellegarde - Ouzouer et Ladon. Ces 2 zones dans leurs contours et projets sont reconnues par le SCoT, et sont en accord avec le projet de répartition des zones d'activités du conseil général du Loiret.

Plus particulièrement, la zone de **Bellegarde - Ouzouer** a déjà connu une extension telle qu'elle était prévue dans les PLU d'Ouzouer et de Bellegarde - Quiers (2008). Il n'y a pas de nouvelles extensions pas de nouvelle zone AUX, en attendant que l'aménagement et l'installation d'entreprises ne soit terminé.

A **Ladon**, la situation est inverse. La zone des Chantereines (à l'Est du bourg) n'existe que par le silo le long de la route de Montargis et l'entreprise au nord de la station d'épuration. Tout le reste est en projet. La surface est vaste, occupée par des champs cultivés, mais elle a été calibrée avant que la réflexion sur le PLU ne débute.

La communauté de communes espère attirer des entreprises sous-traitantes des sociétés installées à Montargis et Orléans. Aujourd'hui, les entreprises installées à Ladon sont très mélangées au tissu bâti et n'ont que peu de possibilité d'extension.

Ladon est le second pôle structurant du territoire et bien situé à moins de 15 km de Montargis, de l'A77

et de la RD 2007; le SCoT prévoit son renforcement. Le développement se fera après le remplissage de la zone de Bellegarde - Quiers pour rééquilibrer le développement entre les 2 pôles.

Plusieurs amorces existent : le grand silo le long de la route de Montargis et le bâtiment industriel au nord la station d'épuration. La CAPROGA désire s'étendre mais avec la contrainte de la réglementation Seveso, elle aura besoins d'un recul par rapport aux habitations riveraines.

En attendant ces installations nouvelles, le sol continue à être cultivé.

Toujours à Ladon, l'entreprise Toutenkamion est implantée à l'ouest depuis plusieurs années. Ses terrains sont classés UX et l'extension prévue à proximité classée 1AUX (« l'Erable ») ; une orientation

d'aménagement précise les principes d'implantation, de préservation du voisinage et de protection de la rivière.

Les silos existants aux « Deux Moulins » sont eux aussi classés en zone d'activités. Aucune zone d'extension de l'habitat n'est à proximité des ces installations classées. Réciproquement, la zone d'activités ne sera pas étendue.

Enfin, une zone AUX est située en entrée de ville. Elle est destinée à accueillir un petit supermarché ou une supérette à la mesure de Ladon, dont le commerce a tendance à péricliter. Son aménagement est précisé par une orientation.

De manière marginale, **Nesploy** a aussi une zone d'activités correspondant à un garage existant desservi par tous les réseaux. Une extension est possible mais sans construction : Nx au Nord ; la

desserte est plus complexe, pose des questions de sécurité routière et la rue est étroite.

d. Les zones agricoles

Elles forment donc l'essentiel des surfaces sur le territoire.

Les secteurs **Ah** regroupe la majorité des écarts et des hameaux, voire des extensions des villages ou des pôles. Ces zones sont dessinées en suivant le contour de la parcelle ou, si celle-ci donne trop de possibilités d'agrandissement du bâti existant, en restant à une distance de 10 à 15 m des bâtiments.

Les secteurs **Ax** sont marginaux : Fréville, Beauchamps.

Les secteurs **Ap** sont utilisés de manière ponctuelle sur des terrains cultivés que la collectivité ne veut pas voir construits, même par des hangars agricoles :

- Autour de Nesploy, reprenant ainsi le PLU communal ;
- A Ouzouer entre la voie ferrée et la RD 2160 reprenant là aussi le PLU communal ;
- Mais aussi pour préserver des fenêtres intéressantes à Moulon, avec des vues qui constituent des enjeux à l'échelle du territoire
- Au centre de Mézières, à proximité de l'église pour garder cette identité forte du village ;
- Toujours à Mézières, entre le ru de la Bouville et le Petit Piffonds sur un secteur humide qui donne une belle enveloppe au hameau.
- A Villemoutiers, sur le côté Est du village, pour empêcher des constructions agricoles qui à terme pourrait nuire à une extension possible du

Estimation surfaces (ha) pour les zones AU



	1AU (ha)	2AU (ha)	1AUE (ha)	2AUE (ha)	1AUX (ha)	2AUX (ha)
BELLEGARDE - QUIERS / pôle structurant	15,96	2,37	7,33			
LADON / pôle structurant	1,38	0,90	4,35		11,37	6,80
NESPLOY	3,19					
FREVILLE						
MEZIERES	0,58					
MOULON						
CHAPELON						
VILLEMOUTIERS	2,37					
AUVILLIERS	0,78	0,71				
BEAUCHAMPS	1,89	0,62				
OUZOUER		0,86				
sur l'ensemble du territoire	26,15	5,46	11,68	0,00	11,37	6,80

village.

a. Les zones naturelles

Elles recouvrent les bois, en particulier la forêt d'Orléans, les lieux humides le long des rivières comme la prairie des Deux Œuvres à Beauchamps ou l'étang des Hautes Sœurs et les bois attenants entre Ouzouer et Auvilliers.

Cette zone N est aussi utilisée pour ménager des vues importantes comme en limite de Flavécourt sur des terrains qui ne sont pas cultivés.

Les secteurs **Nx**, comme les Ax sont marginaux : il en existe un à Nesploy.

De la même façon, les secteurs **Ne** sont rares : Villemoutiers, Auvilliers, Chapelon, Moulon.

Les secteurs **Nj** entourent les villages et les villes. Ils matérialisent la transition douce recherchée avec les champs ou les prés. Parfois, le secteur est

au centre du village comme à Auvilliers, en particulier sur le jardin public) ou Nesploy.

A La Morinne, le secteur Nj a pour but de rendre inconstructible le fond des parcelles, de manière à ne pas créer de maisons en double rideau.

Ce secteur peut former une transition avec la zone N : entre le bâti de Beauchamps et l'Huillard par exemple.

e. Les emplacements réservés

voir tableau

LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

N° de l'emplacement réservé	Commune concernée	N° des parcelles	Surface de l'emplacement réservé en m2	Vocation de l'emplacement réservé	Bénéficiaire
1	Auvilliers-en-Gâtinais	119	1 000	cheminement piéton	Commune d'Auvilliers-en-Gâtinais
2	Auvilliers-en-Gâtinais	16	231	cheminement piéton	Commune d'Auvilliers-en-Gâtinais
3	Chapelon	598, 612, 613, 614, 664, 48,31, 10, 14, 902, 903	2 080	cheminement piéton	Commune de Chapelon
4	Chapelon	42, 66, 67	9 645	lieu public autour du moulin	Commune de Chapelon
5	Fréville-du-Gâtinais	3	2 260	passage public	Commune de Fréville-du-Gâtinais
6	Mézières-en-Gâtinais	21	2 510	agrandissement du cimetière	Commune de Mézières-en-Gâtinais
7	Moulon	169	769	création d'un stationnement	Commune de Moulon
8	Ouzouer-sous-Bellegarde	79, 103, 106	5 118	création place publique	Commune d'Ouzouer-sous-Bellegarde
9	Ouzouer-sous-Bellegarde	60	2 805	agrandissement d'équipements communaux	Commune d'Ouzouer-sous-Bellegarde
10	Ouzouer-sous-Bellegarde	10a	1 515	création lieu public et arrêt de transport collectif	Commune d'Ouzouer-sous-Bellegarde
11	Villemoutiers	58,7	634	cheminement piéton	Commune de Villemoutiers
12	Chapelon	593, 596	1 600	place publique	Commune de Chapelon
13	Villemoutiers	75	1 000	cheminement piéton	Commune de Villemoutiers

Auvilliers - en - Gâtinais

Pigeonnier de l'Aulnaie

Beauchamps - sur - Huillard

Séquoïa, propriété privée, route de Bellegarde

Calvaire et Croix, La Fosse Archault

Haie taillée du cimetière du bourg

Arbres place de l'église

Bellegarde - Quiers

Jardin public le long de la Bezonde

Chapelon

Arbres plantés sur l'espace public du centre bourg

Croix de mission du moulin

Ensemble des bois de la commune

Ladon

4 lavoirs le long de la Bezonde

Moulon

Mare de la ferme de La Brosse, entrée Ouest du bourg

Mare de la ferme du Château, entrée ouest du bourg

Mare des Hureaux, Est du bourg

Mare des Palottes

Mare de La Chaume

Mare des Fontaines

Ensemble des bois de la commune

Nesploy

Arboretum dans la forêt d'Orléans, Ouest du bourg

Calvaire de la Genetière, route de Bellegarde

Croix au Bout du Bois, sud du bourg

Ouzouër - sous - Bellegarde

Grange de Bréau entre le bourg et la RD 2060

Haie longeant de part et d'autre l'ancienne voie ferrée

Puits à Flavécourt

Puits obus à Flavécourt

Construction abritant une partie de meule au lieu-dit Le May

Pont sur l'ancien tracé d'un bief de la Bezonde au lieu-dit le May

Puits et pompe à chaîne au lieu-dit Nioville

Pont sur l'ancien tracé d'un bief de la Bezonde au lieu-dit le Tempon

Puits obus au lieu-dit Noireau

f. Les monuments et plantations protégés au titre de l'article L123-1-5 7°

Les communes ont choisi dans leur patrimoine des monuments emblématiques ; calvaires, grange, puits ou des lieux les bois de Chapelon, arboretum de Nesploy... ou des arbres isolés : séquoia de Beauchamps qui leur paraissent significatifs de leur patrimoine et qui doivent bénéficier de cette protection minimale.

g. Les espaces boisés classés

Les espaces boisés classés sont distribués avec parcimonie de manière à bien accentuer l'importance de cette protection de la servitude qui en résulte.

De manière générale, cette protection a été attribuée quand aucune autre protection n'existait.

Ainsi, la forêt domaniale d'Orléans est protégée de fait : elle n'est donc pas en EBC.

De même, un bois bénéficiant d'un plan de gestion n'est pas protégé dans le PLU, comme le bois du parc de Ladon qui lui non plus n'est donc pas en EBC.

Tous les autres bois ont été examinés et pour chacun, les communes et la communauté de communes se sont posées la question de la pertinence de leur protection et la capacité à vérifier cette protection dans le temps.

Pour un petit nombre de bois exclusivement situés dans la partie la plus ouverte du territoire, les communes de Moulon et Chapelon ont préféré les protéger au titre de l'article L123 -1-5 7°.

Au final, seul un petit nombre de bois, ou d'arbres bénéficient de ce classement :

- A Fréville, sont classés la partie arborée du jardin dans le village, parcelle n°66 et la parcelle 52d au Sud Est qui crée une limite intéressante pour le village, Cette limite est particulièrement visible de loin, en venant par la petite route de Quiers ;
- A Ladon et Villemoutiers, l'alignement de platanes sur les 2 accotements de la RD 2060 ;
- A Quiers, l'alignement de platanes beaucoup plus réduit mais très représentatif d'une entrée de ville de qualité au lieu-dit les Canaux, des 2 côtés de la RD 975.

h. Les zones non ædificandi

Ces zones ont été posées de manière exceptionnelle.

- A Fréville, au carrefour de l'Orme au Loup, elle empêche de construire dans le carrefour et libère la visibilité, en particulier en période de forte utilisation du silo agricole situé en face.
- A Ouzouer, elle est destinée à garder une vue sur l'église dans le village.

CHAPITRE 3. ÉVALUATION PRÉLIMINAIRE DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

1. LES OBJECTIFS DU PADD

A la fin du PADD, une évaluation permet de cerner les incidences du projet de territoire sur l'environnement. Cette évaluation reste effective : le zonage et le règlement restent cohérents avec le projet.

2. LES ÉVALUATIONS DES INCIDENCES DE L'ENSEMBLE DU PLU ET CHOIX D'INDICATEURS

Pour évaluer le PLU, nous reprenons les objectifs de sa création, objectifs qui ont été précisés par la

définition des enjeux lors de son élaboration et qui ont dans un premier temps servi à définir le PADD. Ces objectifs figurent page 9 du projet.

Pour un souci de simplicité de lecture, nous les présentons par thème (ils sont 3 en tout) sous forme de tableau.

objectifs padd	argumentaire développé dans le PLU	contrôle dans le temps, indicateurs
Privilégier la construction à l'intérieur des tissus déjà urbanisés		
En densifiant les pôles et les bourgs	Hiérarchie respectée : 65% de construction dans les pôles. Cet objectif, présenté au PADD, est tenu à travers le règlement, le zonage et les orientations d'aménagement et de programmation. Cependant, il existe des possibilités de construction dans des hameaux équipés et des écarts équipés : Courtamier, Mouille Croûte. De même, l'accroissement des bourgs se fait de manière encore trop linéaire, ou au coup par coup : La Souplière (Quiers).	Vérifier tous les 3 ans la situation des constructions neuves : la construction dans les pôles en proportion de la construction dans les villages mais aussi la construction à l'intérieur des ensembles déjà bâtis et la construction en limite : dans les hameaux équipés, ou de manière linéaire.
En réduisant les possibilités en construction neuve par rapport aux documents d'urbanisme existants	Réduction très forte (division par 3 ou 4) des possibilités par rapport aux documents existants. Cet objectif est tenu de manière cohérente à travers tous les documents composant le PLU.	-
En optimisant l'espace : inciter à la réflexion d'ensemble sur les futurs quartiers, proposer une diversité de typologies de logements	Réflexion d'ensemble adoptée sans lignes fortes à priori pour la programmation : constat qu'aujourd'hui ce mode d'action fonctionne assez bien.	Tableau de bord à constituer comme le prévoit la fiche action 3.2 du PLH
	Un seul quartier est choisi comme exemplaire : l'écoquartier des Arrachis (voir OAP). Si le dessin de l'orientation permet des projets originaux, le programme n'est volontairement pas défini.	Suivi de l'opération exemplaire des Arrachis : nombre de logements, statuts, forme. Projets de maîtrise d'œuvre à faire suivre par un cabinet d'urbanisme qualifié.
	Implantation (dans les OAP) et construction prenant en compte les économies d'énergie	Suivi des permis de construire par la communauté de communes et examen de ce suivi tous les 3 ans.

S'appuyer sur la structure du territoire et la renforcer

En hiérarchisant dans le temps et dans l'espace, la construction des secteurs à urbaniser pour apporter une maîtrise et une cohérence dans l'évolution du territoire	La hiérarchisation est plutôt réussie , à la fois dans le temps en cernant les priorités mais aussi selon les lieux. Les communes ont intégré la notion de priorité et de choix avec une discussion préalable pour se déterminer, notamment à travers le PLH mais aussi dans le zonage (zones 1 et 2 AU, réserves foncières)	Tableau de bord à mettre en place avec suivi des constructions par lieu, par type, selon le statut et la forme. Examen de ce suivi (voir fiche 3.2 du PLH) tous les 3 ans.
	Secteurs à vocation activités : la logique est communautaire avec des zones d'activités uniquement dans les pôles.	Même type de suivi que pour les zones à vocation habitat.
	Secteurs à vocation équipement : la logique est plutôt communautaire, notamment pour les écoles.	Même type de suivi que pour les zones à vocation habitat.
En exploitant le potentiel existant des logements vacants, du bâti traditionnel agricole, des résidences secondaires pour accueillir une population nouvelle	Volonté réaliste d'investir dans cette réhabilitation en mesurant la difficulté à mobiliser le parc existant : souvent en très mauvais état (avec un fort coût d'intervention) et simplement, le montant global plus élevé que pour construction neuve. Cependant, la transformation des bâtiments existants fait partie de la politique logement et est prévue dans le règlement, y compris pour les bâtiments isolés.	Mise en place d'opération d'amélioration de l'habitat ciblée avec examen au bout de 3 ans des résultats (voir fiche 3.3 du PLH)
En évitant l'agrandissement des réseaux, notamment d'assainissement	Pas d'agrandissement des réseaux sinon pour des régularisations d'état existant (protection contre l'incendie); diversification des modes de transport (circulations douces, transports en commun, co-voiturage, électro-mobilité)	Tableau de bord avec le suivi des travaux notamment des interconnexions et des recherches de synergies à partir des ressources sur place (mares, lieux de transition entre les transports, bornes de recharges...)
	Diversification des modes de transport (circulations douces, transports en commun, co-voiturage, électro-mobilité)	
En diminuant la rétention foncière	Cette politique existe déjà mais en favorisant la seule accession par la collectivité. Elle est développée avec l'extension des zones AU et des orientations d'aménagement et de programmation avec de vrais schémas de fonctionnement. Pas de politique foncière définie sur le fond : ZAC, ZAD,... Le portefeuille foncier des communes est largement pourvu.	Tableau de bord avec le suivi des opérations utilisant le droit de préemption urbain, bilan à faire au bout de 3 ans.

Mettre en valeur les espaces agricoles, naturels et forestiers

<p>En limitant l'extension des zones d'activités aux zones agricoles d'enjeu mineur</p>	<p>Pas de nouvelles zones d'activités en dehors de celles déjà existantes. Cependant, ces zones d'activités sont situées sur des terres agricoles. A l'inverse, leur situation est guidée par une bonne desserte routière et en réseau électronique et la proximité des pôles, une amorce d'activités existantes.</p>	<p>Suivi de la consommation des terrains par ces zones d'activités : avec le type d'entreprise qui s'installe, sa demande en surface, la réalisation effective, le nombre d'emplois créés et l'aspect qualitatif.</p>
<p>En apportant une attention particulière aux espaces de contacts entre usage agricole et usage résidentiel</p>	<p>Cette préoccupation traverse le PLU depuis les enjeux du diagnostic, le PADD, le zonage, les orientations d'aménagement. Un vrai soin est apporté à ces contacts dans le padd et le zonage : chemin, rivière, jardin, distance... Les parcelles cultivées gardent une forme utilisable.</p>	<p>Suivi des permis de construire dans le temps, avec localisation et bilan au bout de 3 ans.</p>
<p>En respectant les corridors existants de déplacements faunistiques et floristiques</p>	<p>Le PLU marque son attachement au circuit de l'eau : rivières, rus, vallées mais aussi eaux pluviales depuis le PADD, les orientations d'aménagement et le règlement.</p>	
	<p>Le PLU marque son attachement à la présence de la forêt, des bois, des arbres isolés : depuis le PADD, les orientations d'aménagement et le zonage.</p>	
<p>En réalisant un réseau de chemins de randonnées et de points de vue permettant d'apprécier les qualités paysagères et environnementales des sites</p>	<p>Dans le PLU, il n'y a pas constructions sur les secteurs écologiquement intéressants, ni sur les couloirs écologiques repérés. La cohérence est forte entre le PADD et le règlement et le zonage.</p> <p>Ces chemins ont donné lieu à de nombreuses discussions qui révèlent les tensions entre un monde agricole utilisateur des chemins comme outils de travail et les randonneurs présents le temps des loisirs. A travers le PADD, puis en gardant les continuités dans le zonage et en intégrant ces cheminements comme leur interconnexion dans les orientations d'aménagement et de programmation, ce point de friction est amélioré par le PLU.</p>	<p>Mise en place d'une animation avec comme pistes possible : participation de la communauté de communes à l'organisation de randonnées et/ou à des opérations d'entretien, proposition de rachat auprès des associations foncières à l'amiable pour rendre ces chemins publics ?</p>

3. LES IMPACTS DU PLUI SUR LES GAZ À EFFET DE SERRE ET LE RÉCHAUFFEMENT CLIMATIQUE

Le territoire du Bellegardois n'est pas plus qu'un autre émetteur de gaz à effet de serre. Peu d'entreprises émettrices, avec absence de cimenteries, d'industrie pétro-chimique, sidérurgique... Au contraire, une grande partie du territoire est boisé.

Cependant, l'agriculture reste «traditionnelle» dans ses méthodes de travail, avec notamment le recours aux intrants chimiques et, sans doute une pauvreté du sol en matière organique qui ne peut jouer un rôle de stockage de carbone.

De plus son caractère rural induit des comportements individuels qui produisent des gaz à effet de serre :

- À travers l'habitat, son ancienneté et souvent sa mauvaise isolation corollaire,
- La dispersion de cet habitat et les transports individuels en automobile qui en résultent notamment.
- Les déchets industriels et ménagers sont très peu traités sur place, induisant de nouveaux transports et une incinération finale.

Cependant, une hiérarchie du territoire existe. L'habitat est regroupé majoritairement autour des 2 pôles structurants, puis autour des bourgs ruraux. Une politique de restauration a déjà eu lieu sur cet habitat.

Il existe de plus un équilibre entre les emplois et le nombre d'habitants sur le territoire. Cet équilibre minore les déplacements domicile - travail.

Enfin, les réseaux de transports en commun et de circulations douce existent et sont de bonne qualité.

Le PLUi va favoriser l'implantation de nouveaux

habitants sans pour autant avoir d'effet mécanique d'augmentation des gaz à effets de serre, et par conséquent influencer sur le réchauffement climatique. Le PLUi s'appuie sur la structure de territoire en la renforçant :

- Ce sont les pôles structurants qui accueilleront le plus de nouveaux habitants, réduisant leur dispersion.
- Une priorité est donnée à la réhabilitation du bâti existant.
- L'équilibre emplois - habitants sera préservé et les zones d'activités ne pourront se développer que dans le pôles.

Un axe de développement du PADD est la recherche d'énergies renouvelables produites localement et la valorisation sur place des déchets. Plus particulièrement, la communauté du Bellegardois accorde une place dans sa réflexion à l'exploitation et à la valorisation de la forêt comme source de matière première et de bois de chauffage, réduisant ainsi le circuit d'approvisionnement en énergie. Dans le domaine agricole, le projet promeut les circuits courts, les mises en relations directes entre les producteurs et les consommateurs.

Pour les transports, le PLUi, prolonge la politique département de mise en réseau :

- Amélioration du réseau des transports en commun
- Développement de la multimodalité : avec l'implantation de stationnements de rabattement sur les transports en commun ou de co-voiturage, aires d'attente, abris-vélos ;
- Développement des circulations douces dans les nouveaux quartiers, entre les quartiers et entre les villages ainsi que d'un réseau à l'échelle communautaire.
- Enfin, développement de bornes de recharge pour

le véhicules hybrides et électriques.

4. LES IMPACTS DU PLUI SUR L'EAU

> Eau potable et eaux souterraines

L'eau potable est de bonne qualité sur le territoire. Pourtant, les aquifères sont peu profonds sur le territoire et sujet à des grandes variations saisonnières. L'eau est puisée à 4 sources et distribuée par plusieurs réseaux. La qualité des ces réseaux a été un atout dans les choix et le maintien d'une hiérarchie de développement sur le territoire.

Aucune nouvelle implantation d'habitat n'est située à proximité des captages. Chaque captage est en zone A ou N ; en zone A, la création d'étangs est interdite. Les autres interdictions ; campings, activités utilisant des produits polluants sont fixés par les arrêtés de déclatation d'utilité publique.

Aucun projet n'affecte à priori les eaux souterraines.

> Eaux de surface

L'eau de surface est de qualité moindre, notamment à cause de la pollution d'origine agricole : rivières, mares, davantage que par la pollution d'origine industrielle. De plus, les pratiques agricoles et le drainage des terres fragilisent la ressource en eau et menacent les débits d'étiages de la Bezonde et de l'Huillard (source : SAGE).

Les zones humides sont localisées dans les parties amont : mare de la forêt d'Orléans, étangs des Hautes Sœurs (Ouzouer) et prairie humide des Deux Œuvres (Beauchamps) dans un paysage boisé ou bocager, avec une agriculture moins intensive, à l'écart des secteurs urbanisés ou en voie de l'être et sont par conséquent plutôt protégées de ces aléas.

Le PLUi accorde une place importante à ces eaux qui sont un trait majeur du territoire : eaux de pluie eaux de surface. Leur gestion dans les quartiers à venir : rétention, infiltration, participation à la vie collective est un des axes du projet d'aménagement et de développements durables.

> Eaux usées

Les eaux usées sont généralement bien traitées dans les équipements existants ; tous les pôles et plusieurs communes sont équipées et les traitements individuels ne sont pas de manière globale problématiques.

Les accroissements de population sont liés aux pôles puis aux bourgs équipés. Les zones d'activités sont elles aussi dans les pôles et bien équipées en système dépuratif.

5. LA PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DE L'AIR

La qualité de l'air est bonne, correspondant à celle d'un territoire rural, en partie boisé, sans industrie polluante marquante. Les règles d'implantation des installations classées et des élevages en particulier respecteront les normes en vigueur notamment les distances par rapport à l'habitat.

Le PLUi ne modifie pas cet équilibre sur la qualité de l'air ; il tend à minimiser les déplacements ainsi qu'à rendre moins nécessaire l'utilisation de la voiture individuelle. Il promeut une diversification des déplacements avec de multiples interconnexions entre les modes de transports ainsi que l'extension des modes de transports possibles.

6. LA PRÉSERVATION DES RESSOURCES NATURELLES, DU SOL ET DU SOUS-SOL

> Ressources naturelles

Le territoire est riche de son patrimoine naturel.

Le site **Natura 2000 "Forêt d'Orléans"** est voisin du Bellegardois Il est doublé en partie et prolongé par la **Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique « Massif forestier d'Orléans »**.

Seule la commune de Nesploy est riveraine de ces 2 sites et aucun développement d'activité ni d'habitat, ni même de trafic automobile n'est attendu dans cette direction Ouest. La Forêt d'Orléans est en partie amont du territoire, du côté des vents dominants d'Ouest ; la circulation de l'eau issue des bourgs ne l'affectera pas.

Le site, et son prolongement est classé en zone naturelle N strict.

Le site **Natura 2000 "Forêt d'Orléans et Périphérie"** concerne en particulier Ouzouer-sous-Bellegarde, avec l'étang des Hautes Sœurs. Elle recouvre peu ou prou la **ZNIEFF « Etangs des Hautes Sœurs »**.

Le site est assez proche de Bellegarde et de la zone d'activités (1 kilomètre à vol d'oiseaux). Il en resté isolé par une ceinture agricole, qui ne sera pas construite.

Aucune route ne mène d'un lieu à l'autre. Le site est à l'écart des voies et d'un accès plutôt difficile. L'ancienne voie ferrée, dont le rôle est affirmé dans l'orientation d'aménagement et de programmation, isole le quartier futur des Arrachis. Les anciens plans d'eau toujours alimentés du parc aujourd'hui disparu du château, sont toujours

accompagnés de bouquets d'arbres et contribuent également à mettre à distance. Enfin, même si la différence d'altitude est ténue, le bassin versant alimentant l'étang des Hautes Sœurs est parallèle est celui de l'ouest de Bellegarde et de la zone d'activités qui convergent directement vers l'Egouement. Il n'y aura pas de mélange d'eau de ruissellement : le lieu ne devrait pas être affecté par l'activité et l'habitat voisin.

Le site et ses prolongements sont classés en zone N strict, et entourés de zones classées A.

La ZNIEFF «Prairie des deux Œuvres» située sur la commune de Beauchamps, le long de l'Huillard, à plus de 2 km du village. Aucun projet ne l'affecte. Le quartier de la Morinne, sur la commune d'Auvilliers est proche, mais isolé par son bois ; son accroissement ne sera dû qu'à la construction des dernières parcelles encore libres. Les eaux pluviales sont rejetées en aval de la prairie ; les eaux usées sont traitées par une station d'épuration en bon état.

Le site est classé agricole et naturel : son caractère de prairie est dû à la fauche régulière qui a lieu annuellement. Le creusement de plan d'eau, dans chacune des zones, n'y est pas autorisé.

La ZNIEFF «Chaîne des étangs du May et de Piquereau» n'écorne qu'une toute petite partie de la commune de Beauchamps. Elle est à l'écart du village et des habitations de manière générale, des routes en particulier, non concernée par les bassins versants des secteurs d'extension. Les surfaces impliquées sont en zone N strict, entourées de zones agricoles. Le PLUi n'aura pas d'influence sur la qualité de cette ZNIEFF.

De plus le **patrimoine vernaculaire et usuel** : ensemble de haies, arbres de champs, petites parcelles bocagères n'est pas concerné par les secteurs de développement. Ces derniers restent en bordure des zones urbaines ou à l'intérieur des tissus déjà construits, là où les milieux, les espèces présentes sont les plus banales.

Les axes de développement du PADD bien retranscrits par la cartographie du intègre les **continuités écologiques**. Celles-ci restent à l'écart des secteurs de développement. Les bases de ces continuités : ensemble de bois, bosquets, ripisylves, cours d'eau... sont en zone naturelle sur le zonage, ou à défaut, en zone agricole. Aucun aménagement, ou emplacement réservé pour un aménagement futur ne vient sectionner ces continuités.

> Sol et sous sol

Le projet d'aménagement et de développements durables accorde une valeur au sol agricole, à travers sa non-constuction mais aussi en tant que richesse.

Aucune carrière ou exploitation souterraine n'est prévue dans le PLU.

Aucun projet d'infrastructure routière nouvelle n'affecte le territoire.

L'augmentation programmée de la population sera d'abord sur des terrains à l'intérieur des tissus urbains et peu sont en activités agricole, à part l'élargissement de la zone d'activités de Ladon.

7. L'AMÉLIORATION DES PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES, LA MAÎTRISE DE L'ÉNERGIE ET LA PRODUCTION ÉNERGÉTIQUE A PARTIR DES SOURCES RENOUVELABLES

La recherche et la diversification des sources d'énergie : biomasse, éolien, solaire est un objectif du projet d'aménagement et de développements durables.

Le règlement conditionne ces nouvelles installations au respect de l'environnement et du paysage du Bellegardois. En zone A, ces installations devront être à proximité des bâtiments pour ne pas créer de nouvelles constructions détachées du bâti, consommatrice d'espace agricole.

La communauté a un territoire en partie boisé: l'usage de cette source d'énergie à partir du bois et la transformation sur place est inscrit spécifiquement dans les objectifs du PADD. De plus, le développement de formations liées à cette filière avec le Centre de Formation d'Apprentis est une préoccupation du Bellegardois.

L'accroissement mesuré de population est basé sur la construction neuve, qui obéit à la réglementation en cours, notamment en matière d'isolation thermique (RT 2012). Elle sera aussi sur la base de la réhabilitation du parc ancien qui, par conséquent, deviendra moins dépensier en énergie.

8. RESUMÉ

Le PLU va se concrétiser par la création de zones d'urbanisation aux dépens de terres agricoles : zones d'activité ou d'habitat. Cependant, le mouvement amorcé par ce document intercommunal marque un net ralentissement de la consommation de terres. Il marque également une inflexion dans le mode d'habiter sur le territoire.

En premier lieu, il est une réflexion globale, à l'échelle de 12 communes ; il cohérent avec le SCoT et compatible avec les lois Grenelle.

Les objectifs plus qualitatifs que quantitatifs mis en place au PADD sont déclinés de manière cohérente tout au long du document : l'impact du projet est très mesuré sur l'environnement. Des solutions, pour l'eau ou pour les bois par exemple, corrigent même ces impacts pour retrouver une démarche plus cohérente avec les qualités du territoire.

PARTIE III : ANNEXES DU RAPPORT DE PRÉSENTATION

1. SURFACES URBANISÉES SUR LES PÉRIODES 2000-2004 ET 2005- 2009

Méthode : localisation des permis de construire et vérification d'après photo-aérienne

Source : liste communale des demandes d'autorisation d'urbanisme, cadastre.gouv.fr et géoportail.gouv.fr

	Emprise des parcelles construites entre 2000 et 2004						Emprise des parcelles construites entre 2005 et 2009					
	Total	Terre déjà urbanisé	Terre agricole ou naturelle	à vocation ...			Total	Terre déjà urbanisé	Terre agricole ou naturelle	à vocation ...		
			d'habitat	d'équipe ment	d'activité				d'habitat	d'équipe ment	d'activité	
Auvilliers	0,9	0,6	0,3	0,6	0,0	0,3	3,8	1,3	2,5	1,1	0,2	2,5
Beauchamps	3,7	0,6	3,1	2,9	0,0	0,8	4,6	0,2	4,4	1,6	0,0	3,0
Bellegarde	2,3	2,3	0,0	2,3	0,0	0,0	1,4	1,4	0,0	1,3	0,0	0,1
Chapelon	0,8	0,3	0,5	0,5	0,0	0,3	0,2	0,0	0,2	0,2	0,0	0,0
Frévilles	3,5	0,0	3,5	0,8	0,0	2,7	1,2	0,0	1,2	1,2	0,0	0,0
Ladon	3,9	2,2	1,7	3,3	0,1	0,5	2,7	1,6	1,1	2,4	0,0	0,3
Mézières	0,8	0,4	0,4	0,1	0,0	0,7	0,4	0,0	0,4	0,0	0,0	0,4
Moulon	1,4	0,2	1,2	1,2	0,0	0,2	1,8	0,4	1,4	1,6	0,0	0,2
Nesploy	1,7	0,6	1,1	1,0	0,3	0,4	2,6	0,8	1,8	0,8	0,6	1,2
Ouzouer	1,1	0,4	0,7	0,4	0,6	0,1	1,6	0,1	1,5	1,5	0,0	0,1
Quiers	6,3	3,7	2,6	5,4	0,0	0,9	5,4	2,2	3,2	3,4	1,0	1,0
Villemoutiers	1,7	0,4	1,3	0,4	0,4	0,9	1,5	0,5	1,0	0,8	0,0	0,7
CC BELL	28,1	11,7	16,4	18,9	1,4	7,8	27,2	8,5	18,7	15,9	1,8	9,5

2. DÉTAILS CHIFFRÉS DE LA PARTIE POPULATION, FONCTIONNEMENT DU MARCHÉ LOCAL DU LOGEMENT ET CONDITIONS D'HABITAT

Le renouvellement du parc de logement

Parc de logements total / 2008	-	Parc de logements total / 1999	=	Variation du parc entre 1999 et 2008
3638	-	3350	=	288
Nb de logements construits (commencés) entre 1999 et 2008 inclus	-	Variation du parc de logements entre 1999 et 2008	=	Variation du stock de logement hors construction nouvelle
301	-	288	=	13

Le desserrement des ménages

Nombre de résidences nécessaires si la taille des ménages de 2008 était atteinte en 1999	-	Résidences principales en 1999	=	Logements nécessaires au desserrement
2564	-	2564	=	0

La croissance démographique

Nombre de logements construits entre 2000 et 2008	-	Logements renouvelés	-	Besoins liés au desserrement des ménages	+	Logements sortis de la vacance ou des résidences secondaires	=	Logements pour la croissance démographique
301	-	13	-	0	+	97	=	385

Le point d'équilibre

Logements renouvelés	+	Besoins liés au desserrement des ménages	-	Logements sortis de la vacance ou des résidences secondaires	=	Logements pour la croissance démographique
13	+	0	-	97	=	84

Mode de calcul de l'utilisation du parc de logement existant et de la construction neuve, selon la méthode Guy TAIEB.

Évolution du prix moyen des terrains à bâtir de 2001 à 2011

Niveau géographique	indicateurs	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
LOIRET	volume stats	1 106	1 078	1 163	1 117	1 230	1 328	1 103	1 062	821	946	704
	prix moyen de vente	32 081 €	34 737 €	36 970 €	41 540 €	43 267 €	54 951 €	61 260 €	66 839 €	65 738 €	62 878 €	64 124 €
	prix median de vente	30 490 €	34 879 €	35 063 €	38 875 €	37 000 €	49 780 €	57 985 €	60 000 €	61 000 €	58 650 €	60 000 €
	prix moyen au m²	24 €	27 €	29 €	31 €	33 €	45 €	53 €	62 €	65 €	70 €	66 €
	prix median au m ²	28 €	32 €	34 €	33 €	36 €	50 €	60 €	70 €	78 €	81 €	72 €
AGGLOMÉRATION MONTARGOISE	volume stats	46	69	51	74	48	91	81	152	95	94	67
	prix moyen de vente	20 595 €	21 436 €	22 635 €	26 969 €	34 500 €	40 237 €	49 394 €	49 961 €	51 073 €	52 358 €	49 622 €
	prix median de vente	20 566 €	19 818 €	22 867 €	23 735 €	30 495 €	41 500 €	45 000 €	49 200 €	51 485 €	52 750 €	50 000 €
	prix moyen au m²	15 €	16 €	19 €	20 €	28 €	38 €	47 €	60 €	65 €	59 €	45 €
	prix median au m ²	17 €	17 €	21 €	23 €	35 €	42 €	51 €	68 €	76 €	74 €	52 €
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU BELLEGARDOIS	volume stats	14	16	24	24	37	16	<5	<5	<5	<5	6
	prix moyen de vente	16 007 €	16 509 €	15 174 €	18 351 €	19 269 €	19 579 €					38 323 €
	prix median de vente	18 218 €	18 300 €	16 668 €	15 645 €	19 000 €	19 599 €					37 500 €
	prix moyen au m²	16 €	12 €	10 €	10 €	14 €	17 €					38 €
	prix median au m ²	19 €	16 €	15 €	11 €	16 €	19 €					40 €
BELLEGARDE	volume stats	7	8	7	7	5	<5			<5		<5
	prix moyen de vente	20 744 €	17 380 €	14 067 €	21 000 €	14 016 €						
	prix median de vente	19 285 €	19 175 €	17 383 €	18 050 €	17 500 €						
	prix moyen au m²	20 €	18 €	18 €	17 €	16 €						
	prix median au m ²	19 €	19 €	19 €	19 €	16 €						
LADON	volume stats		<5	<5	5	5	<5			<5	<5	<5
	prix moyen de vente				21 234 €	21 659 €						
	prix median de vente				16 040 €	17 928 €						
	prix moyen au m²				11 €	16 €						
	prix median au m ²				11 €	14 €						
QUIERS-SUR-BÉZONDE	volume stats	6	<5	8	8	15	6	<5			<5	<5
	prix moyen de vente	11 688 €		15 956 €	14 818 €	17 912 €	20 729 €					
	prix median de vente	12 196 €		16 668 €	13 850 €	19 260 €	19 995 €					
	prix moyen au m²	12 €		13 €	8 €	22 €	28 €					
	prix median au m ²	13 €		22 €	9 €	30 €	30 €					
AUTRES COMMUNES DE LA CC DU BELLEGARDOIS	volume stats	<5	<5	8	<5	12	<5	<5	<5	<5	<5	<5
	prix moyen de vente			15 161 €		22 158 €						
	prix median de vente			14 864 €		19 410 €						
	prix moyen au m²			6 €		9 €						
	prix median au m ²			6 €		9 €						

Source : données PERVAL - notaire de France

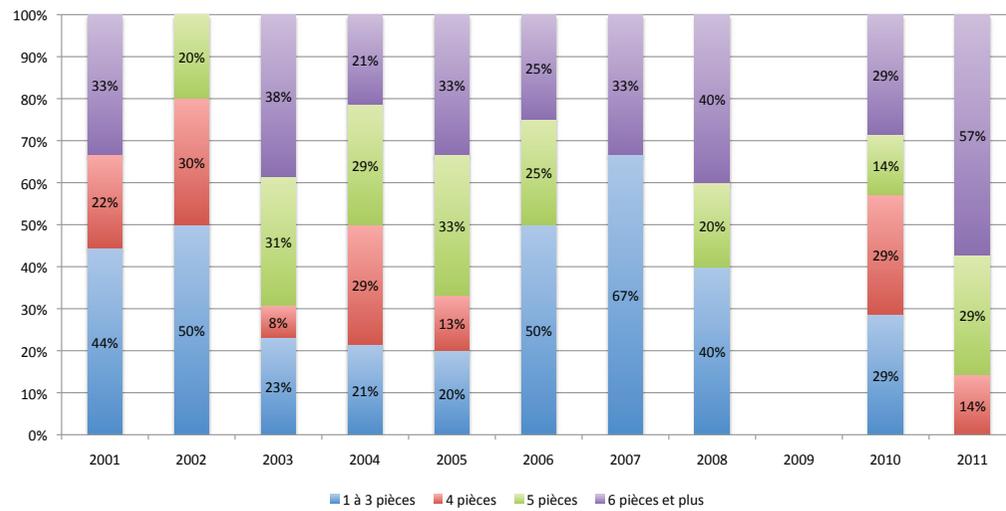
Catégories socioprofessionnelles des acquéreurs des terrains à bâtir sur les communes du Bellegardois, entre 2001 et 2011

Source : données PER-VAL - notaire de France

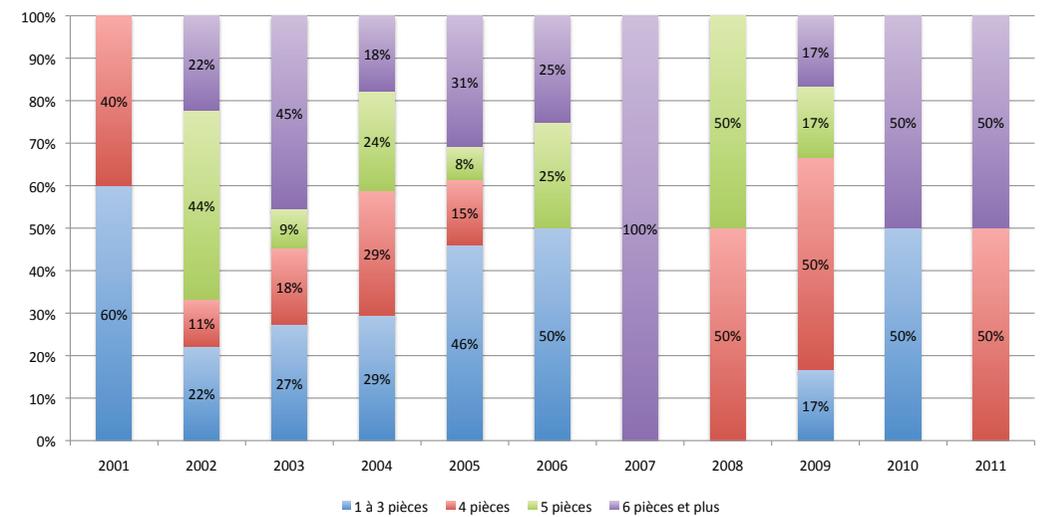
			2 001	2 002	2 003	2 004	2 005	2 006	2 007	2 008	2 009	2 010	2 011	
BELLEGARDE	agriculteur	volume total												
		volume total (%)												
	artisan /commerçant	volume total			<5				<5					
		volume total (%)			13%				25%					
	cadre supérieur	volume total	<5											
		volume total (%)	13%											
	profession	volume total	<5	<5	<5	<5	<5							
		volume total (%)	13%	20%	13%	29%	60%							
	employé	volume total	<5	<5					<5					
		volume total (%)	25%	20%			40%		25%					
ouvrier	volume total	<5	<5	<5	<5						<5		<5	
	volume total (%)	25%	30%	38%	43%						100%		100%	
retraité	volume total	<5	<5	<5	<5			<5						
	volume total (%)	25%	30%	38%	14%			50%						
autre/inactif	volume total				<5									
	volume total (%)				14%									
non renseigné	volume total	<5	<5	<5	<5	<5	<5	<5	<5					
	volume total (%)	11%	17%	11%	22%	17%	33%							
LADON	agriculteur	volume total						<5						
		volume total (%)						17%						
	artisan /commerçant	volume total		<5									<5	
		volume total (%)		50%									100%	
	cadre supérieur	volume total						<5						
		volume total (%)						17%						
	profession	volume total		<5	<5		<5	<5	<5	<5	<5	<5	<5	
		volume total (%)		50%	100%		17%	33%	100%	100%	100%	100%	100%	
	employé	volume total						<5						
		volume total (%)						17%						
ouvrier	volume total				5	<5	<5							
	volume total (%)				100%	17%	33%							
retraité	volume total					<5	<5							
	volume total (%)					17%	33%							
autre/inactif	volume total													
	volume total (%)													
non renseigné	volume total			<5		<5		<5	<5	<5				
	volume total (%)			67%		33%		50%	67%	50%				
QUIERS-SUR-BÉZONDE	agriculteur	volume total												
		volume total (%)												
	artisan /commerçant	volume total	<5	<5		<5	<5	<5						
		volume total (%)	14%	33%		33%	14%	13%						
	cadre supérieur	volume total	<5	<5			<5							
		volume total (%)	14%	17%			7%							
	profession	volume total	<5	<5	<5		<5	<5	<5					
		volume total (%)	14%	17%	25%		21%	50%	50%					
	employé	volume total	<5		<5	<5	<5	<5					<5	
		volume total (%)	14%		8%	22%	7%	13%					100%	
ouvrier	volume total	<5	<5	5	<5	6	<5	<5				<5		
	volume total (%)	29%	17%	42%	44%	43%	25%	50%				50%		
retraité	volume total	<5	<5	<5		<5								
	volume total (%)	14%	17%	17%		7%								
autre/inactif	volume total											<5		
	volume total (%)											50%		
non renseigné	volume total			<5	<5	<5					<5	<5		
	volume total (%)			8%	10%	7%						33%		
AUTRES COMMUNES DE LA CC DU BELLEGARDOIS	agriculteur	volume total					<5	<5		<5	<5		<5	
		volume total (%)					12%	25%		25%	50%		25%	
	artisan /commerçant	volume total			<5		<5				<5	<5		
		volume total (%)			11%		12%				25%	50%		
	cadre supérieur	volume total					<5		<5					
		volume total (%)					6%		25%					
	profession	volume total	<5	<5	<5	<5		<5			<5		<5	
		volume total (%)	100%	25%	44%	33%		25%			25%		25%	
	employé	volume total		<5		<5	<5	<5			<5		<5	
		volume total (%)		25%		17%	18%	25%			25%		25%	
ouvrier	volume total		<5	<5	<5	7			<5			<5		
	volume total (%)		50%	44%	50%	41%			100%			100%		
retraité	volume total					<5								
	volume total (%)					12%								
autre/inactif	volume total													
	volume total (%)													
non renseigné	volume total					<5	<5	<5	<5			<5		
	volume total (%)					6%	33%	33%	20%			50%		

Évolution du nombre de pièces des transactions concernant les maisons anciennes, période 2001-2011

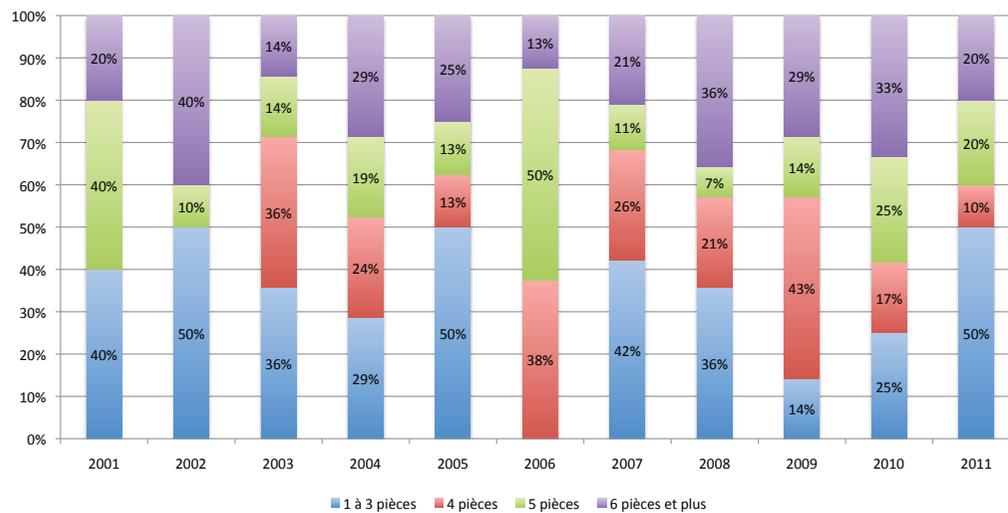
à Bellegarde



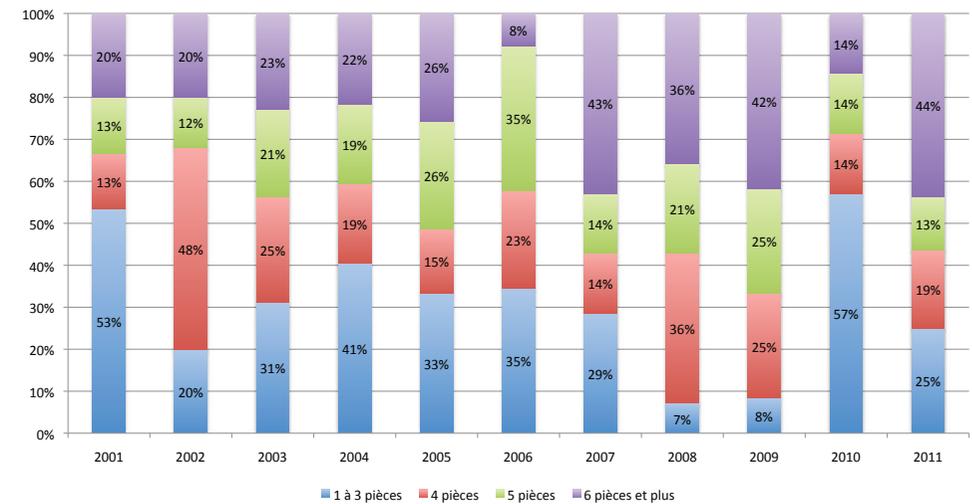
à Quiers-sur-Bezonde



à Ladon

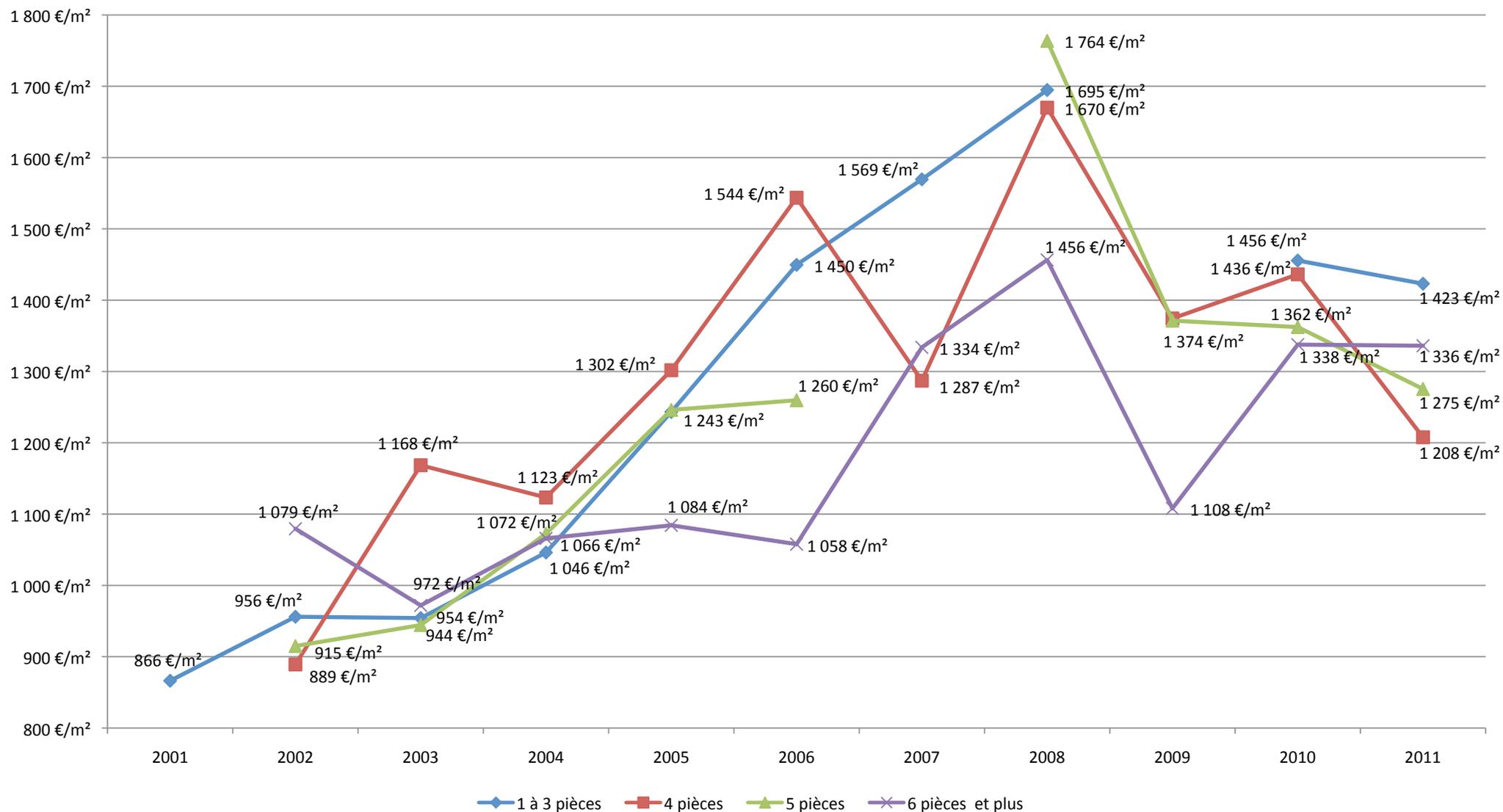


sur les autres communes de la communauté de communes



Source : données PERVAL - notaire de France

Évolution des prix au m² des maisons anciennes en fonction du nombre de pièces par logements dans le Bellegardois, période 2001-2011

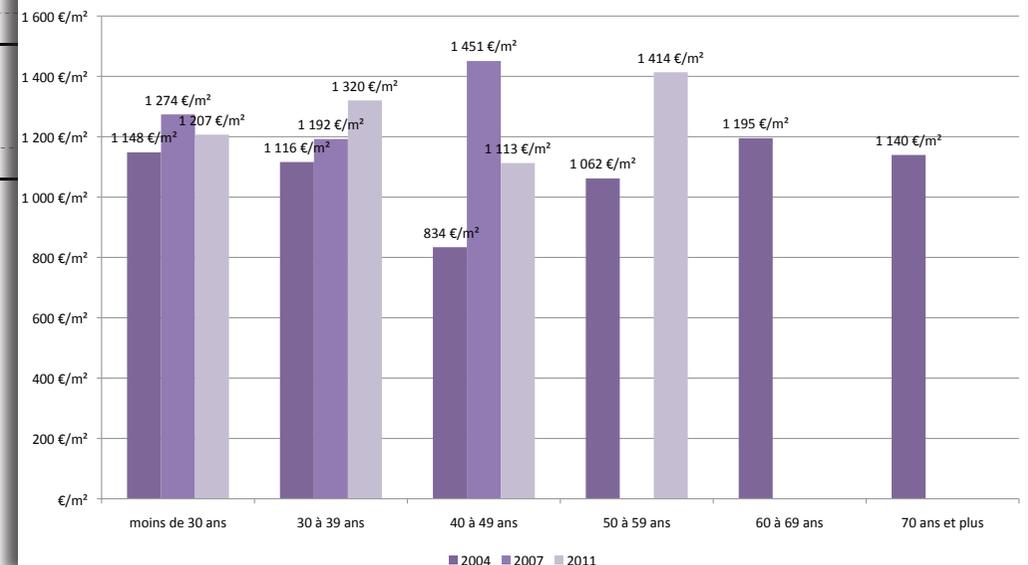


Source : données PERVAL - notaire de France

Évolution des prix et des surfaces des transactions concernant les maisons anciennes par âge des acquéreurs, période 2001-2011

CC DU BELLEGARDOIS		2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
moins de 30 ans	volume total	6	10	8	16	13	9	9	7	6	6	8
	prix moyen de vente	60 812 €	72 450 €	88 034 €	98 215 €	99 675 €	121 452 €	112 817 €	141 257 €	117 117 €	138 583 €	126 875 €
	surface habitable moyenne	79 m ²	75 m ²	82 m ²	86 m ²	81 m ²	81 m ²	89 m ²	100 m ²	101 m ²	96 m ²	105 m ²
	prix / m ² SHAB moyen	768 €/m²	967 €/m²	1 079 €/m²	1 148 €/m²	1 228 €/m²	1 491 €/m²	1 274 €/m²	1 415 €/m²	1 163 €/m²	1 444 €/m²	1 207 €/m²
30 à 39 ans	volume total	11	16	30	29	21	16	7	9	9	13	11
	prix moyen de vente	68 048 €	85 281 €	94 180 €	101 456 €	123 931 €	112 303 €	104 086 €	158 556 €	144 478 €	141 088 €	165 989 €
	surface habitable moyenne	87 m ²	87 m ²	99 m ²	91 m ²	108 m ²	104 m ²	87 m ²	106 m ²	108 m ²	100 m ²	126 m ²
	prix / m ² SHAB moyen	785 €/m²	986 €/m²	952 €/m²	1 116 €/m²	1 143 €/m²	1 081 €/m²	1 192 €/m²	1 502 €/m²	1 339 €/m²	1 405 €/m²	1 320 €/m²
40 à 49 ans	volume total	7	13	16	18	18	10	10	12	8	<5	7
	prix moyen de vente	85 163 €	81 277 €	105 350 €	93 609 €	135 830 €	119 080 €	148 571 €	151 614 €	140 429 €		134 643 €
	surface habitable moyenne	106 m ²	96 m ²	104 m ²	112 m ²	110 m ²	97 m ²	102 m ²	104 m ²	120 m ²		121 m ²
	prix / m ² SHAB moyen	805 €/m²	846 €/m²	1 014 €/m²	834 €/m²	1 233 €/m²	1 231 €/m²	1 451 €/m²	1 454 €/m²	1 173 €/m²		1 113 €/m²
50 à 59 ans	volume total	<5	5	14	9	11	7	<5	<5	<5	9	5
	prix moyen de vente		89 637 €	103 569 €	107 248 €	107 169 €	153 286 €				113 222 €	173 600 €
	surface habitable moyenne		79 m ²	94 m ²	101 m ²	86 m ²	89 m ²				81 m ²	123 m ²
	prix / m ² SHAB moyen		1 129 €/m²	1 098 €/m²	1 062 €/m²	1 248 €/m²	1 720 €/m²				1 394 €/m²	1 414 €/m²
60 à 69 ans	volume total	<5	5	5	7	<5	<5	<5	<5	<5	<5	3
	prix moyen de vente		99 299 €	115 879 €	108 365 €							
	surface habitable moyenne		82 m ²	104 m ²	91 m ²							
	prix / m ² SHAB moyen		1 208 €/m²	1 114 €/m²	1 195 €/m²							
70 ans et plus	volume total	<5	<5	<5	6	<5	<5	<5			<5	1
	prix moyen de vente				110 155 €							
	surface habitable moyenne				97 m ²							
	prix / m ² SHAB moyen				1 140 €/m²							
non renseigné	volume total	<5	<5	11	7							
	prix moyen de vente			95 283 €								
	surface habitable moyenne			95 m ²								
	prix / m ² SHAB moyen			1 003 €/m²								

Prix moyen au m² en fonction de l'âge des acquéreurs pour les années 2004, 2007 et 2011



3. ACCIDENTOLOGIE EN CHIFFRE

D'après les chiffres édités dans le diagnostic du SCoT du Pays de Beauce Gâtinais en Pithiviers pour la période 2001 à 2006 (source DDE 45), il a été recensé entre le 1er janvier 2001 et le 30 novembre 2006, 33 accidents sur le Bellegardois (soit une moyenne de 5,5 accidents par an).

Ces 33 accidents ont fait 50 victimes dont 8 tués, 10 blessés hospitalisés et 32 blessés non hospitalisés. 34 personnes victimes d'un accident mais ressortant indemnes sont dénombrées.

Les chiffres plus récents (2004 - 2008) fournis par le Conseil Général du Loiret, comptabilisent 22 accidents en quatre ans, comprenant 39 véhicules 75 % concerne des véhicules légers ; 15 % des cyclo-moteurs et motocyclettes. 1 tracteur routier avec semi-remorque est dénombré. **La majorité des accidents concerne des habitants du secteur.**

Le nombre moyen d'accidents par an semble régressé, à l'inverse de leur gravité qui semble s'accroître. En effet, le nombre de tués et de blessés hospitalisés représente 51 % des victimes entre 2004 et 2008 (8 tués et 13 blessés hospitalisés), alors qu'il n'atteignait que 36 % sur la période 2001 - 2006.

Sur la période 2001 - 2006, le territoire du Bellegardois concentre 8 % des 410 accidents recensés sur le territoire du Pays de Beauce Gâtinais en Pithiviers sur la période 2001 - 2006 ; et seulement 5 % des 625 victimes.

À l'échelle de la communauté de communes, 27 % des accidents sont concentrés sur Quiers-sur-Bezone et 24 % sur Ladon.

	Nombre d'accidents	Nombre de victimes			
		Tués	BH	BNH	Indemnes
Quiers	9	3	2	5	4
Ladon	8	1	4	8	6
Villemoutiers	5	1	1	9	7
Bellegarde	3	0	1	5	5
Auvilliers	2	0	0	2	3
Beauchamps	2	0	0	2	2
Fréville	1	2	1	0	0
Mézières	1	0	1	0	4
Moulon	1	1	0	0	0
Nesploy	1	0	0	1	3
Chapelon	nc	nc	nc	nc	nc
Ouzouer	nc	nc	nc	nc	nc
Totaux de la CC Bell	33	8	10	32	34
Totaux du Pays de Beauce Gâtinais en Pithiviers	410	81	241	303	322

Figure 1 / Répartition des accidents par commune sur le territoire de la communauté de communes pour la période du 01/01/2001 au 31/11/2006, source : diagnostic du SCoT, 2010 d'après les données DDE 45

BH : Blessé hospitalisé

BNH : blessé non hospitalisé

4. MOBILITÉS PROFESSIONNELLES PAR COMMUNE

Ces diagrammes présentent le poids des lieux de travail des actifs du territoire par commune. Ils ont été réalisés à partir des chiffres du recensement de la population réalisé en 2007 par l'INSEE.

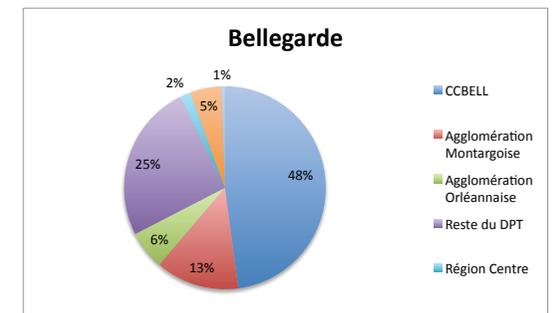
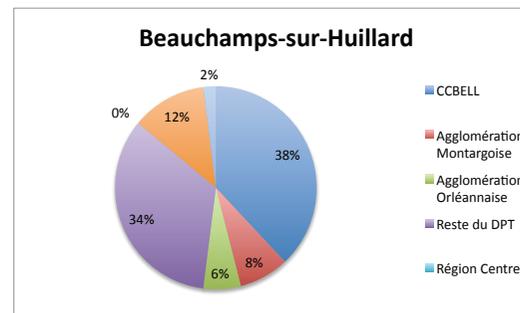
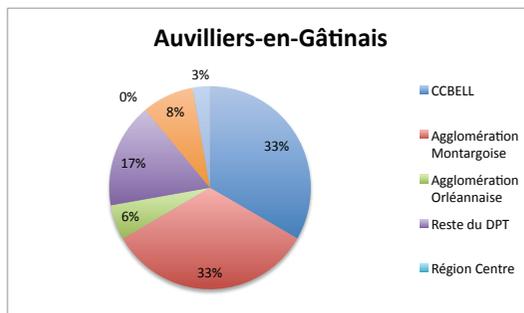
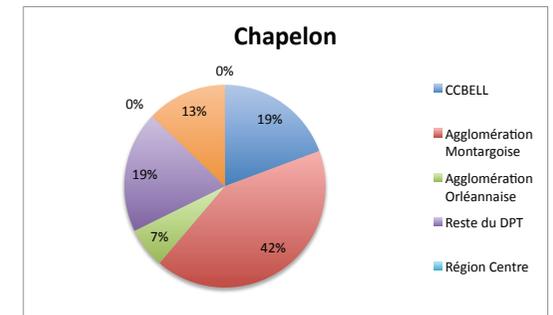
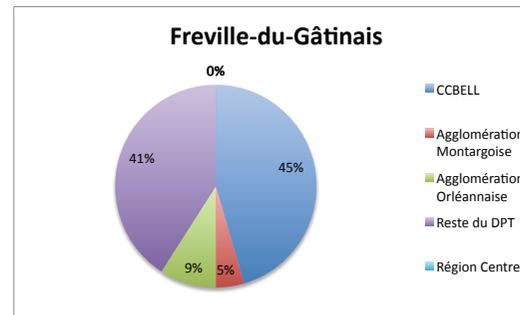
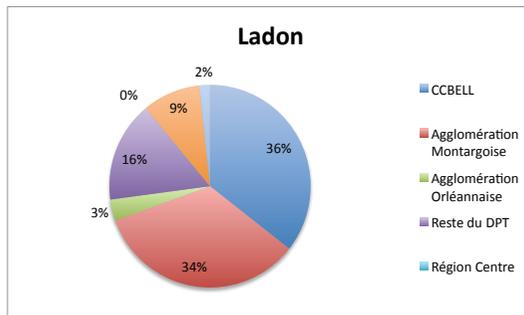
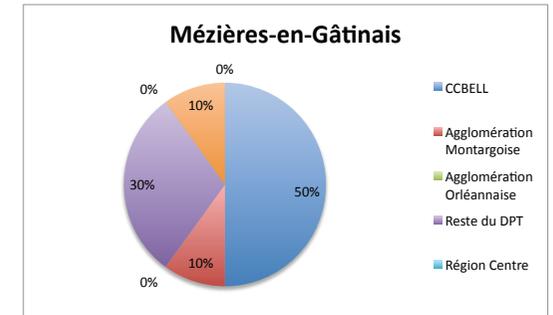
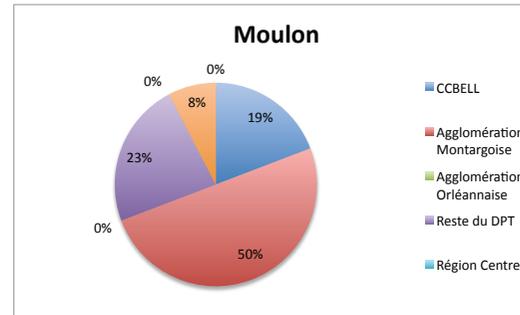
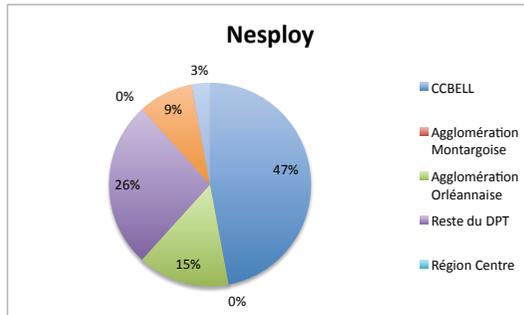
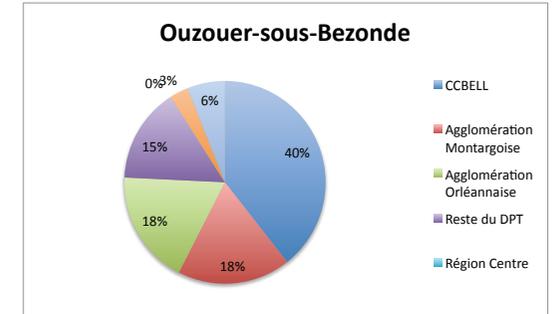
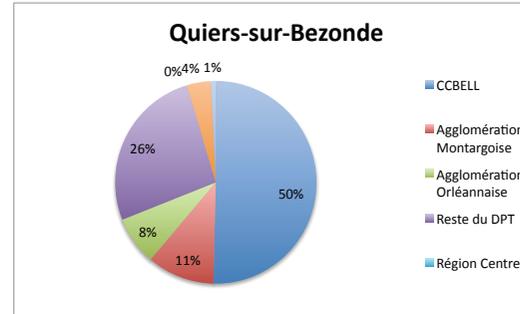
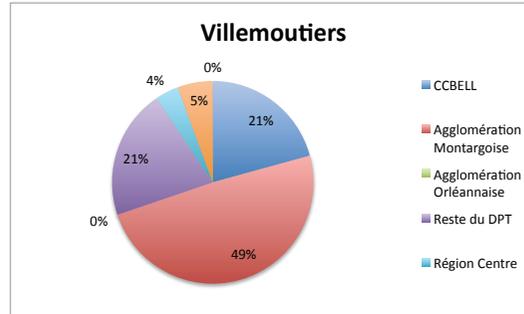


Figure 1 / Diagramme reflétant le lieu de travail des actifs ayant un emploi résidant sur chaque commune, source : INSEE, RP 2007

5. BILAN DES RÉSEAUX PAR COMMUNE

Mise à jour : 01 mars 2012

Ces tableaux présentent le bilan des réseaux par commune.

		Auvilliers	Beauchamps	Bellegarde	Chapelon	Fréville	Ladon
eau potable	plan	oui	oui, avec des précisions à apporter sur les tracés	oui	oui	oui	oui
	capacité, diamètres	oui	oui	oui	oui	oui	oui
	analyse sanitaire	oui	oui	oui	non, présence de mercure	oui	oui
	cessionnaire	Syndicat d'Auvilliers, Beauchamps, Ouzouer, Chailly et Presnoy > Lyonnaise des eaux	Syndicat d'Auvilliers, Beauchamps, Ouzouer, Chailly et Presnoy > Lyonnaise des eaux	GIVB > Lyonnaise des eaux	Syndicat de la région de Mignières > Lyonnaise des eaux	SIAEP Boiscommun	Lyonnaise des eaux
incendie	plan	oui	oui	oui	oui	oui	oui
	diamètres et capacités	oui	oui	oui	oui	oui	oui (tableau)
assainissement	plan	oui	oui	oui	oui	assainissement non collectif. Étude du zonage présente	oui
	capacité réseau	1 réseau unitaire (bourg) un réseau séparatif (Morine)	oui	oui	oui		oui
	station épuration, localisation, analyse	oui, 2 stations : bourg (obsolète) et Morine (OK)	oui	oui	oui		station localisée, pas d'analyse
	cessionnaire	Lyonnaise des eaux	commune	GIVB > Lyonnaise des eaux	commune		Lyonnaise des eaux

Mise à jour : 01 mars 2012		Mézières	Moulon	Nesploy	Ouzouer	Quiers	Villemoutiers
eau potable	plan	oui	oui	oui	oui	oui	oui, quelques "trous"
	capacité, diamètres	oui	oui	oui	oui	oui	oui
	analyse sanitaire	oui	oui	captage localisé. Analyse insuffisante	oui	oui	oui
	cessionnaire	commune	Syndicat de la région de Mignières > Lyonnaise des eaux	Syndicat Intercommunal de Nibelle – Nesploy	Syndicat d'Auvilliers, Beauchamps, Ouzouer, Chailly et Presnoy > Lyonnaise des eaux + syndicat Val de Bezonde pour Z.A. > Lyonnaise des eaux	GIVB > Lyonnaise des eaux	syndicat intercommunal de St Maurice sur Fessard, Villemoutiers, Chevillon sur Huillard
incendie	plan	oui	oui	oui	oui	oui	oui
	diamètres et capacités	oui (tableau)	oui	oui, manque chiffres	oui	oui	oui
assainissement	plan			oui, mais tracés à préciser	ANC sauf un lotissement : station et zone d'activité : station de Bellegarde	oui	oui
	capacité réseau	assainissement non collectif	assainissement non collectif	oui, mais questions	oui, diamètre du réseau du lotissement à préciser	oui	oui
	station épuration, localisation, analyse			station par lagunage. Projet de nouvelle station	oui	oui	oui
	cessionnaire			commune	commune et GIVB (pour ZA)	GIVB > Lyonnaise des eaux	commune

6. SERVITUDES ET CONTRAINTES

a. Introduction

Ce chapitre énumère les servitudes et les contraintes qui s'appliquent sur le territoire du bellegardois.

Source : Porter à Connaissance de l'État intégré aux annexes générales du dossier de PLUi.

Une carte des servitudes d'utilité publique est annexée au dossier de PLUi, de même que la liste des servitudes, la carte des risques de mouvements de terrain et les fiches d'inventaire des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique.

b. Les servitudes d'utilité publique

Les servitudes d'utilité publique qui grèvent le territoire de la Communauté de Communes du Bellegardois sont énumérées ci-après :

• **SERVITUDES RELATIVES AUX COURS D'EAU NON DOMANIAUX (FICHE A4)**

Une servitude de passage de 6 mètres de largeur s'applique le long des cours d'eau énumérés ci-dessous pour leur entretien.

Toutefois, les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenant aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

Les cours d'eau concernés sont : La Bezonde, la Bouville, l'Huillard, le Petit Fusain, le ruisseau de la Motte Bucy, le ru des Mottes, le ruisseau de la Graissière, les fossés du Pont aux Senins, du Bouzeau, de Fou, la rigole de Guyardmaison.

• **SERVITUDES RELATIVES À LA PROTECTION DES MONUMENTS HISTORIQUES (FICHE AC1)**

Seul le pignon de l'église de Bellegarde est classé monument historique, les autres monuments cités ci-dessous sont inscrits à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques :

- Église d'Auvilliers-en-Gâtinais: en totalité.

- Église de Bellegarde : le reste de l'édifice à l'exception du pignon.

- Ancien château : façades et toitures des bâtiments suivants : donjon et pavillon du XVIIe accolé au donjon ; pavillon d'Antin ; pavillon de l'intendance et du Capitaine et les deux pavillons attenants ; pavillon du jardinier, pavillon de l'Ecuyer et écuries attenantes ; pavillon de la Salamandre (hôtel de ville) ; partie des communs.

- Donjon de l'ancien château : murs, parapets et tertres des douves, plate-forme avec ses deux ponts d'accès.

- Calvaire situé place de l'église de Chapelon.

- Moulin à vent dit moulin de Gaillardin (commune de Chapelon).

- Eglise de Fréville-en-Gâtinais.

- Eglise de Ladon.

- Halle de Ladon.

- Eglise d'Ouzouer/Bellegarde.

- Eglise de Villemoutiers : clocher.

Un périmètre de protection des abords modifié (procédure menée conjointement avec l'élaboration du PLU du Groupement Intercommunal du Val de Bezonde) couvre le centre historique de Bellegarde.

Pour chacun des autres monuments, un périmètre de protection des abords de 500 m de rayon s'impose.

• **SERVITUDES ATTACHÉES À LA PROTECTION DES EAUX POTABLES (FICHE AS1)**

Un périmètre de protection des eaux potables et minérales s'applique sur les forages du Syndicat Intercommunal d'Adduction d'Eau Potable (SIAEP) d'Auvillers-en-Gâtinais et de celui du syndicat intercommunal du District de Bellegarde.

Arrêté préfectoral du 9 mai 2003.

• **SERVITUDES RELATIVES À LA CONSERVATION DES PLANS D'ALIGNEMENT (FICHE EL7)**

Des servitudes de recul frappent jusqu'à présent les propriétés bâties sur les routes suivantes : l'ex RN 60 / 2060 : traverse du bourg de Bellegarde et traverse du bourg de Ladon ; RD 38 : traverse des bourgs de Ladon et de Moulon ; RD 39 : traverse du bourg d'Auvillers-en-Gâtinais ; RD 44 : traverse du bourg de Bellegarde jusqu'à la limite avec Quiers-sur-Bezone ; RD 744 : traverse du bourg de Quiers-sur-Bezone ; RD 975 : traverse du bourg de Bellegarde.

Ces servitudes d'alignement ne seront reconduites que si la communauté de communes souhaite les intégrer à nouveau.

• **SERVITUDES RELATIVES AUX DÉVIATIONS D'AGGLOMÉRATION ET AUX ROUTES EXPRESS (FICHE EL11)**

Des servitudes d'interdiction d'accès sur le nouveau tronçon s'appliquent sur la déviation d'agglomération de la RN60 Bellegarde / Saint-Maurice / Fessard.

• **SERVITUDES RELATIVES AUX LIGNES ÉLECTRIQUES (FICHE I4)**

Des servitudes d'ancrage, d'appui, de passage, d'élagage et d'abattage d'arbres aux abords de ces lignes s'appliquent sur :

- Ligne de transport T.H.T. 400kV Gâtinais / Gauglin 1 et 2 (sur supports communs).
- Ligne de transport T.H.T. 400kV Gâtinais / Tabarderie 1 et 2 (sur supports communs).
- Lignes de distribution.

• **SERVITUDES RELATIVES À LA PROTECTION DES CIMETIÈRES TRANSFÉRÉS (FICHE INT1)**

Une servitude non-aedificandi et relative à l'interdiction de puits dans une bande de 100 mètres s'applique autour de chaque cimetière transféré.

• **SERVITUDES RELATIVES À LA PROTECTION DES ÉQUIPEMENTS SPORTIFS (FICHE JS1)**

Une servitude de protection des Installations sportives publiques et privées ayant été financées en partie par au moins une personne morale de droit public s'applique sur les installations suivantes :

De la commune de Bellegarde : stade municipal - parc du château ; courts de tennis – la prairie ; plateau d'E.P.S. du collège d'enseignement secondaire ; piscine ; terrain d'implantation du gymnase

De la commune de Quiers-sur-Bezone : terrain de football ; salle polyvalente.

• **SERVITUDES RELATIVES À LA PROTECTION DES CENTRES RADIOÉLECTRIQUES ET DES LIAISONS HERTZIENNES CONTRE LES OBSTACLES (FICHE PT2)**

Des servitudes s'appliquent sur les liaisons hertziennes :

- Bellegarde / Lorris, tronçon Quiers-sur-Bezone / Noyers (zone spéciale de dégagement de 100 m de largeur),
- Paris / Bourges, tronçon Rumont / Les Choux (zone spéciale de dégagement de 500 mètres de largeur).

• **SERVITUDES RELATIVES À L'ÉTABLISSEMENT ET AU FONCTIONNEMENT DES CÂBLES TÉLÉPHONIQUES (POUR MÉMOIRE) (FICHE PT3)**

Une servitude relative à la pose et au fonctionnement s'applique sur le câble n° 326 sous emprise de l'ex RN 60 / 2060.

• **SERVITUDES RELATIVES AU VOISINAGE DU CHEMIN DE FER**

Des servitudes grevant les terrains riverains du domaine ferroviaire s'appliquent sur la ligne Orléans / Montargis.

c. Les données relatives à la prévention des risques et à la protection de l'environnement

• RISQUES TECHNOLOGIQUES

Aucun risque industriel n'est recensé sur le territoire. Seuls deux établissements sont soumis à autorisation préfectorale : la Société SGCI à Bellegarde, la Société AGRILYS à Ladon.

D'après la base de données BASOL sur les sites et sols pollués (ou potentiellement pollués) appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif, aucun site n'est répertorié sur une des communes du Bellegardois.

• RISQUES NATURELS

> Les inondations

Le territoire du Bellegardois est traversé par de nombreux cours d'eau : Bezonde, Huillard, fsin.. Aucun n'a de plan de prévention des risques d'inondations. Cependant, les 12 communes ont fait l'objet d'arrêtés de reconnaissance naturelle au titre des inondations.

> Les tempêtes

Les 12 communes ont fait l'objet d'arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle au titre de la tempête du 29 décembre 1999.

> Les mouvements de terrains

Le tableau ci-contre présente les risques par commune des cavités souterraines et des argiles.

Pour les mouvements de terrain dus aux secousses sismiques, le Loiret est une zone de sismicité 1, aléa très faible.

	Aléa cavités souterraines	Aléa argiles, par rapport à la superficie du territoire communal	Arrêtés de catastrophe naturelle (arrêté catnat)
Auvilliers-en-Gâtinais	Aléa moyen	aléa fort : 42,2% aléa moyen : 53,8% aléa faible : 4,1%	3 arrêtés catnat argiles
Beauchamps-sur-Huillard	Aléa moyen	aléa fort : 59% aléa moyen : 30% aléa faible : 10,5%	5 arrêtés catnat argiles
Bellegarde	Aléa moyen	aléa fort : 24,8% aléa moyen : 68,8% aléa faible : 4,2%	1 arrêté catnat argiles
Chapelon	Aléa faible	aléa moyen : 97,48% aléa faible : 2,6%	Néant
Fréville-du-Gâtinais	Aléa moyen	aléa fort : 24,8% aléa moyen : 25,4% aléa faible : 49,7%	1 arrêté catnat argiles
Ladon	Aléa moyen	aléa moyen : 94,8% aléa faible : 5%	6 arrêtés catnat argiles
Mézières-en-Gâtinais	Aléa faible	aléa moyen : 97,5% aléa faible : 2,5%	2 arrêtés catnat argiles
Moulon	Aléa faible	aléa moyen : 1008%	1 arrêté catnat argiles
Nesploy	Aléa moyen	aléa fort : 57,7% aléa moyen : 36,1% aléa faible : 6,2%	3 arrêtés catnat argiles
Ouzouer-sous-Bellegarde	Aléa faible	aléa fort : 16,9% aléa moyen : 69% aléa faible : 13,6%	1 arrêté catnat argiles
Quiers-sur-Bezonde	Aléa moyen	aléa fort : 50,4% aléa moyen : 23,7% aléa faible : 11,5%	3 arrêtés catnat argiles
Villemoutiers	Aléa faible	aléa moyen : 88,4% aléa faible : 11,6%	3 arrêtés catnat argiles

• **CIRCULATIONS**

Les RD 2060, RD 2160, RD 975 et RD 950 sont classées à grande circulation au titre d'itinéraires de circulations de convois exceptionnels.

Les trois premières routes sont de type super E (transports sans limitation en tonnage, en largeur et en longueur), la dernière fait partie de la 3^{ème} catégorie (120 tonnes, 40 m de longueur, 5 m de largeur).

• **CONTRAINTES ENVIRONNEMENTALES**

> **Sites Natura 2000**

• Site Natura 2000 "Forêt d'Orléans" (n° FR2410018 directive "Oiseaux")

Superficie totale : 32 177 hectares dont une partie sur la commune de Nesploy.

Composition principale : Deux massifs de la forêt domaniale d'Orléans (Ingrannes et Lorris) et de massifs boisés privés contigus ainsi que de quelques plans d'eau.

Caractéristiques : Vingt neuf espèces d'oiseaux ont justifié la désignation de ce site en natura 2000 (busard saint-martin, balbuzard pêcheur, engoulevent d'Europe...).

Enjeu principal de ce site : maintenir les espèces nicheuses présentes par des actions telles le respect des zones de quiétude, le maintien du bois mort, la conservation d'arbres âgés permettant la nidification,...

• Site Natura 2000 "Forêt d'Orléans et Périphérie" (n° FR2400524 directive "Habitats")

Superficie totale : 2 226 hectares sur la commune d'Ouzouer-sous-Bellegarde, plus précisément l'étang des Hautes Soeurs.

Composition principale : morcelés en trois massifs forestiers de la forêt domaniale d'Orléans et des bois périphériques.

Caractéristiques : regroupe dix sept habitats d'intérêt communautaire tels que les habitats des eaux acides peu profondes (berges de certains plans d'eau) , pelouses mésophiles sur calcaires (riches en orchidées), hêtraies- chénaies acidophiles à houx,...

Enjeux : la gestion et notamment le maintien de l'ouverture et de la qualité des milieux humides, la restauration des pelouses sèches sur calcaire.

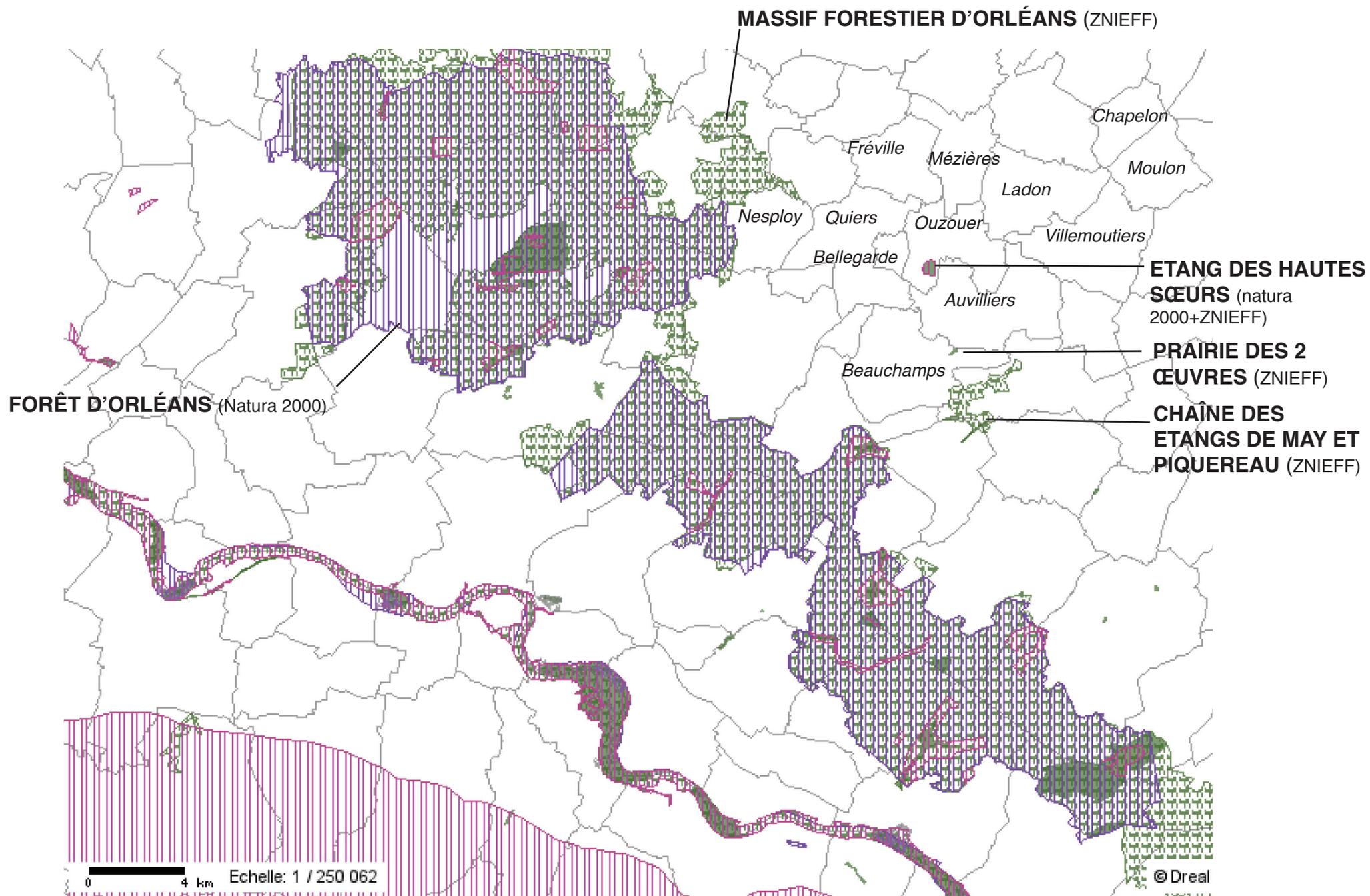
> **ZNIEFF**

Le territoire du Bellegardois est concerné par deux ZNIEFF de type 2 :

- « Massif forestier d'Orléans » couvre une partie de Nesploy.
- « Chaîne des étangs du May et de Pique-reau » touche la commune de Beauchamps-sur-Huillard.

et par deux ZNIEFF de type 1 :

- « Etangs des hautes soeurs » située sur la commune d'Ouzouer-sous-Bellegarde.
- « Prairie des deux oeuvres » située sur la commune de Beauchamps-sur-Huillard.



7. EXTRAITS DU CODE DE L'URBANISME

en vigueur au 18 septembre 2013.

Rappel : seuils pour recourir à un architecte

Si la surface de plancher ou si l'emprise au sol sont supérieures à 170 m², le recours à un architecte est obligatoire. Ce seuil est de 800 m² pour les constructions agricoles.

Sous ce seuil, le recours à l'architecte n'est pas obligatoire si le particulier construit pour lui-même (décret du 7 mai 2012).

a. Article L431-2

Créé par Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 - art. 15 JORF 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet architectural définit, par des plans et documents écrits, l'implantation des bâtiments, leur composition, leur organisation et l'expression de leur volume ainsi que le choix des matériaux et des couleurs.

Il précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments ainsi que le traitement de leurs accès et de leurs abords.

b. Article R*431-5

Modifié par Décret n°2012-274 du 28 février 2012 - art. 4

La demande de permis de construire précise :

- a) L'identité du ou des demandeurs ;
- b) L'identité de l'architecte auteur du projet, sauf dans les cas prévus à l'article R*431-2 ;
- c) La localisation et la superficie du ou des terrains ;
- d) La nature des travaux ;
- e) La destination des constructions, par référence aux différentes destinations définies à l'article R*123-9 ;
- f) La surface de plancher des constructions projetées, s'il y a lieu répartie selon les différentes destinations définies à l'article R*123-9 ;
- g) La puissance électrique nécessaire au projet, lorsque la puissance électrique est supérieure à 12 kilovoltampères monophasé ou 36 kilovoltampères triphasé ;
- h) Les éléments, fixés par arrêté, nécessaires au calcul des impositions.

La demande comporte également l'attestation du ou des demandeurs qu'ils remplissent les conditions définies à l'article R*423-1 pour déposer une demande de permis.

c. Article R*431-6

Modifié par Décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011 - art. 6 (VD)

Lorsque le terrain d'assiette comporte des constructions, la demande précise leur destination, par référence aux différentes destinations définies à l'article R. 123-9, leur surface de plancher et indique si ces constructions sont destinées à être maintenues et si leur destination est modifiée par le projet.

d. Article R*431-7

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre

2007

Sont joints à la demande de permis de construire :

- a) Un plan permettant de connaître la situation du terrain à l'intérieur de la commune ;
- b) Le projet architectural défini par l'article L. 431-2 et comprenant les pièces mentionnées aux articles R. 431-8 à R. 431-12.

e. Article R*431-8

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet architectural comprend une notice précisant :

1° L'état initial du terrain et de ses abords indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants ;

2° Les partis retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

- a) L'aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé ;
- b) L'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ;
- c) Le traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain ;
- d) Les matériaux et les couleurs des constructions ;
- e) Le traitement des espaces libres, notamment les plantations à conserver ou à créer ;
- f) L'organisation et l'aménagement des accès au

terrain, aux constructions et aux aires de stationnement.

f. Article R*431-9

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-817 du 11 mai 2007 - art. 3 JORF 12 mai 2007

Le projet architectural comprend également un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions. Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu.

Il indique également, le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.

Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder.

Lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les cotes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan.

g. Article R*431-10

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Le projet architectural comprend également :

- a) Le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ;
- b) Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ;
- c) Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ;
- d) Deux documents photographiques permettant de situer le terrain respectivement dans l'environnement proche et, sauf si le demandeur justifie qu'aucune photographie de loin n'est possible, dans le paysage lointain. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse.

h. Article R*431-11

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Modifié par Décret n°2007-817 du 11 mai 2007 - art. 2 JORF 12 mai 2007

Lorsque le projet porte sur des travaux :

- a) nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière,
- b) ou mentionnés aux articles R. 421-15 et R. 421-16 exécutés à l'intérieur d'un bâtiment situé dans un secteur sauvegardé ou à l'intérieur d'un immeuble

inscrit au titre des monuments historiques,

le projet architectural comporte un document graphique faisant apparaître l'état initial et l'état futur du bâtiment faisant l'objet des travaux.

Lorsque le projet porte exclusivement sur des travaux intérieurs, les pièces mentionnées aux articles R. 431-8 à R. 431-10 ne sont pas exigées.

i. Article R*431-12

Créé par Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 9 JORF 6 janvier 2007 en vigueur le 1er octobre 2007

Lorsque le projet est situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'un permis d'aménager, les pièces mentionnées au c et au d de l'article R. 431-10 ne sont pas exigées.

8. LISTE DES ELEVAGES

Toute habitation de tiers ou local habituellement habité par des tiers, stade ou terrain de camping agréé, ne peut s'implanter à moins de 100 mètres des bâtiments et annexes de ces élevages.

6 élevages soumis aux installations classées pour la protection de l'environnement sont présents sur la commune d'**Auvilliers-en-Gâtinais** aux lieux-dits «Gomoru», «Les Arlots», «La Franchie», «La Benoistière» (2 sites) et «Les Frédevilles»

6 élevages soumis aux installations classées pour la protection de l'environnement sont présents sur la commune de **Beauchamps-sur-Huillard** aux lieux-dits «L'Audinière», «Les Blandins», «La Paucordière», «La Charpenterie», «Le Petit Modereau» et «La croix Saint Pierre».

Aucun élevage soumis aux installations classées pour la protection de l'environnement n'est présent sur la commune de **Bellegarde**.

1 élevage soumis aux installations classées pour la protection de l'environnement est présent sur la commune de **Chapelon** au lieu-dit «Courtamier».

5 élevages soumis aux installations classées pour la protection de l'environnement sont présents sur la commune de **Fréville-en-Gâtinais** aux lieux-dits «Vilotte», «Le Grenouillet», «La Boulinière», «Montesson», «La Pièce du Bourg et le Moulin du Bourg».

3 élevages soumis aux installations classées pour la protection de l'environnement sont présents sur la commune de **Ladon** aux lieux-dits «Les Pellières», «L'Aubardière», et au «645 Route de Bellegarde».

5 élevages soumis aux installations classées pour la protection de l'environnement sont présents sur la commune de **Mézières-en-Gâtinais** aux lieux-dits «Les Guilbarts» (2 sites), «Les Rousselets», «Les Nailleaux» et «Les Cheminées Rondes».

2 élevages soumis aux installations classées pour la protection de l'environnement sont présents sur la commune de **Moulon** aux lieux-dits «Le Château» et «La Poterne».

5 élevages soumis aux installations classées pour la protection de l'environnement sont présents sur la commune de **Nesploy** aux lieux-dits «La Brunnière», «Mizaudières», «La Croix verte», au «Chemin des Filonnières» et «17 Chemin de la Fosse».

3 élevages soumis aux installations classées pour la protection de l'environnement sont présents sur la commune de **Ouzouer-sous-Bellegarde** aux lieux-dits «L'Isle», «Les Molissonnes» et «Les Grandes Raies».

1 élevage soumis aux installations classées pour la protection de l'environnement est présent sur la commune de **Quiers-sur-Bezonde** au lieu-dit «La Dezonnière».

4 élevages soumis aux installations classées pour la protection de l'environnement sont présents sur la commune de **Villemoutiers** aux lieux-dits «Le

Pont aux Senins», 7 rue Cotterreau», «8 grands Bois» et «19 Le Bois aux Moines».